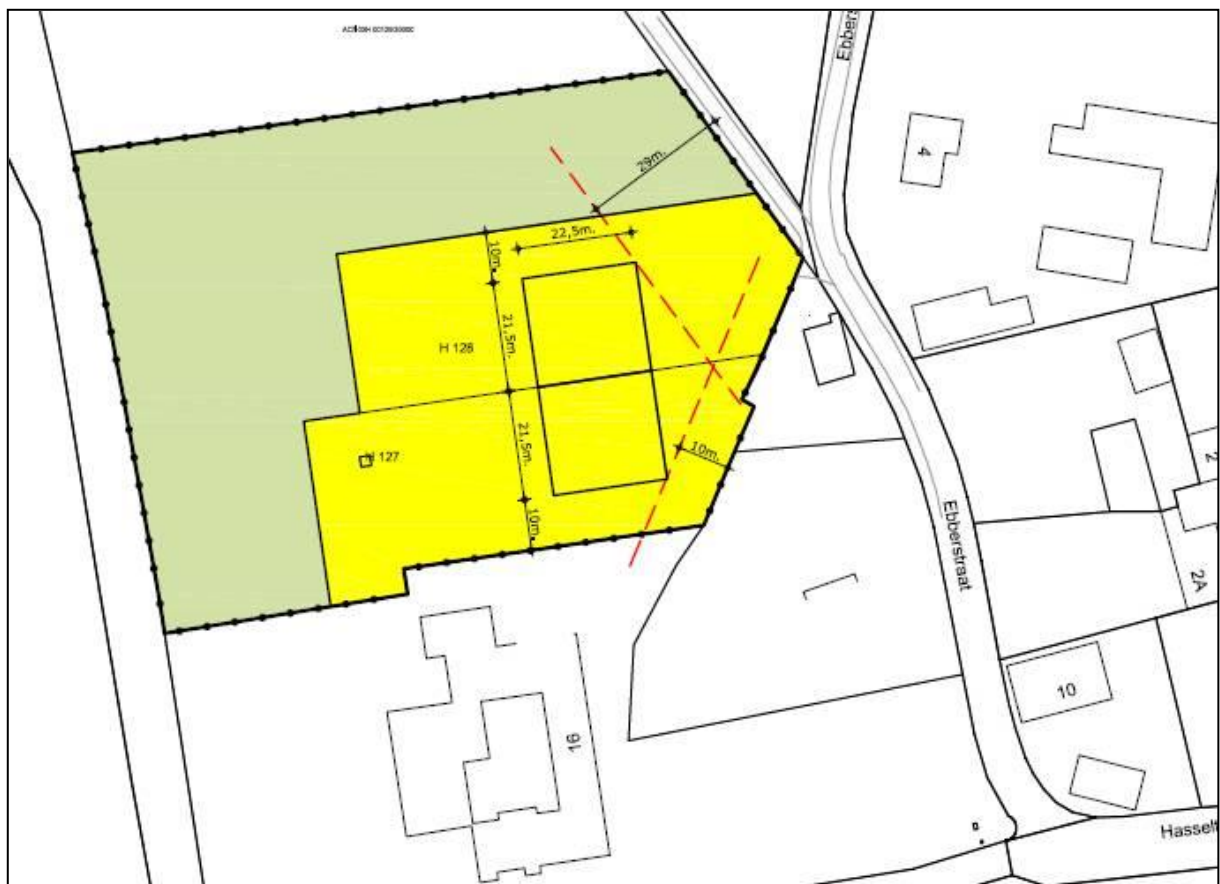


Toelichting bestemmingsplan Vorstweg-Ebberstraat-Stapperstraat-Weverstraat te Velden NL.IMRO.0983.BPL2010003EBBERIV-VA01

ten behoeve van het verplaatsen van de intensieve veehouderij (4 locaties) van de gebroeders Verbeek, het buitengebruik stellen van een aantal locaties en het realiseren van 1 of 2 woningen op de locatie Ebberstraat 3 te Velden is een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld voor het wijzigen van de bestemmingen van de locaties Ebberstraat, Weverstraat, Stapperstraat en Vorstweg 40 te Velden.



	pagina
1. INLEIDING	4
2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE	6
2.1 Projectbeschrijving	6
2.2 Beschrijving locaties	8
2.3 Beoogde planologische situatie.....	9
3. GEMEENTELIJK BELEID.....	10
3.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	10
3. 2 Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied.	12
3. 3 Beeldkwaliteitsplan.....	12
4. PROVINCIAAL BELEID	13
4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	13
4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg.....	17
4.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling.....	18
5 RIJKSBELEID	19
5.1 Nota ruimte	19
5.2 Waterwet/Beleidslijn Grote Rivieren	19
6. ONDERZOEK	20
6.1 Milieuhinder	20
6.2 Geluidhinder.....	20
6.3 Bodem	20
6.4 Overige milieuaspecten	21
6.5 Leidingen en infrastructuur	21
6.6 Archeologie	21
6.7 Flora en Faunaonderzoek	21
6.8 Natuur en landschap.....	23
6.9 Watertoets	24
6.10 Externe veiligheid	24
6.11 Luchtkwaliteit	25
6.12 Verkeerskundige aspecten	26
6.13 Beschermde en beeldbepalende elementen	27
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
8. PROCEDURE	29
9. JURIDISCHE TOELICHTING	31
9.1 Algemeen	31
9.2 Uitgangspunten.....	31
9.2.1 Wettelijk kader	31
9.2.2 Planonderdelen	31
9.2.3 Inleidende regels	32
9.2.4 Bestemmingsregels	32
9.3 Bestemmingen	34
9.4 Dubbelbestemmingen.....	35
9.5 Algemene regels	36

9.6 Overgangs- en slotregels.....	37
10. CONCLUSIES	38
BIJLAGEN	39

1. INLEIDING

Gebroeders Verbeek exploiteren momenteel op 4 locaties in de gemeente Arcen en Velden een akkerbouw- en varkenshouderijbedrijf. Gebroeders Verbeek zijn voornemens in het kader van de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) van de provincie Limburg hun varkenshouderijactiviteiten te verplaatsen van Velden naar de gemeente Sevenum. Als deze verplaatsing doorgaat, zullen op de huidige locaties de momenteel aanwezige stallen worden gesloopt en zal van deze locaties de milieuvergunning voor het veehouderijgedeelte worden ingetrokken. Tevens zal de bestemming van deze locaties gewijzigd worden.

Van de provincie Limburg krijgen de gebroeders Verbeek een vergoeding voor de bekostiging van een gedeelte van deze verplaatsing. Gebleken is dat er een tekort aan financiële middelen ontstaat om de geplande verplaatsing gefinancierd te krijgen. In deze gevallen biedt de provincie Limburg de mogelijkheid om door de bouw van een of meerdere compensatiewoningen dit financieringstekort op te heffen.

In overleg met de voormalige gemeente Arcen en Velden is gezocht naar geschikte locaties om de compensatiewoningen te kunnen realiseren. Uit dit locatieonderzoek is naar voren gekomen dat het realiseren van de compensatie woningen, wat de gemeente betreft, op de te beëindigen locatie aan de Ebberstraat kan plaatsvinden.

Tegenover de realisatie van deze twee woningen staat de sloop van ca 4713 m² aan bedrijfsgebouwen en intrekking van de omgevingsvergunning voor het veehouderijgedeelte op de 4 huidige locatie waardoor er een aanzienlijke afname van ammoniak en geur in het gebied zal plaatsvinden. Tevens zal de bestemming van deze 4 locaties zodanig gewijzigd worden dat op de locatie Ebberstraat de bouw van de 2 compensatiewoningen mogelijk wordt gemaakt, de locaties Weverstraat en Stapperstraat worden gewijzigd in de aangrenzende bestemming en voor de locatie Vorstweg 40 wordt de bouwkegel ingeperkt waarbij het deel dat niet als bouwkegel wordt benut wordt omgezet in de aangrenzende bestemming.

