

vandewall
planologisch advies

Bestemmingsplan De Vaert c.a. Gemeente Venlo



Bestemmingsplan De Vaert c.a.

Gemeente Venlo

Status bestemmingsplan:

- concept ontwerp (versie 31 mei 2012)
- ontwerp (versie 26 juni 2012)
- ✓ vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo d.d. 27 maart 2013

Opdrachtgever: Projon BV
Project: R2010-002-02
Dossier: 2010-002
Omvang rapport: 60 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Bijdrage: Vandewall Planologisch Advies
Datum: 9 oktober 2012
Status: definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. DOEL EN AANLEIDING	5
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	7
2.2 Vigerend planologisch regime	9
3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	15
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	24
4.3 Gemeentelijk beleid	31
5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE	37
5.1 Bodem	37
5.2 Archeologie	38
5.3 Water	40
5.4 Natuur	41
5.5 Geluid	42
5.6 Luchtkwaliteit	43
5.7 Externe veiligheid	43
5.8 Verkeer	45
5.9 Overige belemmeringen	46
5.10 Duurzaam bouwen/energie	46
6. UITVOERBAARHEID	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7. JURIDISCHE PLANOPZET	48
7.1 Algemeen	48
7.2 Opzet van de regels	48
7.3 Beschrijving van de regels	49
BIJLAGE 1: REACTIES VOOROVERLEG	51
BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING	56

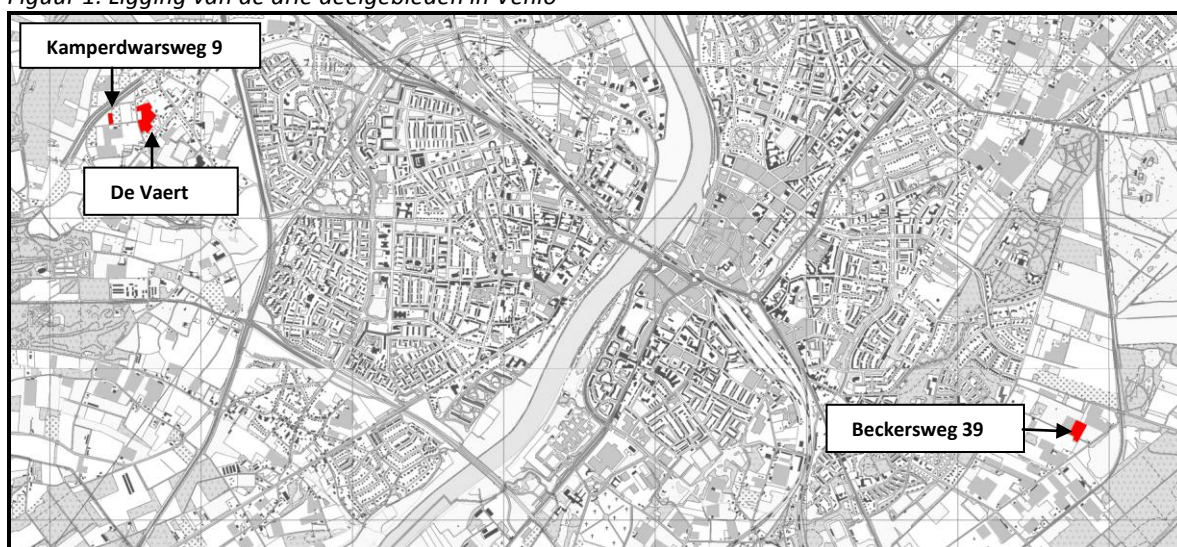
Separate bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- HMB, Verkennend bodemonderzoek Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 13 september 2011
- HMB, Infiltratieonderzoek en -advies Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 7 oktober 2011
- DGMR, Woningbouwlocatie De Vaert, Boekend (Venlo), onderzoek geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, Sittard, 8 september 2011
- Econsultancy, Quicksan flora en fauna Bosweg (project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 27 september 2011
- Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Bosweg (Project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 17 oktober 2011

1. DOEL EN AANLEIDING

Onderhavig bestemmingsplan regelt de bestemming van drie deelgebieden. Dat is de nieuwe woningbouwlocatie 'De Vaert' in de kern Boekend van de gemeente Venlo, met daaraan gekoppeld een bestemmingsplanwijziging van een tweetal percelen in het buitengebied van de gemeente Venlo. Het eerste perceel is aan de Beckersweg 39, waar het gaat om de sloop van een tuinbouwkas en bedrijfsgebouw, met herbestemming tot agrarisch gebied met waarde, waarbij tevens de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Het tweede perceel ligt aan de Kamperdwarsweg 9. Daar wordt een bestaande varkensstal gesloopt, waarbij dit gedeelte wordt herbestemd tot agrarisch gebied met waarde. Figuur 1 geeft de ligging van de drie deelgebieden aan.

Figuur 1: Ligging van de drie deelgebieden in Venlo

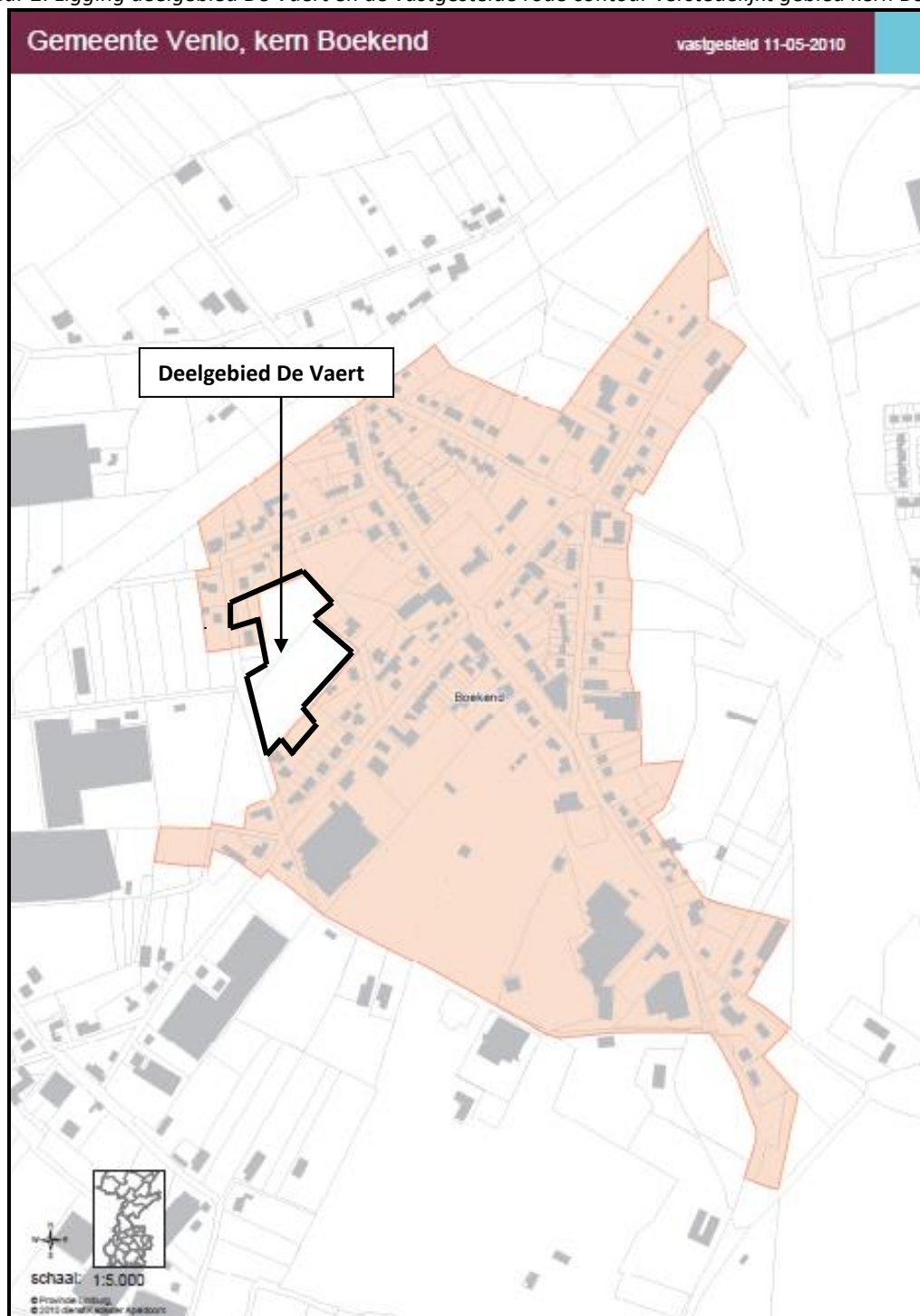


De planologische koppeling van de nieuwbouwlocatie aan beide slooplocaties komt voort uit het provinciale beleid genaamd 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. Deze POL-aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

Het deelgebied De Vaert ligt deels binnen vastgestelde rode contour van het verstedelijkt gebied van Boekend en deels daarbuiten (zie figuur 2). Dat deel dat daarbuiten ligt, maakt deel uit van het buitengebied. Omdat de kern Boekend een tekort kent aan woningen, vooral voor de opvang van de lokale behoefte, vindt de gemeente Venlo een gefaseerde woningbouwontwikkeling ter plaatse gewenst en noodzakelijk. Voorwaarde voor deze nieuwbouwontwikkeling is dat de aantasting van de omgevingskwaliteit van dat deel van het plangebied dat deel uitmaakt van het buitengebied, wordt gecompenseerd door een versterking van de omgevingskwaliteit elders in het buitengebied. Dit gebeurt door sloop van opstallen (ontstening en/of ontglazing), waarbij ter plaatse geen nieuwe bouwmogelijkheden meer worden toegelaten en de betreffende gronden een passende herbestemming krijgen.

Omdat de ontwikkeling van De Vaert in twee fases plaatsvindt, heeft in dit plan alleen maar de eerste fase te worden gecompenseerd volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu. De tweede fase wordt planologisch geregeld via een uitwerkingsplan, waarvoor te zijner tijd een passende compensatie dient te worden gezocht.

Figuur 2: Ligging deelgebied De Vaert en de vastgestelde rode contour verstedelijkt gebied kern Boekend



2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden.

De Vaert

Het gebied wordt ontsloten via de Noordervaartweg en de Bosweg (zie figuur 3). De locatie ligt ingekapseld tussen de woonbebouwing aan de Noordervaartweg, Kockerseweg, Bosweg en Nellenweg. Het huidige grondgebruik is agrarisch. De totale oppervlakte is bijna 1,6 hectare.

Figuur 3: Ligging deelgebied De Vaert in Venlo



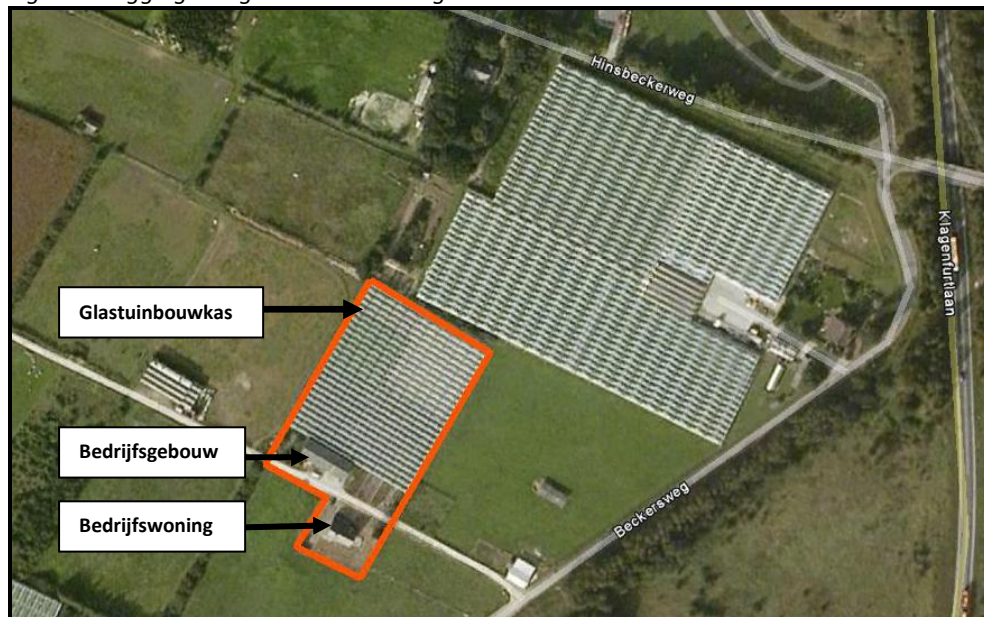
Beckersweg 39

Het perceel aan de Beckersweg is gelegen aan de oostzijde van Venlo. Het perceel is in gebruik als tuinbouwgebied, voorzien van een glastuinbouwkas, een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning (zie figuur 4). In het kader van de ontwikkeling van De Vaert worden alle opstallen aan de noordzijde van de toegangsweg gesloopt (bijna 6.000 m²). De bedrijfswoning, gelegen ten zuiden van de toegangsweg, blijft als zodanig in tact en wordt herbestemd tot burgerwoning.