Omdat de geplande woningbouw plaatsvindt buiten de contour van Velden is het contourenbeleid van de provincie Limburg op deze woningen van toepassing. Normaliter zou voor de realisatie van deze 2 bouwkegels een bijdrage geleverd moeten worden aan de verbetering van de omgeving. Van de provincie Limburg is vernomen dat GS hebben besloten dat tevens als compensatie kan worden aangemerkt het verplaatsen van veehouderijen en het slopen van de vrijkomende gebouwen. Het plan is voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. Deze heeft het plan in haar vergadering van 7 april 2009 behandeld en onder voorwaarden akkoord bevonden. De voorwaarden zijn in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Omdat de gewenste ontwikkelingen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan buitengebied, wordt de onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

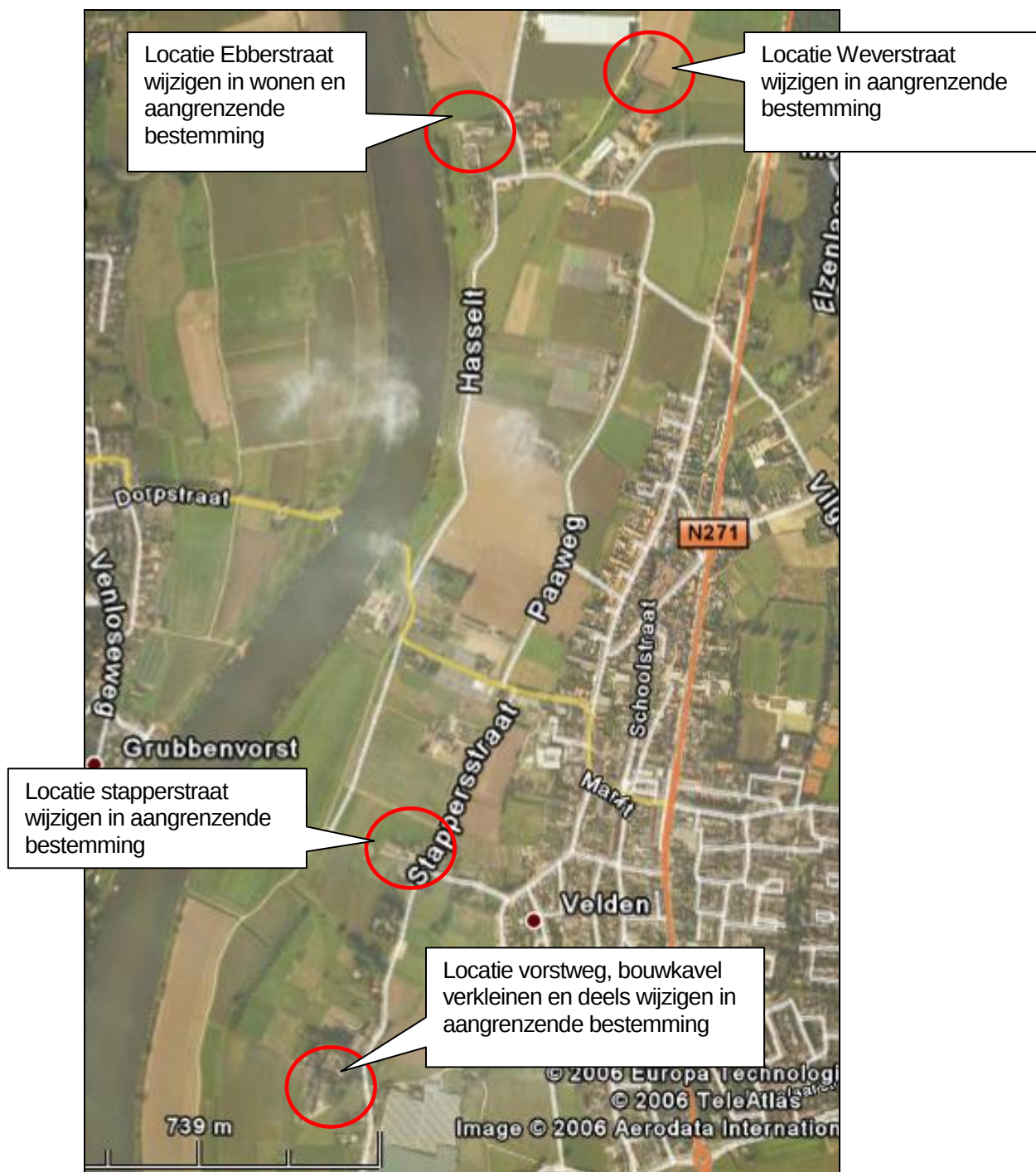
Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2 ;

- toetsing aan het geldende gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid, hoofdstuk 3, 4 en 5;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten), hoofdstuk 6;
- economische haalbaarheid, hoofdstuk 7;
- procedure, hoofdstuk 8;
- Juridische toelichting, hoofdstuk 9;
- Conclusie, hoofdstuk 10.

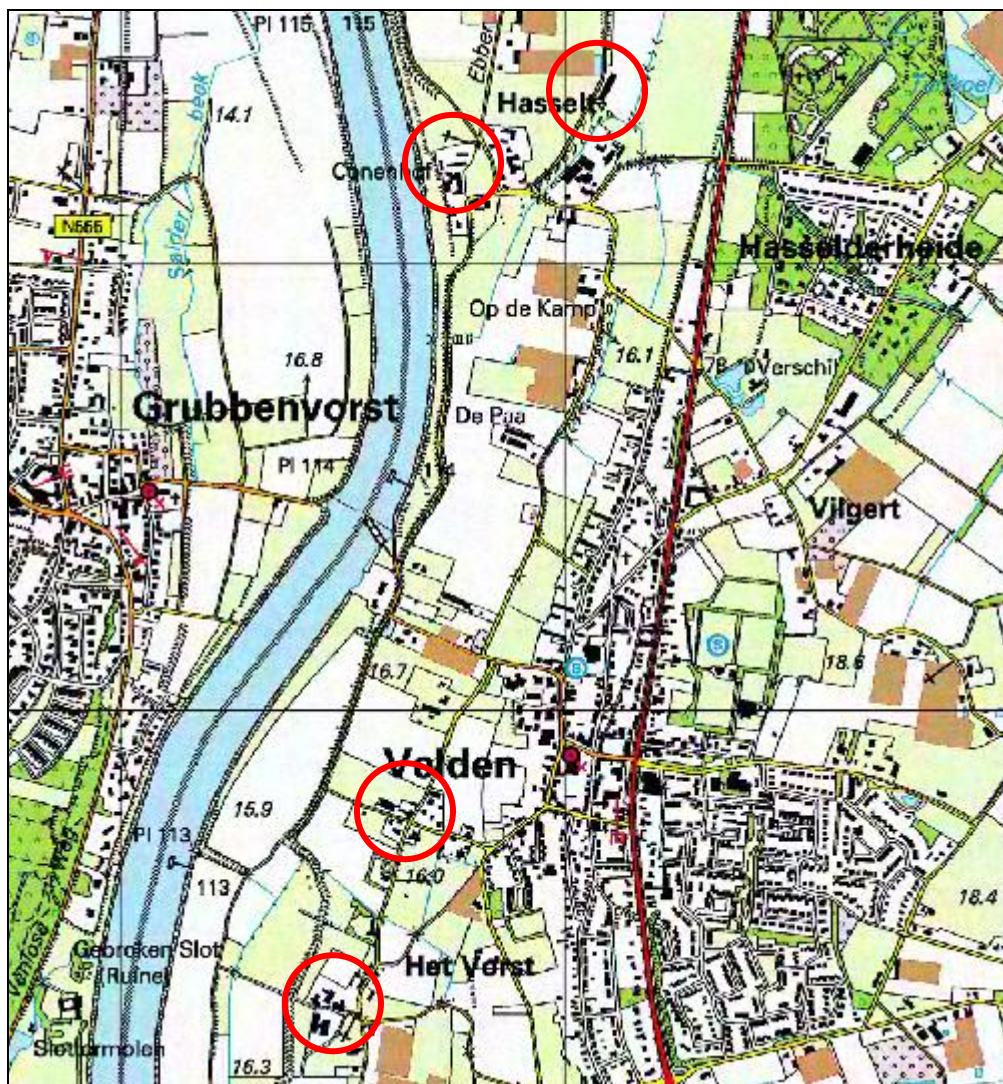
Op de onderstaande luchtfoto is een overzicht van de 4 verschillende locaties aangegeven waar stallen gesloopt zullen worden en waarvan de bestemming zal worden aangepast.



2.2 Beschrijving locaties

De huidige bedrijfslocaties van de gebroeders Verbeek zijn allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Arcen en Velden op de oostoever van de rivier de Maas ten noord-westen van de kern Velden.