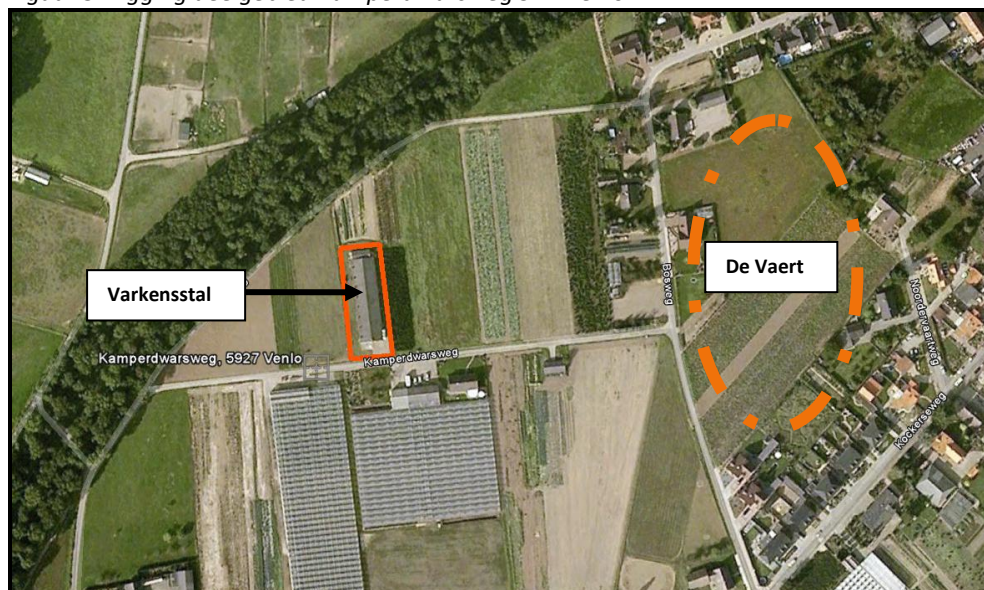
Kamperdwarsweg 9

Het perceel aan de Kamperdwarsweg is gelegen in Boekend, nabij De Vaert. Aan de noordzijde van de Kamperdwarsweg staat een varkensstal, die in het kader van de ontwikkeling van De Vaert wordt gesloopt (zie figuur 5). De totale oppervlakte van de stal bedraagt ruim 650 m².

Figuur 4: Ligging deelgebied Beckersweg 39 in Venlo



Figuur 5: Ligging deelgebied Kamperdwarsweg 9 in Venlo



2.2 Vigerend planologisch regime

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, waarop verschillende bestemmingen van toepassing zijn.

De Vaert

Voor De Vaert is het bestemmingsplan 'Kern Boekend' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2010. Figuur 6 laat de verbeelding van dit bestemmingsplan zien, voor zover relevant voor De Vaert.

Figuur 6: Verbeelding bestemmingsplan Kern Boekend, uitsnede De Vaert



Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen relevant.

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 zonodig 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 Vaert kan niet gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, omdat de gronden niet zijn voorzien van een bouwvlak.

Wonen

Op een klein gedeelte van het plangebied is de bestemming wonen van toepassing (zie figuur 6). Artikel 16 regelt de woonbestemming. Volgens artikel 16.2.1 mag een woning worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak, waarbij hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' (artikel 16.2.1).

Aangezien de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' ontbreekt binnen het plangebied van De Vaert, kan hier geen gebruik worden gemaakt.

Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

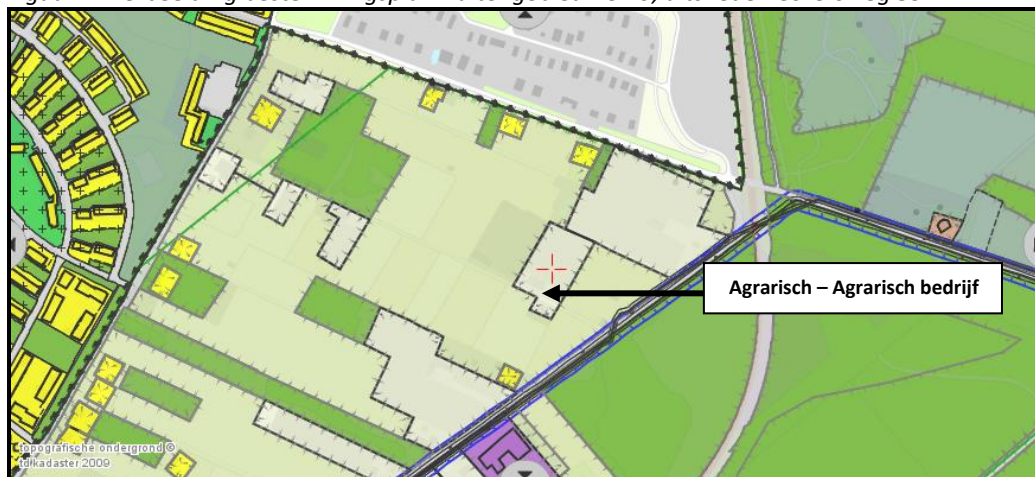
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (artikel 17.1). In geval van bouwwerken opgericht worden, groter dan 100 m², dient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

Uit vorenstaande blijkt dat voor het realiseren van De Vaert een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Mogelijke archeologische waarden dienen door middel van veldonderzoek te worden vastgesteld.

Beckersweg 39

Voor de Beckersweg 39 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. Figuur 7 laat de verbeelding van dit bestemmingsplan zien voor het gedeelte Beckersweg 39.

Figuur 7: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Venlo, uitsnede Beckersweg 39



Van toepassing zijn de volgende bestemmingen.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Artikel 4 geeft aan dat de op de verbeelding voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden, met functieaanduiding 'glastuinbouw' zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw, de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf;
- b. (.....);
- c. (.....);
- d. (.....);
- e. wonen ten dienste van een bedrijf, tenzij de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten is opgenomen;
- f. (.....);
- g. (.....);
- h. ter plaatse van de aanduiding robuuste landbouw en natuur, een gebied met robuuste landbouw en natuur;
- i. (.....);
- j. (.....);
- k. (.....);
- l. (.....).

met daaraan ondergeschikt:

- m. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- n. 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;
- o. 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;
- p. 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;
- q. 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';
- r. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;

met de daarbij behorende:

- s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak (artikel 4.2.1.). Het bouwvlak betreft in dit geval het gehele perceel. Daarbinnen zijn onder andere glastuinbouwkassen toegestaan tot een maximum van 2.500m² (artikel 4.2.2.), waarbij bepaalde bouwhoogtes en afstanden gelden tot aangrenzende perceelsgrenzen (artikel 4.2.3.).

Artikel 4.2.4 regelt de bedrijfswoning. Zo is één bedrijfswoning toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten, danwel het aantal wooneenheden als op de verbeelding is opgenomen. Bestaande bedrijfswoningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak. Per woning kunnen bijbehorende bouwwerken bij de woning worden opgericht, mits de maximale oppervlakte daarvan niet meer dan 100 m² bedraagt.

In artikel 4.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zo regelt artikel 4.7.1 het 'Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Wonen ten behoeve van hergebruik agrarische bedrijfswoning als burgerwoning'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van het hergebruik van een legale agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Daarnaast regelt artikel 4.7.7 het 'Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden bij vormverandering en/of functieverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Gebiedsaanduiding overig: robuuste landbouw en natuur

Artikel 4.h. beschrijft dat de gronden mede zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding robuuste landbouw en natuur, een gebied met robuuste landbouw en natuur;

Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol

Artikel 34.1: Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Artikel 34.2: Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Milieuverordening Limburg worden gesteld.