De locatie Ebberstraat te Velden ligt ten Noorden van het buurtschap Hasselt. Het buurtschap Hasselt kan gekenschetst worden als een verdichting van bebouwing, ten Noorden van en enigszins apart gelegen ten opzichte van de dorpskern Velden. Het buurtschap Hasselt vindt zijn oorsprong in deze verdichting die een groepering is van oorspronkelijke agrarische bedrijven. In de directe omgeving van deze locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen in deels voormalig agrarische bebouwing. Ten noorden van deze locatie, op ca 200 m, zijn kassen gelegen. De locatie is op ca 650 m ten noord westen van de kern Velden gelegen en op ca 700 m ten oosten van de kern Grubbenvorst. De rijksweg (N271) van Venlo naar Nijmegen is op ca 600 m ten oosten van de projectlocatie gelegen.



Figuur 2 ligging locaties

2.3 Beoogde planologische situatie

De beoogde planologische situatie voor de twee woningen op de locatie Ebberstraat is de bestemming wonen (verplaatsingsregeling intensieve veehouderijen (VIV) in combinatie met ruimte voor ruimte). Het resterende deel van deze locatie alsmede de locaties Weverstraat, Stapperstraat en een gedeelte van de locatie Vorstweg 40 krijgt de bestemming Agrarisch met waarden 1 of 2. Voor de locatie Vorstweg 40 wordt een bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf voor een grondgebonden bedrijf opgenomen.

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zoals dit recent door de gemeente Arcen en Velden is vastgesteld en grotendeels is goedgekeurd door de provincie Limburg.

Ten opzichte van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemming wonen een afwijkende inhoudsmaat voor de woning(en) opgenomen nl. maximaal 1200 m³ in plaats van max 900 m³ bij de realisatie van 2 woningen, en max 2400 m³ bij de realisatie van 1 woning. De motivatie hiervoor is met name in het vigerende bestemmingsplan buitengebied gelegen. In dit plan wordt in art 25 lid 22 de mogelijkheid aan het college van Burgemeester en Wethouders geboden om vrijstelling te verlenen van de maximale inhoudsmaat van 900 m³ onder de voorwaarden dat:

- 1) de vergroting dient te leiden tot een verhoging van de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving, waarmee bedoeld zijn de kwaliteiten van landschappelijke en stedenbouwkundige aard;
- 2) Overtollige (agrarische) bebouwing is gesloopt.

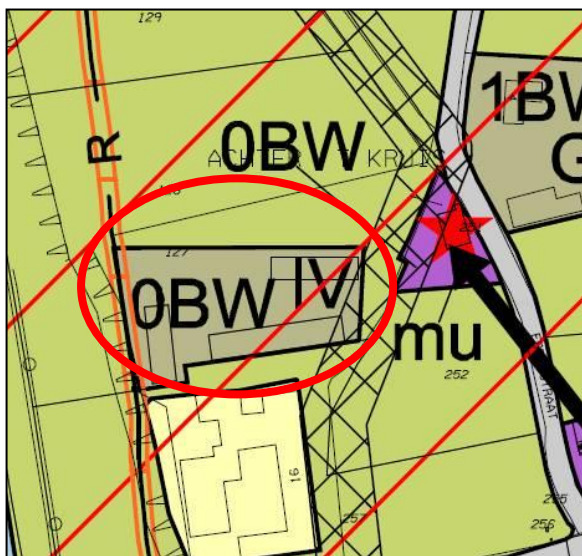
Ad 1) Uit de inventarisatie van de omgeving ten behoeve van het op te stellen beeldkwaliteitsplan is gebleken dat de beeldbepalende, karakteristieke panden in de directe omgeving van de projectlocaties veelal bestaan uit voormalige agrarische bedrijven met behoorlijke oppervlaktes en volumes. Om de geplande woningen bij deze bouwstijl te laten aansluiten, zijn ruime woningen met een groter bouwvolume gewenst. Door de sloop van de stallen op 4 locaties wordt eveneens een verbetering van de omgevingskwaliteit verhoogd.

Ad 2) op de locaties zelf worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt, daarnaast worden ook op 3 andere locaties de gebouwen welke deel uitmaken van de intensieve veehouderijtak allemaal gesloopt (4713 m²). Bovendien wordt op alle 4 de locaties de omgevingsvergunning milieu voor de intensieve veehouderij ingetrokken en zal de ammoniakemissie en de geur behoorlijk afnemen. Als laatste kan worden opgemerkt dat door de sloop van de stallen op 4 locatie er per saldo meer ruimte komt in het winterbed van de Maas.

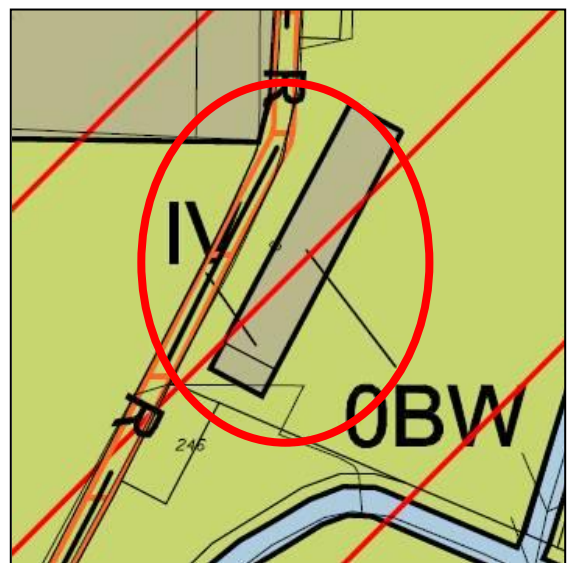
3. GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

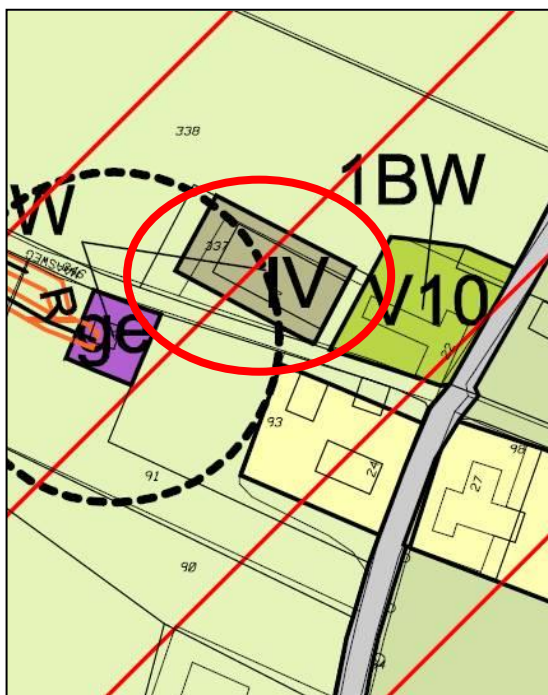
Door de gemeenteraad van de gemeente Arcen en Velden is op 28 mei 2009 het bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden vastgesteld. Op 26 januari 2010 hebben GS van Limburg dit plan grotendeels goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit heeft met ingang van 11 februari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er geen voorlopige voorziening tegen dit goedkeuringsbesluit ingediend bij de Raad van Staten, waardoor het plan in werking is getreden. In dit bestemmingsplan zijn voor alle vier de locaties een agrarische bouwkaavel (bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden) opgenomen.



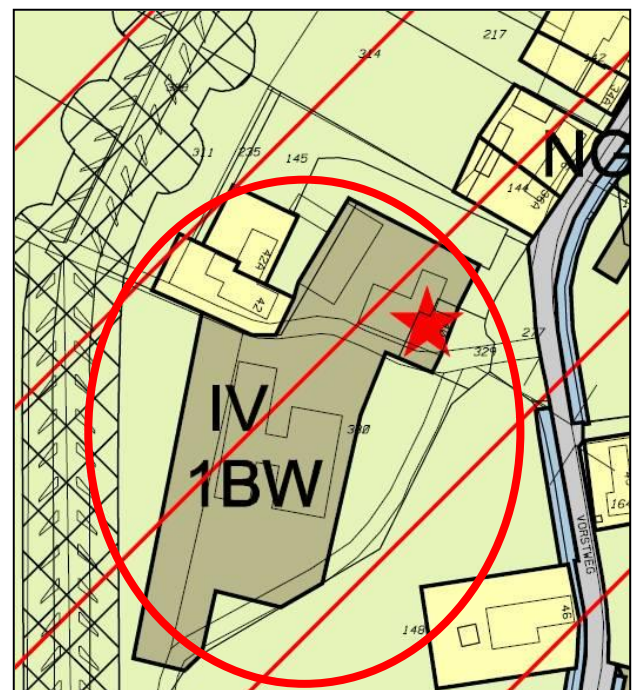
Uitsnede locatie Ebberstraat



uitsnede locatie Weverstraat



Uitsnede locatie Stapperstraat



uitsnede locatie Vorstweg 40

De agrarische bouwkavels van de locatie Ebberstraat en de locatie Weverstraat zijn gelegen in een gebied met de bestemming Agrarisch gebied met Natuurwaarde (AN). Daarnaast is voor dit gebied tevens de dubbelbestemming stroomvoerend winterbed opgenomen.

De agrarische bouwkavels van de locaties Stapperstraat en Vorstweg 40 zijn gelegen in een gebied met de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL). Ook voor deze locatie is de dubbelbestemming stroomvoerend winterbed opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

De gronden aangewezen voor Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor:

- De uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- Behoud, bescherming en herstel van cultuurhistorische waarden ten aanzien van de in bijlage 2 van het vigerende bestemmingsplan en/of op de plankaart aangegeven "rijksmonument" en "beeldbepalend bouwwerk";
- Alsmede voor de instandhouding van landgoederen ter plaatse van de aanduiding L5: landgoed Elderhof.

De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarisch gebied met natuurwaarden (AN) zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- Instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige waarden ten aanzien van natuur, landschap en cultuurhistorie, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en watergangen;
- Behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden ten aanzien van de in bijlage 2 van het vigerende bestemmingsplan en/of op de plankaart aangegeven "rijksmonument" of "beeldbepalende bouwwerk";
- Extensief recreatief medegebruik;
- Alsmede voor de instandhouding van landgoederen;
- Wegen, verharde en onverharde paden.

Binnen beide bestemmingen (Agrarische bedrijfsdoeleinden en Agrarisch gebied met natuurwaarde) is de bouw van een woning niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid om de geplande woningen mogelijk te maken.

Omdat ook de bestemmingen van de overige bedrijfslocaties (deels) gewijzigd dienen te worden in de aangrenzende bestemming is in overleg met de voormalige gemeente Arcen en Velden besloten om voor de gewenste ontwikkeling (bouw van één of twee woningen en onttrekking van (een deel van) de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden van de agrarische bouwkavels) een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan het onderhavige project omdat het project voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling en er met dit project een enorme kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt in het gebied.

3. 2 Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied.

Door de regio Maasduinen (waaronder de voormalige gemeente Arcen en Velden ook viel) is in 2007 een beleidsplan opgesteld inzake ruimere planologische ontwikkelingen in het buitengebied. De kern van dit beleidsplan is, dat er meer ruimte geboden wordt voor bepaalde ontwikkelingen mits dit leidt tot landschappelijke kwaliteitsverbetering. Alhoewel het beleidsplan niet exact op de onderhavige situatie van toepassing is, kan wel gesteld worden dat in het onderhavige project een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Er worden namelijk op 4 verschillende locaties bedrijfsgebouwen (4713 m² aan varkensstallen) gesloopt en de bouw kavels worden grotendeels als bedrijfslocaties aan de landbouw onttrokken. Hiervoor in de plaats worden op de locatie Ebberstraat 1 of 2 woningen gerealiseerd. Deze woning(en) vormen geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven. Naast de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt met het onderhavige initiatief ook een bijdrage geleverd aan meer ruimte voor de rivier omdat alle locaties gelegen zijn in het (stroomvoerend) winterbed van de Maas. Tevens wordt door het beëindigen van de veehouderijen ook een reductie van ammoniak emissie en geur bewerkstelligd. Al met al een forse verbetering van de omgevingskwaliteit.

3. 3 Beeldkwaliteitsplan

Op verzoek van de gemeente Venlo is voor de locatie Ebberstraat 3 (woningbouwlocatie) een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan is een inventarisatie van de omgeving gemaakt en het vormt een inspiratiebron voor de toekomstige bewoners en hun architect. Het beeldkwaliteitsplan zal een nadrukkelijke rol spelen bij de architectonische beoordeling van de in te dienen bouwplannen.

4. PROVINCIAAL BELEID

4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Landelijk gebied

Het landelijk gebied biedt van oudsher ruimte aan landbouw, grote bos- en natuurpartijen en water. Een rustig gebied met een aantrekkelijk en gevarieerd landschap. In het gebied verspreidt liggen woonkernen, overwegend met een kleinschalig karakter. Daarnaast zijn er verspreid gelegen toeristische voorzieningen. Onder invloed van Europees beleid en de mondialisering van de markt verandert de landbouw. Grondgebonden landbouw kan een rol als ruimtegebruiker en beheerder van het landelijk gebied blijven behouden. Niet-grondgebonden landbouw, zoals intensieve veehouderij en glastuinbouw, zijn economisch van groot belang, maar vormen ook een bedreiging voor het landelijk gebied door verstening, verglazing, stank, milieueffecten en veterinaire risico's. De reconstructie moet deze trend ombuigen in een meer duurzame richting (Reconstructieplan 2004). Nieuwe economische dragers in de plattelandskernen en deels ook op het platteland zelf worden steeds belangrijker. Het landelijk gebied moet ook in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestingklimaat. Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor b.v. natuur, water en landschap. Er worden kansen gezien voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door (verbale) contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Nieuwe werklocaties in het landelijk gebied worden niet voorzien.

In Noord- en Midden-Limburg geldt het volgende. De daling van de woningbehoefte begint hier later, de plattelandskernen hebben er een groter aandeel in de totale woningvoorraad, bovendien is hier bij het bepalen van de (verbale) contouren (peildatum 24 juni 2005) geen rekening gehouden met de toekomstige uitbreidingsbehoefte voor woon- en werkgebieden. Daarom wordt hier wél ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

Voor nieuwe clusters van bebouwing los van de contour geldt een "nee, tenzij"-benadering. Hiervoor wordt in Noord- en Midden-Limburg een kans gezien en dan onder de voorwaarde dat:

- het nieuwe cluster van woningen onderdeel is van een meer integrale gebiedsontwikkeling, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied door ontwikkeling van natuur en landschap, watersystemen, het opruimen van kassen of andere ontsierende bebouwing;
- er voor de versterking van deze omgevingskwaliteiten geen andere financieringsgronden kunnen worden gevonden,
- er op regionaal niveau overeenstemming is over de inzet van de woningen in relatie tot de totale woningvoorraadontwikkeling.
- De maatschappelijke effecten inzichtelijk en acceptabel zijn.

Indien een dergelijke gebiedsontwikkeling, waarbij mogelijk ook sprake kan zijn van een nieuw cluster van bebouwing, zich voordoet, en de betrokken provinciale belangen daartoe aanleiding geven, kan de Provincie ertoe over gaan om de procedure van een inpassingsplan in te zetten.

Voor hergebruik van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing of realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing is er eveneens ruimte.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zich zelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing, landgoederen en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden.

Voor hergebruik van vrijkomende bebouwing, landgoederen, incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters, en nieuwe op zichzelf staande clusters tezamen kunnen in Noord- en Midden-Limburg ca. 1000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030 (zie 6.3).

Limburgs Kwaliteitsmenu

Bij realisatie van woningen buiten de contour (m.u.v. hergebruik van vrijkomende bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde (POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, 2009; verdere uitwerking in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu, 2010). Essentie hiervan is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkelingen moeten niet alleen zelf goed ingepast worden in het landschap en de landbouwstructuur, maar bovendien gepaard gaan met een "compensatie" van het verlies aan omgevingskwaliteiten. Deze kwaliteitsbijdragen dragen bij aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen of andere door gemeenten aan te geven omgevingskwaliteiten, in Noord- en Midden-Limburg daarnaast aan de afronding van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden óók mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden e.d.

Een goede inrichting en ontsluiting van het landelijk gebied is belangrijk voor landbouw, toerisme en de bewoners. Dit kan bevorderd worden met instrumenten zoals herverkaveling en de inzet van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG).

Veerkrachtige watersystemen (P3)

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een

goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu).

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn er ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk.