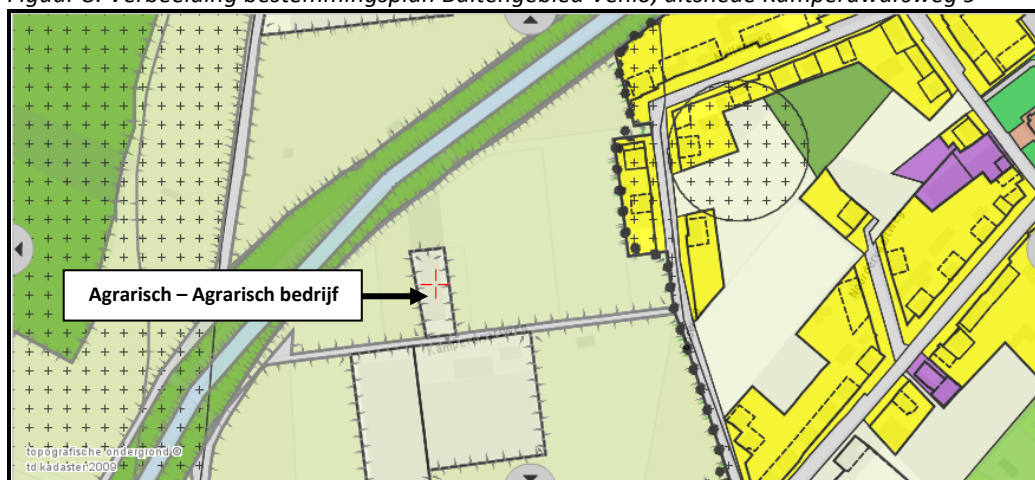
Uit vorenstaande blijkt dat voor de sloop van het glastuinbouwcomplex op de Beckersweg 39 een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, waarbij nieuwe (her)bouwmogelijkheden ter plaatse geheel worden uitgesloten. Het bouwvlak dient daarbij te worden gereduceerd. Omvorming van dit deel van het perceel tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde is, evenals de omvorming van de bedrijfswoning tot burgerwoning, in beginsel mogelijk via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Om de bestemmingswijziging van het gehele perceel in één keer eenduidig te regelen door middel van één planologische procedure, én deze sloopopgave te koppelen aan de ontwikkeling van De Vaert, is in overleg met de gemeente Venlo gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Kamperdwarsweg 9

Voor de Kamperdwarsweg 9 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. Figuur 8 geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer voor de omgeving van de Kamperdwarsweg.

Figuur 8: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Venlo, uitsnede Kamperdwarsweg 9



Hierop zijn de volgende bestemmingen van toepassing.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is hier van toepassing, met een functieaanduiding intensieve veehouderij. 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.

Artikel 4 geeft aan dat de op de verbeelding voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (.....);
- b. ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij, de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf;
- c. (.....);
- d. (.....);
- e. (.....);
- f. (.....);
- g. ter plaatse van de aanduiding grondgebonden landbouw, een grondgebonden landbouwgebied;
- h. (.....);
- i. ter plaatse van de aanduiding bufferzone verdroging, een bufferzone verdroging;
- j. (.....);
- k. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- l. (.....).

met daaraan ondergeschikt:

- m. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
 - n. 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;
 - o. 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;
 - p. 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;
 - q. 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';
 - r. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
- met de daarbij behorende:
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

De overige van belang zijnde regels van artikel 4 zijn bovenstaand reeds beschreven.

Ook hiervoor geldt dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is voor de sloop van de betreffende varkensstal waarbij nieuwe (her)bouwmogelijkheden ter plaatse worden uitgesloten. Omvorming van dit deel van het perceel tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde is in beginsel mogelijk via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Om de bestemmingswijziging van het gehele perceel echter in één keer eenduidig te regelen door middel van één planologische procedure, én de slooppogave te koppelen aan de ontwikkeling van De Vaert, is in overleg met de gemeente Venlo gekozen om ook hier te kiezen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

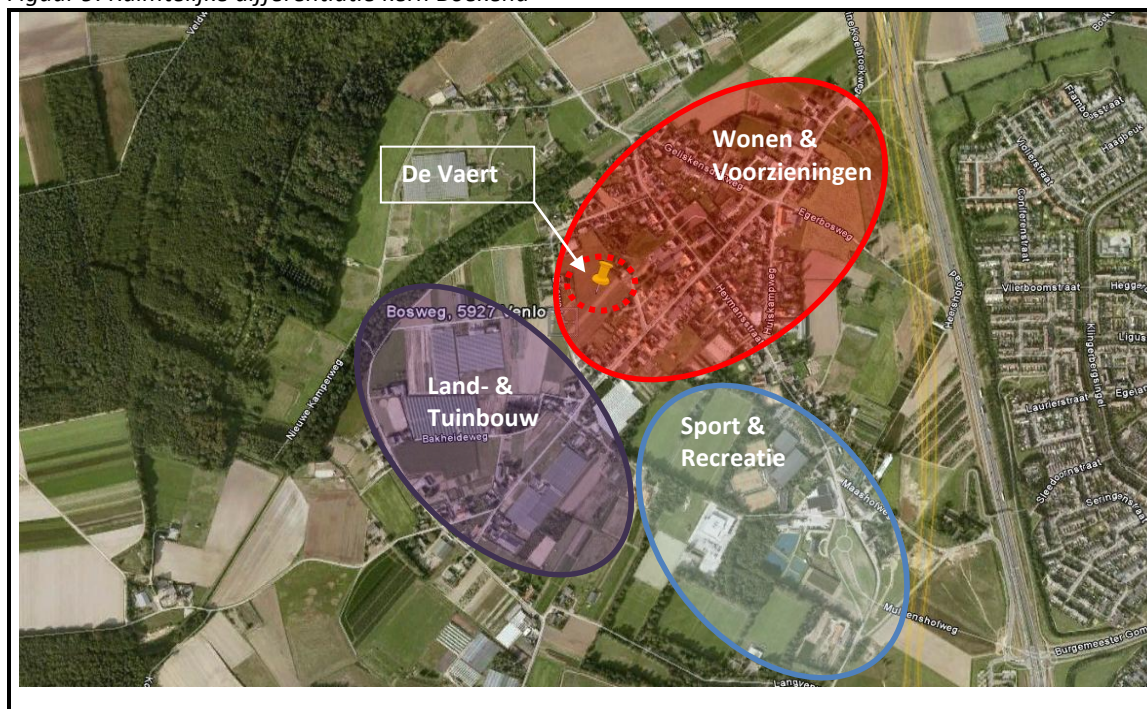
De planopzet voor de toekomstige situatie van de drie deelgebieden staat hieronder beschreven.

De Vaert

Ruimtelijke karakteristiek Boekend

De Vaert is gelegen in Boekend. Boekend is een dorp in het buitengebied van Venlo en maakt onderdeel uit van de kern Blerick. Boekend kent een ruimtelijke differentiatie in drie onderscheidende, maar samenhangende eenheden (zie figuur 9). Aan de noordzijde de historische kern met een concentratie van woningen met nog enkele resterende buurtvoorzieningen, aan de zuid-westzijde een werklandschap waar de land- en (glas)tuinbouw overheersen en aan de zuid-oostzijde, tegen de A73-Zuid aan, de sport- en recreatiezone.

Figuur 9: Ruimtelijke differentiatie kern Boekend



Krachtig dorp

Boekend kan zich ontwikkelen tot een krachtig dorp, mede vanwege zijn ligging en aansluiting op de A73, de stabiele werkgelegenheid in de land-, tuinbouw- en recreatiesector, het aantrekkelijk woonklimaat in een groene woonomgeving, het sterke verenigingsleven en de stedelijke voorzieningen van Venlo binnen handbereik.

Om zijn kracht en leefbaarheid te behouden moet Boekend kunnen voorzien in het opvangen van zijn natuurlijke woningbehoefte, zowel kwantitatief (voldoende en betaalbare woningen) als kwalitatief (starters, jongeren, ouderen, terugkerende hoger geschoolden, middenkader). Het voorzieningenniveau, de buurtcentra en de binding met het verenigingsleven kunnen daardoor op peil blijven.