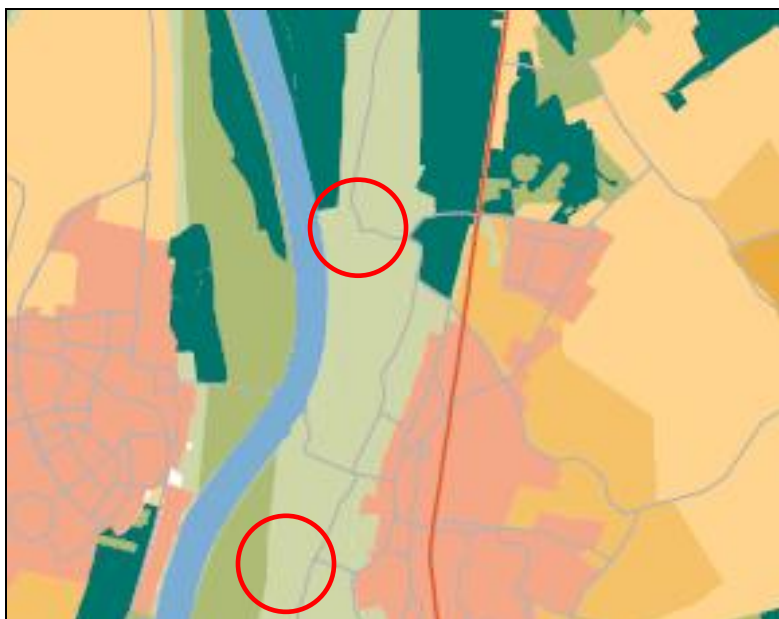
Tot de limitatieve reeks van riviergebonden activiteiten behoren ondermeer de realisatie van natuur, bestaande steenfabrieken, winning van delfstoffen en overslagfaciliteiten. Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren is toestemming mogelijk.

Binnen de grenzen stedelijk dynamiek zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier ondermeer gaan om (nieuwe) buitenplaatsen en landgoederen. Van gemeenten wordt verwacht dat deze initiatieven voor nieuwe bebouwing en infrastructuur om advies aan de provincie Limburg voorleggen.

Toetsing van het onderhavige plan aan het POL levert de conclusie op dat het plan voldoet aan het POL. De geplande woning(en) worden buiten de contour gerealiseerd. Er is op de onderhavige locatie sprake van clustering met bestaande gebouwen. Bij de situering van de woning(en) is hiermee rekening gehouden. Het onderhavige plan heeft de goedkeuring van de kwaliteitscommissie van de provincie Limburg gekregen alsmede van de nieuwe gemeente Venlo.

Door beëindiging van de varkenshouderijbedrijven en sloop van varkensstallen op 4 locaties wordt meer ruimte gecreëerd voor de rivier, wordt de ammoniakuitstoot verminderd, neemt de geuremissie af en wordt derhalve een landschappelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten worden naar een geschiktere locatie (LOG) verplaatst. De geplande woningen vormen een onderdeel van deze verplaatsing.

Het verlies aan ruimte voor de rivier door de geplande bouw van twee woningen wordt ruimschoots gecompenseerd met de sloop van de stallen. Dit is door Rijkswaterstaat bevestigd bij de beoordeling van de principe aanvraag voor de bouw van 2 woningen op de onderhavige locatie.



Uitsnede POL-kaart (P3)

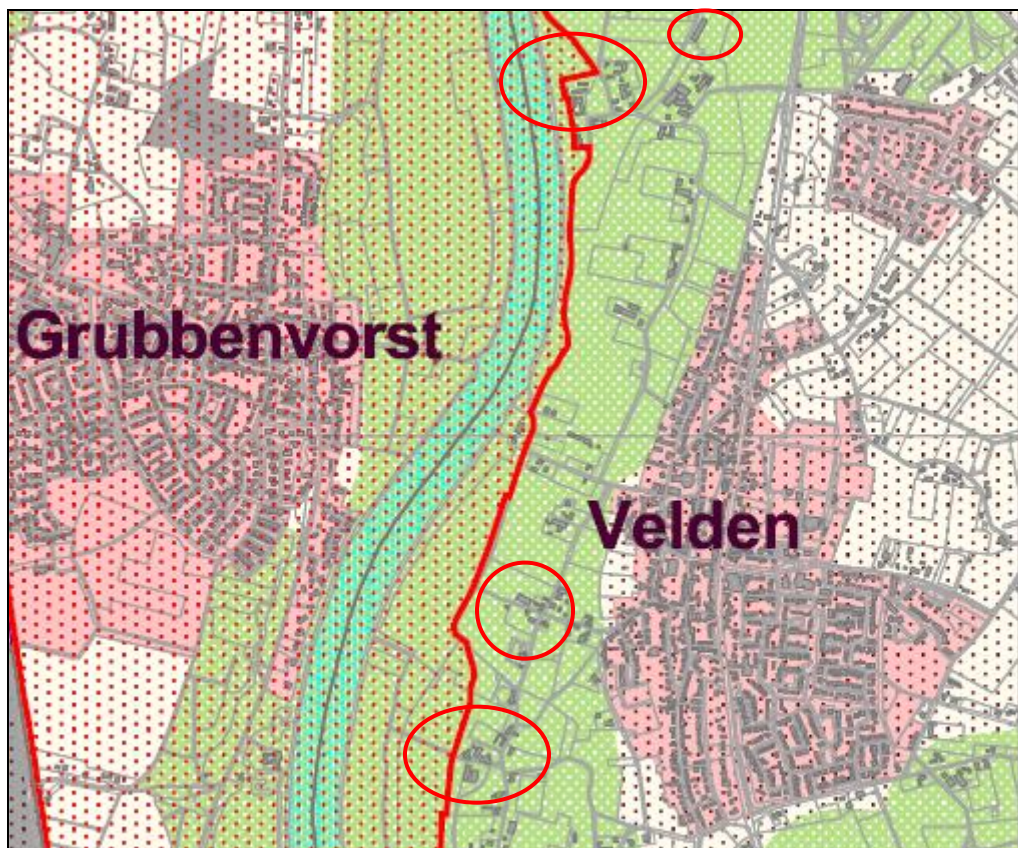
	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme

4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

Op 5 maart 2004 is door Provinciale Staten van Limburg het reconstructieplan Noord- en Midden Limburg vastgesteld en op 1 juni 2004 goedgekeurd door de minister van LNV en de staatssecretaris van VROM.

Op 17 februari 2006 hebben Provinciale Staten de Wijziging van het reconstructieplan vastgesteld. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben de Wijziging op 30 maart 2006 goedgekeurd. Het reconstructieplan is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Met het reconstructieplan wordt een integrale en gebiedsgerichte aanpak van problemen beoogd. Wettelijk gezien moet een reconstructieplan voorzien in een zonering van de intensieve veehouderij. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de economische vitaliteit van het landelijk gebied, versterking van natuur en landschap, veerkrachtig watersysteem en leefbare dorpen. Voor het onderhavige project vormt het reconstructieplan geen belemmering.

De projectlocatie is gelegen in het extensiveringsgebied. Door uitplaatsing van de intensieve veehouderij activiteiten uit het winterbed van de maas worden meerdere doelen bereikt, een afname van ammoniak emissie, een afname van geurbelasting, een landschappelijke verfraaiing en meer ruimte voor de rivier. Per saldo ontstaat er door de sloop van de stallen en het beëindigen van het bedrijf op deze locatie en de geplande bouw van 2 woningen derhalve op meerdere aspecten een verbetering in het gebied. De intensieve veehouderijactiviteiten worden verplaatst naar een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) in de gemeente Sevenum. Het onderhavige project voldoet derhalve aan de doelstellingen van het reconstructieplan.



4.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

In juli 2004 is door Gedeputeerde Staten van Limburg de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld als opvolger van de tot dan toe gehanteerde Handleiding bestemmingsplannen. Deze handreiking is in oktober 2005 en op 19 december 2006 herzien. Ten aanzien van woningbouw verwijst de handreiking naar het contourenbeleid. Hierin is opgenomen dat slechts bij uitzondering buiten de contouren gebouwd mag worden. Daarvoor geldt dan wel een aantal voorwaarden welke kunnen worden samengevat in Kwaliteit ter plekke en kwaliteit in breder verband (er moet een tegenprestatie geleverd worden). De tegenprestatie kan in Noord- en Midden Limburg bestaan uit een bijdrage aan de Ruimte voor Ruimte doelstellingen. Aan deze voorwaarden voldoet het onderhavige project zoals ook al in een eerdere paragraaf is aangegeven.

5 RIJKSBELEID

5.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Het realiseren van bedrijfsverplaatsing van minder gewenste naar meer gewenste locaties alsmede de ruimte voor ruimte regeling past binnen dit beleid.

5.2 Waterwet/Beleidslijn Grote Rivieren

De onderhavige ontwikkelingen vinden plaats in het stroomvoerend winterbed van de Maas achter de kade. Voor een dergelijke ingreep is een vergunning in het kader van de Waterwet (voorheen Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken (WBR)) welke door Rijkswaterstaat verleend dient te worden noodzakelijk. Aan Rijkswaterstaat is het onderhavige project in het kader van het vooroverleg voorgelegd. Op 13 januari 2009 (per brief) en op 17 december 2009 (als gevolg van gewijzigde situering van de kavels) (per mail) heeft Rijkswaterstaat aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de realisatie van het bouwplan onder de voorwaarde dat sloop zal plaatsvinden van 4713 m² aan varkensstallen. De aan te brengen beplanting zal aan de hand van een definitief inrichtingsplan getoetst zal worden. Voor zowel de woning(en) als de beplanting zal nog een Waterwetvergunning aangevraagd moeten worden.

6. ONDERZOEK

6.1 Milieuhinder

In de directe omgeving van de locatie aan de Ebberstraat bevinden zich geen veehouderijen (behoudens de veehouderij van de gebroeders Verbeek zelf, welke beëindigd en gesloopt zal worden) waardoor geur geen belemmerende factor zal zijn. Bovendien zijn de onderhavige woningen aan te merken als Ruimte voor ruimtewoningen, welke niet als geurgevoelig object aangemerkt zullen worden. Bij deze woningen gelden vaste afstanden van 50 m tussen emissiepunt van de stal en gevel van de woning en 25 m tussen de gevel van de stal en de gevel van de woning. Binnen deze afstanden zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbij gelegen bedrijfsactiviteit betreft een glastuinbouwbedrijf. De afstand tot dit bedrijf bedraagt ca 200 m. Volgens het besluit glastuinbouw heeft een afstand van 50 m in acht te worden genomen tussen de bedrijfsactiviteit en de geplande woning. Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan. Binnen een straal van 100 m van de geplande woningen worden, voor zover bekend, geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. De locaties Weverstraat en Stapperstraat verdwijnen volledig als bedrijfslocatie. In deze omgevingen vindt derhalve alleen maar een verbetering plaats. De locatie Vorstweg 40 blijft behouden als agrarisch bedrijf. Op deze locatie is echter al een bedrijfswoning aanwezig, welke geen extra beperkingen voor de omgeving oplevert. Op deze locatie worden de akkerbouwactiviteiten die er tot op heden al plaatsvinden gecontinueerd, zodat er voor de omgeving geen verslechtering plaatsvindt.

6.2 Geluidhinder

Van de voorgenomen activiteit is geen geluidsoverlast te verwachten. Omdat er al geluidgevoelige objecten op kortere afstand tot omliggende bedrijven zijn gelegen, vormen de geplande woningen geen extra belemmering voor de aanwezige bedrijvigheid. De geplande woningen liggen op ruim 600 m van de rijksweg N271 waardoor zij buiten de invloedssfeer van deze weg gelegen zijn. Ten opzichte van de Ebberstraat en het Hasselt zijn de geplande woningen wel binnen de geluidszone van deze wegen geprojecteerd. Voor deze wegen dient derhalve een akoestische berekening te worden opgesteld. Uit deze berekening (zie bijlage 2) is gebleken dat wanneer de woningen op een afstand van 11 m uit de as van de weg (Ebberstraat) gesitueerd worden, de Wet geluidhinder geen beletselen oplevert. Beide woningen zijn op een grotere afstand geprojecteerd. De overige wijzigingen hebben geen nadelige gevolgen op akoestisch gebied.

6.3 Bodem

Voor de projectlocatie is in het kader van de verplaatsingsregeling reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (nr MA-50269-VOS 4981). Op 15 mei jl. is door Geonius een aanvulling op dit onderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek (nr MA-80195-r1) (bijlage 3) is geconcludeerd dat er zowel in de boven- als de ondergrond geen sprake is van verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de voorgenomen transactie geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan. Het

grondwater is niet onderzocht omdat dit zich op een grotere diepte dan 5 m –mv bevindt.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

6.4 Overige milieuaspecten

Er zijn verder geen milieuaspecten bekend welke conflicteren met de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Leidingen en infrastructuur

Voor zover nagegaan kan worden, bevinden zich op de onderhavige locatie geen leidingen en/of infrastructuur, welke een belemmering kan vormen voor de voorgenomen bouw.

6.6 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

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.

De locatie wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangemerkt als gebied met een hoge trefkans. Het project is voorgelegd aan het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg Limburg. Door het steunpunt is een quickscan uitgevoerd (nr 07110). In deze quickscan wordt geconcludeerd dat een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is op 25 mei jl. uitgevoerd door Archeopro. Bij de veldwerkzaamheden zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van archeologische waarden. Er wordt dan ook voorgesteld om geen vervolgonderzoek te laten verrichten. Het concept rapport is ter beoordeling aan de gemeente Arcen en Velden voorgelegd (bijlage 4).

6.7 Flora en Faunaonderzoek

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

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Streng beschermde soorten (FF1)
- Overige soorten (FF2)
- algemene soorten (FF3)

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

Het onderhavige plan is opgesteld voor het realiseren van een of twee woningen in het kader van de VIV regeling in combinatie met ruimte voor ruimte. Daarnaast worden 3 bedrijfslocaties voorzien van een aangepaste bestemming.

Ten behoeve van deze aanpassingen is in opdracht van de gebroeders Verbeek een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Faunaconsult te Belfeld.

Ten behoeve van dit onderzoek (bijlage 5) zijn op 13 november 2009 alle locaties door faunaconsult bezocht. Het gebied werd daartoe opgezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Omdat het voorkomen van steenuilennesten tijdens het onderzoek niet kon worden uitgesloten, zijn deze op 20 november 2009 geïnventariseerd door interviews van omwonenden en inspectie van schuren, bomen etc.

Zoogdieren

Geen van de varkensstallen heeft stootvoegen boven kniehoogte. Omdat vleermuizen op deze hoogte niet invliegen, is het onwaarschijnlijk dat er vleermuizen in de spouw voorkomen. Alle stallen hebben een eternieten golfplaten dak. De ruimten tussen deze daken en de onderliggende plafonds zijn door faunaconsult geïnspecteerd. Hieruit bleek dat er in de nok van de daken geen vleermuizen hingen. Voor vleermuissoorten die niet vrij hangen, maar in spleten etc. wegkruipen (zoals de gewone dwergvleermuis), zijn de ruimten tussen het dak en het plafond niet geschikt, omdat de zijplafonds te steil en te glad zijn en de ruimten te groot.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van overige zoogdieren, die behoren tot de categorieën "streng beschermde soorten" of "overige beschermde soorten" zijn niet aangetroffen. Zoogdiersoorten die mogelijk in het plangebied voorkomen zijn aardmuis, rosse woelmuis, bosmuis, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, egel en bunzing (het betreft allemaal algemene soorten (FF1)).

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde soorten van de categorie "algemene soorten" voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van AMvB art 75 van de flora en faunawet. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels

Alle stallen hebben een plafond onder het eternieten dak. Met uitzondering van locatie Vorstweg 40, zijn de ruimten tussen dak en plafond geschikt als nestlocatie voor steenuilen. Locatie Vorstweg 40 is niet geschikt omdat de golven onder de eternieten daken zijn opgevuld met dierwerende strips. Hierdoor kan er geen uil onder het dak kruipen. De te slopen stallen op de overige locaties zijn niet voorzien van dierwerende strips, zodat het in principe mogelijk is dat hier nestlocaties van steenuilen aanwezig zijn. De vogelsoorten die mogelijk in het plangebied broeden en waarvan dienst Regelingen het nest en de habitat jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats beschouwd, betreft de steenuil (FF3).

Op 20 november 2009 is het voorkomen van steenuilnesten in en rondom het plangebied in kaart gebracht middels interviews, inspecties van zolders, daken, bomen etc. Vrijwel alle omwonenden nemen regelmatig steenuilen waar. Alle vier de locaties van het plangebied bevinden zich in het foerageergebied van de steenuil. Doordat het grootste deel van de verharding en bebouwing van de vier locaties wordt omgezet in akkers en weiland, ontstaat er meer foerageerhabitat voor de aanwezige steenuilpopulatie. Op dit moment is niet duidelijk of er steenuilen in het plangebied broeden. Door het slopen van de stallen gaan daarom potentiële broedlocaties of nesten van steenuilen verloren. Bij 2 locaties zijn voldoende alternatieve broedlocaties voorhanden waar de uilen kunnen broeden en hebben gebroed. Bij de derde locatie zijn geen geschikte broedplaatsen voorhanden. Op deze locatie zijn dan ook in de winter nestkasten geplaatst op geschikte locaties. Waardoor ook deze locatie het functionele leefgebied voor de steenuil in tact wordt gehouden. Door de voorgenomen en uitgevoerde maatregelen te treffen wordt een positief effect op de steenuilpopulatie verwacht volgens Faunaconsult en de door haar geraadpleegde plaatselijke uilendeskundigen.