Woningbouw in historisch perspectief

De nog aanwezige boerderijbebouwingen symboliseren Boekend als kleine agrarische kern. Sinds de Tweede Wereldoorlog zijn op kleine schaal woningen toegevoegd en is de bebouwing langzaam aan enigszins verdicht. Toch kent Boekend nog steeds een dorpse, ontspannen, groene bebouwingsstructuur. Aan Boekend zijn geen projectmatige woonbuurten toegevoegd. Alle woningen staan aan de oorspronkelijke wegenstructuur.

De basis ligt rond de Heymansstraat, Geliskensdijkweg, Huiskampweg en Kockerseweg. Van daaruit is het dorp geleidelijk uitgedijd door toevoeging van vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijwoningen. Hiermee is een grote diversiteit aan woningen ontstaan, waarbij lange rijen woningen nooit gerealiseerd, noch hoogbouw. Samen met de grote kavels, de doorzichten naar het landschap en het feit dat niet hoger is gebouwd dan twee lagen maken dat het dorps wonen is in Boekend.

Huidig woningaanbod, beperkte doorstromingsmogelijkheden

Het woningaanbod in Boekend is zeer beperkt als gekeken wordt naar de doelgroepen: jongeren, starters en ouderen. Er zijn voor de huidige bewoners nauwelijks doorstromingsmogelijkheden op de Boekendse woningmarkt, zeker niet met het oog op de vergrijzing. De incidentele bouw mogelijkheden, door het opvullen van individuele lege gaten, bieden onvoldoende soelaas. In een grotere uit-/inbreidingslocatie is nooit voorzien.

Dit maakt dat er weinig verplaatsingsmogelijkheden zijn binnen Boekend. Daardoor hebben starters en jongeren weinig mogelijkheden zich zelfstandig te vestigen in hun eigen Boekend en trekken daardoor weg. Ook de hoger geschoolden, die willen terugkeren op hun oude nest, hebben weinig huisvestingsmogelijkheden. Dit maakt dat Boekend langzaam maar zeker vergrijst. Passende huisvesting voor de vergrijzing bevolking is echter ook nauwelijks aanwezig. De markt zit op slot. Dit heeft op zijn beurt weer gevolgen voor het voorzieningenniveau.

Inspelen op marktbehoefte

De beoogde woningbouwlocatie aan de Bosweg/Noordervaartweg doorbreekt deze cirkel en speelt in op het gat in de lokale woningmarkt. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de lokale markt. Het zorgt voor doorstromingsmogelijkheden en dynamiek op de lokale woningmarkt. Het plan heeft daardoor ook positieve gevolgen voor de sociale en economische vitaliteit van het dorp.

De realisatie van De Vaert gaat niet ten koste van de ontwikkeling van de incidentele bouw mogelijkheden binnen de kern. Het past binnen de woonprogrammering, zoals de gemeente Venlo die in 2011 heeft vastgesteld

Locatiekeuze

Stedenbouwkundig en landschappelijk vormt de locatie aan de Bosweg/Noordervaartweg een logische afbouw van Boekend. Dit zal gefaseerd gebeuren.

Er is sprake van een inbreidingslocatie, gelegen tussen de bestaande woningen aan de Kockerseweg, Noordervaartweg, Nellenweg en verspreid liggende woningen aan de Bosweg (zie figuur 3). Het plangebied valt deels binnen de vastgestelde rode verstedelijkingscontour en sluit daar ook op aan (zie figuur 2). Met het plan van de Vaert vindt afbouw plaats langs de Bosweg door het opvullen van lege gaten en wordt de 'binnenruimte' tussen de woningen aan de Nellenweg, Bosweg en Kockerseweg voor een groot gedeelte opgevuld.

In het verleden heeft op dit gebied deels ook al eens de bestemming wonen gelegen, maar door het ontbreken van concrete bouwinitiatieven destijds is de bestemming er door de gemeente weer vanaf gehaald. Nu duidelijk is dat er sprake is van een tekort op de plaatselijke woningmarkt en zich met De Vaert een marktconform initiatief aandient, is de gemeente bereid hieraan zijn medewerking te verlenen.

Gefaseerd woningbouwprogramma

Het plan De Vaert bevat de bouw van in totaal 34 gedifferentieerde woningen, te bouwen in twee fases:

- eerste fase: 17 woningen in de planperiode tot en met 2015;
- tweede fase: 17 woningen in de planperiode tussen 2016 en 2020.

De aantallen passen binnen de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 26 januari 2011 en de Uitgangspuntennotitie Dynamisch Woningbouwprogramma, zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders op 31 mei 2011.

Het totale plan gaat uit van een differentiatie in woningtypes, namelijk de bouw van vrije-sectorwoningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen, uitgevoerd in diverse typologieën.

Die types worden vooral gebouwd voor de lokale behoefte, bestaande uit jonge gezinnen, ouderen, starters, tweeverdieners. Deze groep woont thans hoofdzakelijk in Boekend en is op zoek zijn naar een passende woning of het zijn oud-Boekenders die willen terugkeren. Recente inventarisaties in Boekend hebben uitgewezen dat aan deze types behoefte bestaat¹.

De eerste fase kent het volgende woningbouwprogramma (zie ook figuur 10):

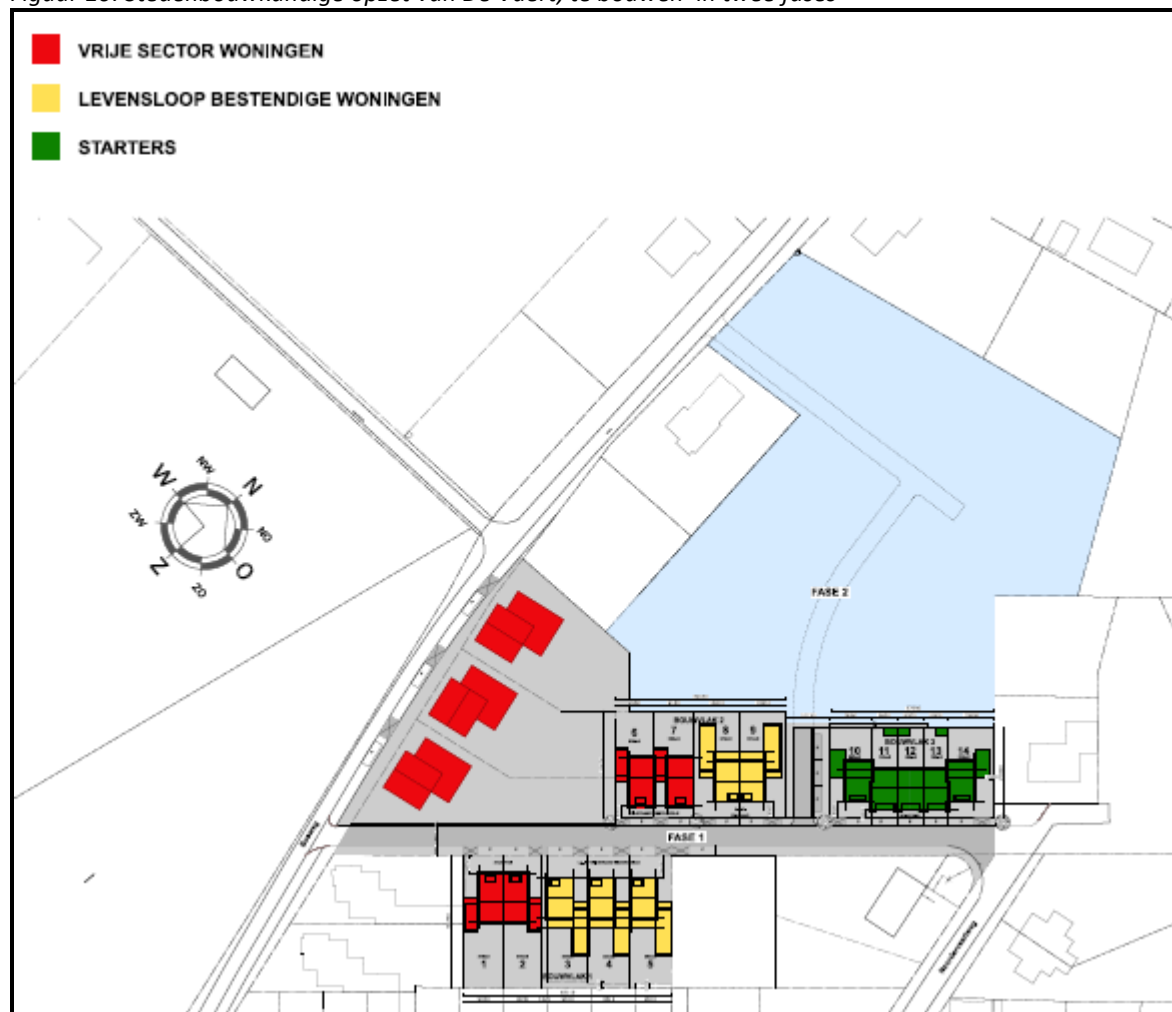
- de bouw van 7 vrije sector woningen, deels vrijstaand, deels vrijstaand-geschakeld en tweekapper;
- de bouw van 5 geschakelde starterswoningen;
- de bouw van 5 levensloopbestendige woningen, deels vrijstaand-geschakeld en tweekappers.

De eerste fase wordt direct geregeld in het bestemmingsplan, de tweede fase door middel van een uitwerkingsplan. Dit biedt de gemeente en de ontwikkelaar de mogelijkheid om het bouwtempo en woningtypes aan te passen aan de op dat moment geldende vraag.

Stedenbouwkundige opzet eerste fase

In figuur 10 staat de stedenbouwkundige opzet van de eerste fase aangegeven. Er is een grote diversiteit in woningtypen voorzien, met diverse bouwvormen, architectuur, materiaalgebruik en een verspringende ligging van de voorgevels. Daardoor ontstaat ruimtelijk en visueel een gedifferentieerd straatbeeld, dat kenmerkend is voor de kern Boekend.

Figuur 10: Stedenbouwkundige opzet van De Vaert, te bouwen in twee fases



¹ Enquete, Boekender Belang, Boekend, 21 mei 2010. Tevens aanvullend onderzoek door Projon in 2011.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door de aanleg van een nieuwe straat, die de verbinding vormt tussen de bestaande Noordervaartweg en de Bosweg. Om de twee fase te kunnen ontsluiten wordt loodrecht hierop een nieuwe verbindingsweg voorbereid, waarvan de een gedeelte onderdeel uitmaakt van de eerste fase.

Sloop stallen in het buitengebied als compensatie

Tegenover de bouw van nieuwe woningen in De Vaert, staat de sloop van stallen in het buitengebied. Dit gebeurt op twee plekken in Venlo. Een locatie bevindt zich in de directe nabijheid van De Vaert (Kamperdwarsweg) en een ligt aan de oostzijde van Venlo, op enige afstand van De Vaert. De locaties zijn bepaald in overleg met de gemeente Venlo en de betrokken eigenaren.

Met de sloop van deze stallen op deze locaties in het buitengebied, worden de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt, kunnen nieuwe natuurwaarden ontstaan en wordt de milieukundige omgevingskwaliteit verbeterd.

Beckersweg 39

Op de Beckersweg 39 worden de bestaande opstallen aan de noordzijde van de toegangsweg gesloopt. Dit zijn een glastuinbouwkas en een bedrijfsgebouw. De bedrijfsactiviteiten worden gestopt. Het grondgebruik wordt omgezet naar agrarisch met waarde. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning.

Foto 1: Bedrijfswoning Beckersweg 39, met op achtergrond de te slopen glastuinbouwkas en bedrijfsgebouw



Kamperdwarsweg 9

Aan de noordzijde van de Kamperdwarsweg 9 wordt de bestaande varkensstal gesloopt. Het grondgebruik wordt omgezet naar agrarisch met waarde. De bestaande stankcirkel verdwijnt ook daarmee.

Foto 2: De te slopen varkensstal aan de Kamperdwarsweg 9



4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp 2011) & AMvB ruimtelijke ordening (2011)

Als uitvloeisel van het regeerakkoord heeft het Ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M) gewerkt aan een opvolging voor de (vijfde) Nota Ruimte en aan een verlenging van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van 2020 tot 2028. Dit heeft geresulteerd in een integrale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Daarnaast heeft de rijksoverheid algemene regels voor de ruimtelijke ordening opgesteld op grond van hoofdstuk 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De AMvB Ruimte bevat algemene regels die provincies en gemeenten in acht moeten nemen bij het vaststellen van provinciale verordeningen ruimte, bestemmingsplannen en inpassingsplannen.

Ambities en doelen

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Dit zijn de ambities van het Rijk. Gestreefd wordt naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De Nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen geografisch weer. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Op deze kaart is Greenport Venlo aangewezen als 'greenport' en Brainport Zuidoost Nederland als toptechnologisch speerpunt. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit niet van belang.

Nationale belangen

Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende rijksbelangen relevant:

- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Met de rijksbelangen is rekening gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Daarbij wil het Rijk zich richten op het 'stimuleren van ontwikkelingen' en uitgaan van het principe 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Niet langer ligt het accent op het stellen van grenzen aan ontwikkelingen, maar veel meer op het stimuleren van ontwikkelingen. Middels een gebiedsgerichte aanpak, in plaats van een thematische aanpak, wordt getracht de kwaliteit van het geheel te verbeteren. Ook al gaat dat ten koste van de betrokken thematische doelstellingen. Een dergelijke programma-aanpak wordt gevolgd voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Venlo, waar onder de noemer 'Klavertje 4', grensoverschrijdende ruimteclaims op elkaar worden afgestemd in een regionaal samenwerkingsverband.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte aanwezig in bestaande stedelijk gebied moet door verdichting zo optimaal mogelijk worden benut.