Planten

Tijdens het veldwerk heeft Faunaconsult geen beschermde planten in het plangebied gevonden. Het plangebied lijkt daar ongeschikt voor te zijn.

Overige beschermde soorten

Reptielen werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en daarvoor is de biotoop ongeschikt. Open water is afwezig. Delen van het plangebied zullen waarschijnlijk als landhabitat van een aantal algemene amfibieënsoorten fungeren. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen en de aanwezige biotoop is daarvoor ongeschikt.

Op basis van bovengenoemd rapport kan geconcludeerd worden dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten.

6.8 Natuur en landschap

De onderhavige projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de EHS (ecologische hoofdstructuur) of POG (provinciale ontwikkelingszone groen) zoals deze in het POL is vastgesteld. Tevens liggen de locaties niet in een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument. Ten Noorden van de locatie Ebberstraat is de EHS gelegen die samenvalt met de nevengeul Lomm. De geplande ontwikkeling is een verbetering voor dit gebied ten opzichte van de huidige situatie, de varkenshouderij activiteit

wordt immers beëindigd en de stallen gesloopt, waardoor er een verbetering van de landschapskwaliteit zal optreden.

6.9 Watertoets

Het onderhavige project houdt een verbetering van de waterhuishouding in. Door de sloop van 4713 m² stallen en de relatief beperkte nieuwbouw van 1 of 2 woningen zal er meer hemelwater infiltreren op de terreinen en is er sprake van een verbetering.

Door het waterschap peel en maasvallei is aangegeven dat voor projecten met een verhard oppervlak van minder dan 2000 m² de toetsing wordt overgelaten aan de betreffende gemeente. De oppervlakte nieuwe verharding per woning na realisatie van het project bedraagt minder dan 2000 m², waardoor een beoordeling door het waterschap niet behoeft plaats te vinden. Het hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren woning(en) zal ter plaatse in de bodem infiltreren middels een zaksloot. De dimensionering van deze sloot kan nog niet exact worden aangegeven omdat de exacte oppervlakte van de woning(en) en de verharding nog niet bekend is. Er zal in ieder geval een bui van 84 mm (T = 100) in opgevangen kunnen worden. De oppervlakte gebouwen en verharding met afvoer van het hemelwater * 84 mm gedeeld door 1000 is het aantal m³ inhoud die de zaksloot tenminste moet hebben. Indien de toekomstige eigenaren een andere voorziening wensen te realiseren, zal dit in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

6.10 Externe veiligheid

Momenteel zijn op de locatie Ebberstraat een aantal varkensstallen gelegen welke gesloopt zullen worden. Hiervoor in de plaats worden 1 of 2 woningen gerealiseerd.

Deze woning(en) zijn op ca. 75 m van de Maas geprojecteerd. De grootste afstand van het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen is daar 175 m. Daar vallen de geplande woningen binnen. Er zal derhalve een verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt. Geconstateerd kan worden dat de oriënterende waarde van het groepsrisico ter plaatse niet wordt overschreden (er woont in die omgeving bijna niemand) en het groepsrisico door deze woningen zal toenemen maar wel zo weinig dat dat nauwelijks meetbaar zal zijn.

Bij de Nijmeegseweg (N271) bedraagt het invloedsgebied 500 m. De geplande woning(en) liggen op een afstand van ca 600 m van deze weg en liggen derhalve niet binnen de invloedssfeer van deze weg.

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving.



6.11 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de

gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen. Het NSL is inmiddels formeel vastgesteld.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling bedraagt de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder dan 1 % van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂.

Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van 1 of 2 compensatiewoningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit.

De onderhavige ontwikkeling voorziet daarnaast in het beëindigen van een aantal varkenshouderijen in de directe omgeving waardoor alleen maar een verbetering van de luchtkwaliteit te verwachten is.

De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

6.12 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de locatie Ebberstraat is goed te noemen, vanaf de Ebberstraat, Paaweg Hasselt en Rijksweg N271. Parkeerproblemen zullen zich niet voordoen omdat de kavels ruim genoeg zijn om in eigen parkeergelegenheden te voorzien. Bovendien zijn de kavels niet aan de openbare weg gelegen waardoor er geen overlast naar de omgeving zal ontstaan. Twee locaties worden volledig aan de landbouw onttrokken en leveren derhalve geen verkeerskundige problemen op. De locatie Vorstweg 40 behelst een bestaande locatie waar reeds verkeersbewegingen plaatsvinden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar deze locatie zal afnemen doordat de varkenshouderijtak op deze locatie wordt beëindigd.

6.13 Beschermd en beeldbepalende elementen

Blijkens de informatie afkomstig van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is in de buurt van de locatie Ebberstraat een kruis een kapel en een rijksmonument gelegen. Deze objecten worden door de onderhavige ontwikkeling niet aangetast. De bedrijfswoning aan de Vorstweg 40 is aangemerkt als beeldbepalende gebouw. Deze woning blijft echter in de bestaande staat behouden.

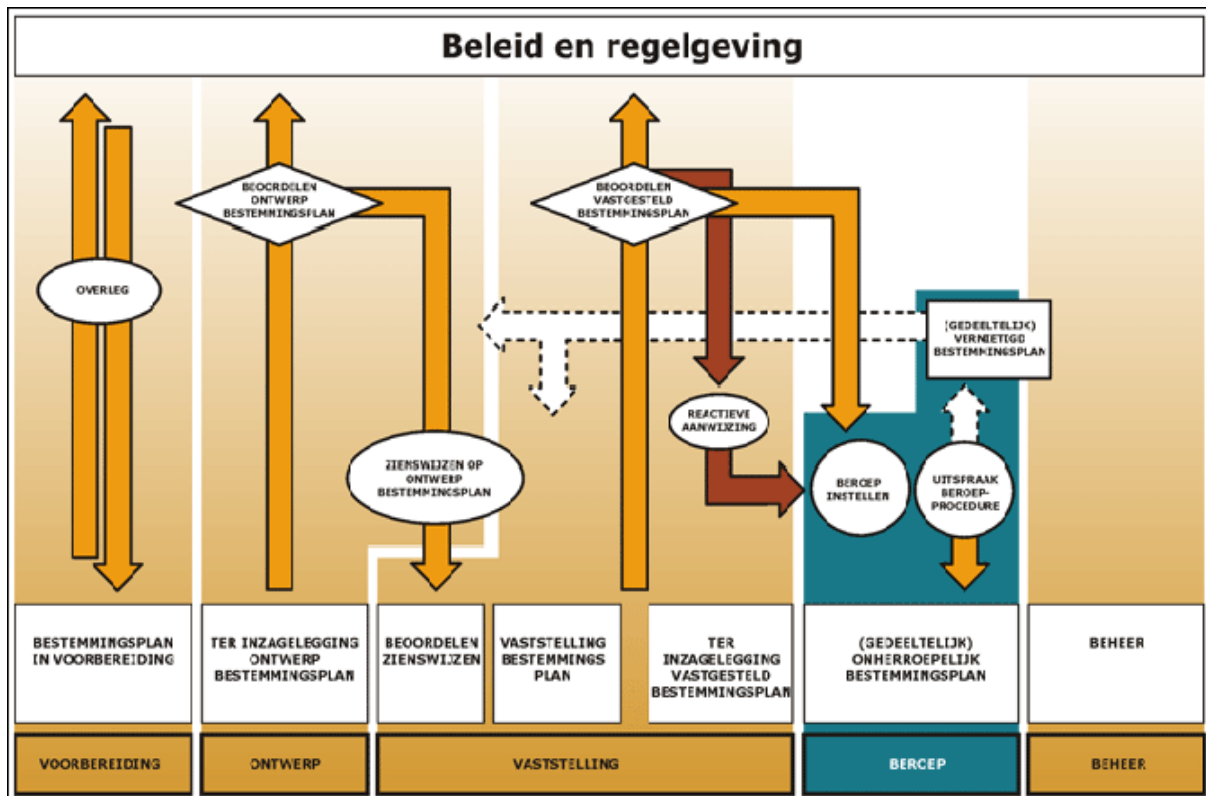
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de realisatie van 1 of 2 compensatiewoningen in het kader van de VIV-regeling in combinatie met de Ruimte voor Ruimte regeling.