In de Nota Ruimte is ook aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiervan is het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijke gebied. Ook de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied dient te worden ontwikkeld. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte. Het voorziet in een uitbreiding van Boekend, direct aansluitend op de bestaande bebouwing, waarbij wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de bevordering van de vitaliteit van het dorp. Deze ontwikkeling gaat gepaard met sloop van gebouwen in het buitengebied (Beckersweg, Kamperdwarsweg), dat ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Venlo.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het Rijk haar verantwoordelijkheden en belangen benoemd en aangegeven hoe ze deze nationale belangen zal verwezenlijken. Ze heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie gekregen en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro verlangt dat alle overheden hun verantwoordelijkheden en belangen vooraf duidelijk maken. Het Rijk heeft daarom 33 nationale belangen benoemd, gebaseerd op basis van de Nota Ruimte. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Per nationaal ruimtelijk belang is aangegeven hoe het kabinet deze wil realiseren. In het bijzonder welke belangen daarvan zullen worden geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte. In deze AMvB Ruimte worden spelregels en inhoudelijke regels gesteld voor het handelen van medeoverheden. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan het uitgangspunt van de Nota Ruimte: 'centraal wat moet, decentraal wat kan'.

Voor het plangebied zijn een vijftal nationale belangen van toepassing, die alle afkomstig zijn uit de Nota Ruimte.

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing.
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het Rijk streeft naar een aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving. De Wet Luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming zien hierop toe.
- Het op orde houden van het regionale watersysteem. Dit heeft tot doel het land onder andere te beschermen tegen wateroverlast, verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, verbetering kwaliteit grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische kwaliteit van het water en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.
- Bescherming en nadere ontwikkeling van leefgebieden van beschermde soorten. Ook buiten de beschermde natuurgebieden, zijn leefgebieden aanwezig van flora- en faunasoorten die beschermd dienen te worden. Dit gebeurt via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.
- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit. Behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteiten dient te worden meegenomen bij ruimtelijke afwegingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande beleidsuitgangspunten. De Vaert ligt in de bebouwde kom van Boekend, deels vallend en direct aan op bestaande bebouwing. Door de sloop van panden in het buitengebied, wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bevorderd en zijn er kansen voor verruiming van leefgebieden voor flora en faunasoorten. Milieukwaliteit, externe veiligheid en watersystemen zijn geborgd in dit plan.

Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

Eind 2000 is de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kortweg Nota Wonen) vastgesteld. De nota beschrijft de omslag die in het rijksbeleid is gemaakt ten aanzien van de woningbouwopgave: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In de nota is de verwachte woningbehoefte naar woonmilieus voor de periode 2000-2030 opgenomen. Hieruit blijkt dat voor deze periode met name grote behoefte bestaat aan de woonmilieus 'centrum-stedelijk', 'groenstedelijk' en 'landelijk'. Het ministerie is tot het inzicht gekomen dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningen en woonmilieus in veel opzichten niet meer voldoet aan de huidige eisen. Dit komt niet alleen door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit, maar ook door de toenemende individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt. Sleutelbegrippen in het woonbeleid zijn kwaliteit en keuzevrijheid. De kernthema's, onder het motto 'de burger centraal', zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Onderhavig plan voldoet aan dit rijksbeleid. Het voorziet in de kwantitatieve woningbehoefte en biedt een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat voldoet aan het 'landelijk' woonmilieu.

Agenda Vitaal Platteland (2004)

De hoofdlijnen voor het Nederlandse plattelandsbeleid staan in de Agenda Vitaal Platteland (AVP). Deze agenda is in 2004 in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld. De AVP bevat de Rijkswisie op de veranderopgaven voor de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Het beleid is gericht op een leefbaar platteland en op een vitale en duurzame agrarische sector.

De vitaliteit van een gebied wordt bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap.

De Rijksoverheid regelt alleen wat noodzakelijk is. Provincies en gemeenten krijgen een grotere rol. Lokale initiatiefnemers krijgen meer ruimte. De ideeën van bewoners, grondeigenaren en investeerders dragen bij aan de kwaliteit van plannen.

De uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte is opgesteld in samenhang met onder andere het Meerjarenprogramma 2007-2013 (MJP2) van het ministerie van LNV. Het rijks-MeerjarenProgramma van de Agenda Vitaal Platteland (MJP2) voor de periode 2007-2013 bevat de concrete uitwerking van het rijksbeleid voor de gebiedsgerichte inrichting van het landelijk gebied. Hierbij zijn de ministeries van LNV, VROM, V&W, OCW en EZ betrokken. Het in het MJP2 opgenomen rijksbeleid wordt in hoofdzaak gerealiseerd onder regie van de provincies. Het Rijk stuurt hierbij op hoofdlijnen en toetst op resultaat.

Het MJP2 (en dus ook deze update) bevat de concrete uitwerking van het rijksbeleid, zoals dat op hoofdlijnen is verwoord in de Nota Ruimte, de Agenda Vitaal Platteland (visie) en in aanverwante sectorale nota's, zoals de nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur en de nota Kiezen voor Landbouw. Het MJP2 is tevens het kader voor het programmeren van het rijksbeleid voor de inrichting van het landelijk gebied. De Nota Ruimte bevat hiervoor het planologisch kader.

In het MJP2 staan de doelen en middelen van het Rijk verwoord voor acht thema's, namelijk voor:

- veelzijdige natuur;
- vitale landbouw;
- recreatief aantrekkelijk Nederland;
- landschap met kwaliteit;
- duurzaam bodemgebruik;
- waterbeheer op orde;
- reconstructie zandgebieden;
- sociaal-economische vitaliteit.

Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen van de Agenda Vitaal Platteland. De sociaal-economische vitaliteit van Boekend als plattelandskern wordt bevorderd in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering en meer kansen voor een veelzijdige natuurontwikkeling.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Met deze nota is een nieuwe beleidscyclus gestart, gericht op transitie naar duurzaamheid over meerdere decennia. Het beleid is gericht op transitie naar duurzame energiehuishouding, naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen en naar duurzame landbouw.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Bij het onderhavig plan is rekening gehouden met het nationale milieubeleid en geldende wet- en regelgeving. De milieukwaliteit van de leefomgeving is daarvoor onderzocht. Er is milieukundig bodemonderzoek verricht, een geluidsonderzoek en een luchtkwaliteitsonderzoek. De resultaten staan vermeld in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende normen en uitgangspunten.

Nationaal Waterplan (2009)

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de Tweede Kamer vastgesteld. Het watertoetsproces neemt een belangrijke plek in binnen het thema 'water en ruimte'. Daarin wordt onder andere voorgesteld om binnen het watertoetsproces ook aandacht te gaan schenken aan het thema waterveiligheid. Ook kondigt het Nationaal Waterplan een evaluatie van de werking van het watertoetsproces aan, in 2011.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat eind 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het Nationaal Waterplan ziet het watertoetsproces als een belangrijk instrument. Hieronder enkele passages uit het plan.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen.

Het Rijk verbreedt en versterkt de werking van de watertoets en zal het effect ervan in 2011 evalueren. Aan provincies en gemeenten vraagt het Rijk om bij het opstellen van structuurvisies waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken door een wateradvies te vragen en een waterparagraaf op te stellen. Het Rijk zal verkennen welke effectieve mogelijkheden of middelen er zijn om, in aanvulling op het instrument van ruimtelijk reserveren, op lange termijn ruimte voor water beschikbaar te houden. Waterveiligheid dient één van de aspecten te worden bij de afwegingen rondom locatiekeuze en inrichting. Verbreding van de toepassing van de watertoets speelt hier een belangrijke rol in.