Bij de toepassing van een procedure zoals beschreven in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het onderhavige project is een planschadeovereenkomst met de gemeente Venlo opgesteld, waarbij de gemeente gevrijwaard wordt van eventuele toekomstige claims.

De gronden waarop het project gerealiseerd wordt zijn in eigendom van de initiatiefnemer en vormt derhalve geen economische belemmering.

8. PROCEDURE



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

1. voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
Inspraak
2. ontwerp:
eerste ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
3. vaststelling:
vaststelling door de raad;
tweede ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
4. beroep:
(gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij de Raad van State

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

Naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg is door de provincie Limburg op 26 mei 2011 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Door de VROM inspectie is op 24 mei 2011 aangegeven dat het plan wel aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze opmerkingen hebben

betrekking op de ligging van het project in het stroomvoerend rivierbed. Deze opmerkingen zijn in het ontwerp plan verwerkt. De reacties zijn als bijlage 6 bijgevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juli 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

9. JURIDISCHE TOELICHTING

9.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

9.2 Uitgangspunten

9.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Aanvullend moet worden opgemerkt dat in verband met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober 2010 het SVBP2008 niet onverkort is gevolgd. Bij de afwijkingen daarvan is de op dat punt verschenen werkafpraak van Geonovum gevolgd.

9.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Vorstweg-Ebberstraat-Stapperstraat-Weverstraat te Velden" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot

bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan "Vorstweg-Ebberstraat-Stapperstraat-Weverstraat te Velden" zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek, met inachtnaam van de nadien verschenen relevante werkafspraken, en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

9.2.3 Inleidende regels

In het artikel 'Begrippen' worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP2008 en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in het artikel 'Wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

9.2.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden bouw- en gebruiksregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, inhoud, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Door burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een bevoegdheid voor het bevoegd gezag om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gestelde bouwregels wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijkingsbevoegdheid wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die met de vergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning kan worden verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden gronden en gebouwen te (laten) gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In de specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels in het plan ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat door verlening van de vergunning geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De afwijkingsbevoegdheid dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

9.3 Bestemmingen

Vooraf

Voor wat betreft de regels is waar mogelijk aansluiting gezocht met bij het recente bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden' als vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden op 28 mei 2009 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 januari 2010. Om het plan te laten voldoen aan het SVBP2008 zijn echter wijzigingen aangebracht in de systematiek en daarmee ook de regels. Zo is gekozen om te werken met twee toegesneden bestemmingen 'Agrarisch met waarden'. Dit heeft te maken met het verschil in aanwezige waarden, die vragen om verschillende vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. De strekking van de regels is echter hetzelfde gebleven.

Agrarisch – Agrarisch Bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijen zijn expliciet uitgesloten. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, oppervlakte en hoogte van bebouwing, ten behoeve van een verantwoorde inpassing te verzekeren en om onevenredige aantasting van aanwezige waarden te voorkomen.

Vormen van ongewenst gebruik zijn uitgesloten door het opnemen van specifieke gebruiksregels.

Agrarisch met waarden – 1

De gronden die met deze bestemming zijn belegd zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering, maar ook de instandhouding, herstel en ontwikkeling van aanwezige waarden. Als nevenfunctie is extensief recreatief medegebruik toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het agrarisch gebruik en het extensief recreatief medegebruik.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, oppervlakte en hoogte van bebouwing, om een verantwoorde inpassing te verzekeren en om onevenredige aantasting van aanwezige waarden te voorkomen.

Vormen van ongewenst gebruik zijn uitgesloten door het opnemen van specifieke gebruiksregels. Om aantasting van aanwezige waarden (o.a. oude Maasmeander) te voorkomen is een vergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

Agrarisch met waarden – 2

De gronden die met deze bestemming zijn belegd zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering, maar ook de instandhouding, herstel en ontwikkeling van aanwezige waarden. Als nevenfunctie is extensief recreatief medegebruik toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het agrarisch gebruik en het extensief recreatief medegebruik.

Vormen van ongewenst gebruik zijn uitgesloten door het opnemen van specifieke gebruiksregels. Om aantasting van aanwezige waarden (o.a. kwelgebied en oude bouwlanden) te voorkomen is vergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

Wonen

Deze bestemming is toegekend ten behoeve van de oprichting van één à twee nieuwe woningen. De bestemmingsregels, en dan met name de bouwregels, zijn afgestemd op het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie is opgesteld.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in het opgenomen bouwvlak. De situering daarvan is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd en het feit of de bijgebouwen in de hoofdbouw worden geïntegreerd. Ook de inhoud van een woning is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt opgericht.

Middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels ten behoeve van een beperkte overschrijding van de bouwgrens aan de zijde van het achtererf.

Vormen van ongewenst gebruik zijn uitgesloten door het opnemen van specifieke gebruiksregels. Binnen de bestemmingsregels is voorts de bevoegdheid voor het bevoegd gezag opgenomen om vergunning te verlenen voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.

9.4 Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

Nabij het gedeelte van het plangebied aan de Ebberstraat loopt een riooltransportleiding. Ter bescherming van het doelmatig functioneren van de leiding

is een bouwverbod opgenomen. Wel mogen bouwwerken ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter. Het bevoegd gezag kan door het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk maken dat ook ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming kan worden gebouwd, mits het doelmatig functioneren van de leiding niet wordt aangetast. Daarover moet de betreffende leidingbeheer om advies worden gevraagd.

Om het doelmatig functioneren van de leiding te beschermen is tevens een vergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om voorwaarden aan omgevingsvergunningen te verbinden en een onderzoeksrapportage te verlangen. Om verstoring door andere werken- of werkzaamheden te voorkomen is een vergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Middels deze dubbelbestemming wordt het regime voor het stroomvoerend rivierbed van de Maas op basis van de Waterwet en aanverwante besluiten en regelingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

Waterstaat - Waterkering

Middels deze dubbelbestemming worden de aanwezige dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering mogelijk gemaakt en beschermd.

9.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene afwijkingsregels

Er is slechts één afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om in afwijking van de bouwregels nutsvoorzieningen van beperkte omvang mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

9.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

10. CONCLUSIES

Het project behelst het oprichten van 1 of 2 woningen aan de Ebberstraat 3 te Velden in het kader van de VIV-regeling in combinatie met ruimte voor ruimte regeling en het (deels) wijzigen van de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden in een aangrenzende bestemming voor de bedrijfslocaties waarop de varkenshouderij wordt beëindigd (Weverstraat, Stapperstraat en Vorstweg). Aangezien het vigerende bestemmingsplan geen wijzigings- of ontheffingsmogelijkheden bevat is voor deze ontwikkeling een postzegel bestemmingsplan opgesteld. De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft aan initiatiefnemers kenbaar gemaakt mee te willen werken aan deze ontwikkeling.

Het plan is getoetst aan het Rijks, Provinciaals en Gemeentelijk beleid en voldoet hieraan. Vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed van de Maas, dient voor de bouw van de woning(en) en de aan te leggen beplanting nog een Waterwetvergunning aangevraagd te worden. Rijkswaterstaat heeft in het kader van het vooroverleg de onderhavige aanvraag beoordeeld en aangegeven in principe bereid te zijn, onder voorwaarde, medewerking te verlenen aan het onderhavige plan. Een finale beoordeling zal plaatsvinden bij de aanvraag van een Waterwetvergunning voor de woning(en) en bijbehorende beplanting.

Uit de toetsing op de effecten naar de omgeving is gebleken dat er geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de omliggende functies en veroorzaakt de geplande activiteit ook zelf geen nadelige gevolgen voor de omliggende functies.

BIJLAGEN

Bijlage 1:	situatieschets
Bijlage 2:	berekening geluid
Bijlage 3:	bodemonderzoek
Bijlage 4:	archeologisch onderzoek
Bijlage 5:	quickscan flora en fauna
Bijlage 6:	reacties naar aanleiding van vooroverleg

Bijlage 1: situatieschets

Bijlage 2: berekening geluid

Bijlage 3: bodemonderzoek

Bijlage 4: archeologisch onderzoek

Bijlage 5: quickscan flora en fauna

Bijlage 6: reacties naar aanleiding van vooroverleg