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Tenslotte is voor dit bestemmingsplan een watertoets uitgevoerd.

Verdrag van Malta (1992)

In het Verdrag van Malta zijn Europese afspraken gemaakt over de bescherming van het archeologisch erfgoed. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig betrokken dienen te worden bij de planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij dit bestemmingsplan is met het Verdrag rekening gehouden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten staan vermeld in dit bestemmingsplan.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het om verankering van milieubelangen bij het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen en inrichting van gebieden. Onder duurzaam bouwen wordt het volgende verstaan: "Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft".

Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zogenaamde Plan van aanpak Duurzaam Bouwen. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

Ook in de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daarin een aandeel moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm. Tijdens de bouw kan, door zuinig om te gaan met materialen, worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden.

Ook in de stedenbouwkundige planfase moet rekening gehouden worden met principes van duurzaam bouwen. Bebouwing kan op de zon worden gericht. Belemmeringen door positionering gebouwen kunnen worden beperkt, waardoor gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie voor ruimte- en tapwaterverwarming. Wind- en geluidhinder kan ook worden beperkt. Maar ook valt te denken aan de aanplant van groen (zuurstofproductie), ontwerpen van een goede fiets- en openbaar vervoersstructuur en ontmoediging van het autoverkeer.

De beginselen van duurzaam bouwen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan (onder andere zongericht verkavelen, infiltratie op eigen terrein, verkeersstructuur) en krijgen een verdere invulling per concreet bouwplan (materiaalkeuze, energievoorzieningen en dergelijke).

4.2 Provinciaal beleid

POL2006 (en diverse actualisaties tot en met 2011)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het plan is tussen 2006 en 2011 op diverse punten geactualiseerd.

Stedelijk gebied

Verstedelijking en intensievere vormen van ruimtegebruik leggen steeds meer een beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De Provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen, dit t.o.v. het omringende landelijk gebied. Door instrumenten als het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie verderop), het regionaal laten opstellen en uitvoeren van woonvisies en programma's voor werklocaties wordt sturing gegeven aan het bundelingsbeleid. De Provincie onderscheidt daarbij twee niveaus van bundeling.

Ten eerste bundeling in stedelijk gebied. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De Provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen, dit t.o.v. het omringende landelijk gebied. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek (paarse contour, figuur 12).

Ten tweede de bundeling in plattelandskernen. Nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, die op grond van het bundelingsbeleid niveau 1 mogelijk zijn, dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren (zie figuur 2 voor Boekend). Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

Landelijk gebied

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 bijvoorbeeld natuur, water en landschap.

De Provincie ziet daarbij kansen 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 (zie figuur 2). Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren.

In Noord-en Midden-Limburg is de situatie anders dan in Zuid-Limburg. De daling van de woningbehoefte begint hier later, de plattelandskernen hebben er een groter aandeel in de totale woningvoorraad en 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 in dit deel van Limburg wél ruimte gegeven 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.

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 circa 1000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030.

Beleidsregio's

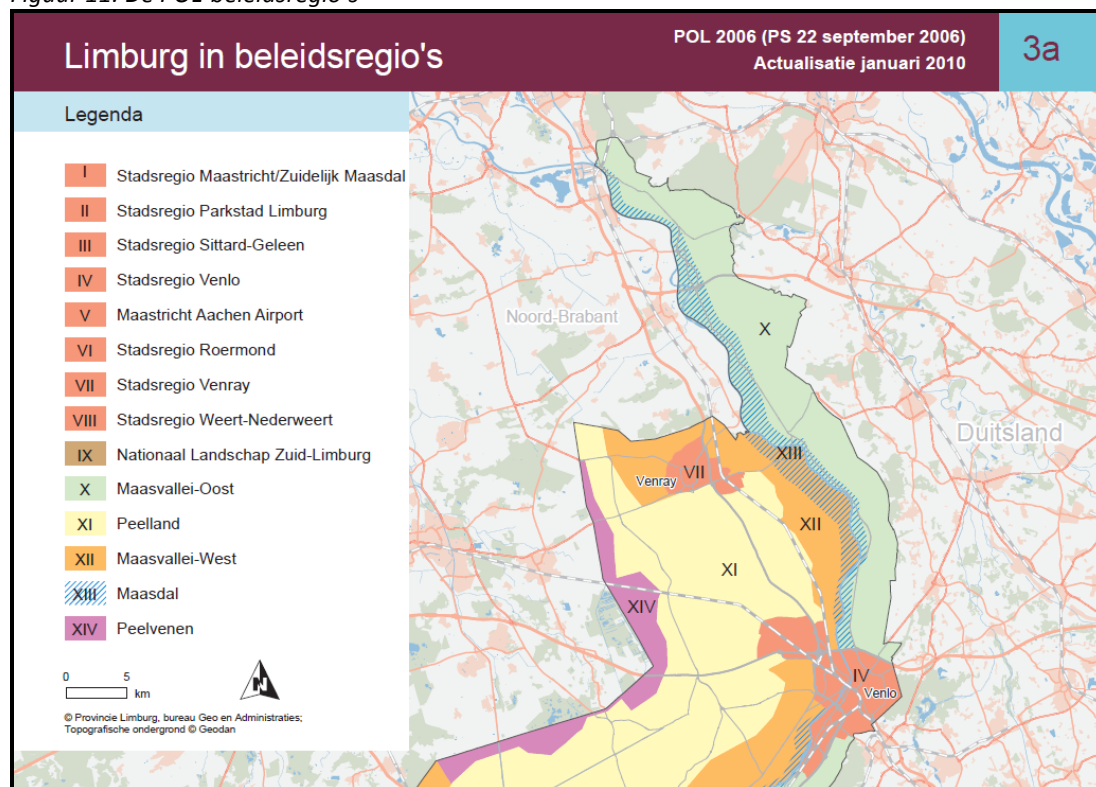
In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's (zie figuur 11). Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de beleidsregio Maasvallei-West (De Vaert en Kamperdwarsweg) en de Stadsregio Venlo (Beckersweg).

Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noorden Midden-Limburg ten westen van de Maas. In deze regio ligt de nadruk voornamelijk op uitbreiding van de toeristisch-recreatieve tak en behoud van de leefbaarheid. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Met toepassing van instrumenten als het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap.

De stadsregio Venlo vervult als logistiek-industrieel knooppunt een belangrijke functie op één van de belangrijkste corridors van Europa tussen de Nederlandse en Belgische mainports en het Ruhrgebied. Versterking van dat knooppunt door een goede is een belangrijke opgave voor de regio. Investerings in het centrum (Maasboulevard, Q4) dragen bij aan de transformatie van Venlo naar een mooie, moderne stad met stedelijk allure en een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Daaraan dragen ook een aantal ecologische structuren in de regio bij: een oostcorridor als onderdeel van de Robuuste verbinding Schinveld-Mook, een corridor rond de Maas die ruimte biedt aan aaneengesloten riviernatuur en met een toeristisch/ recreatieve functie, en een westcorridor. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van deze stadsregio is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

De Stadsregio Venlo wordt begrensd door de 'grens Stedelijke Dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen de bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Figuur 11: De POL-beleidsregio's



Perspectieven

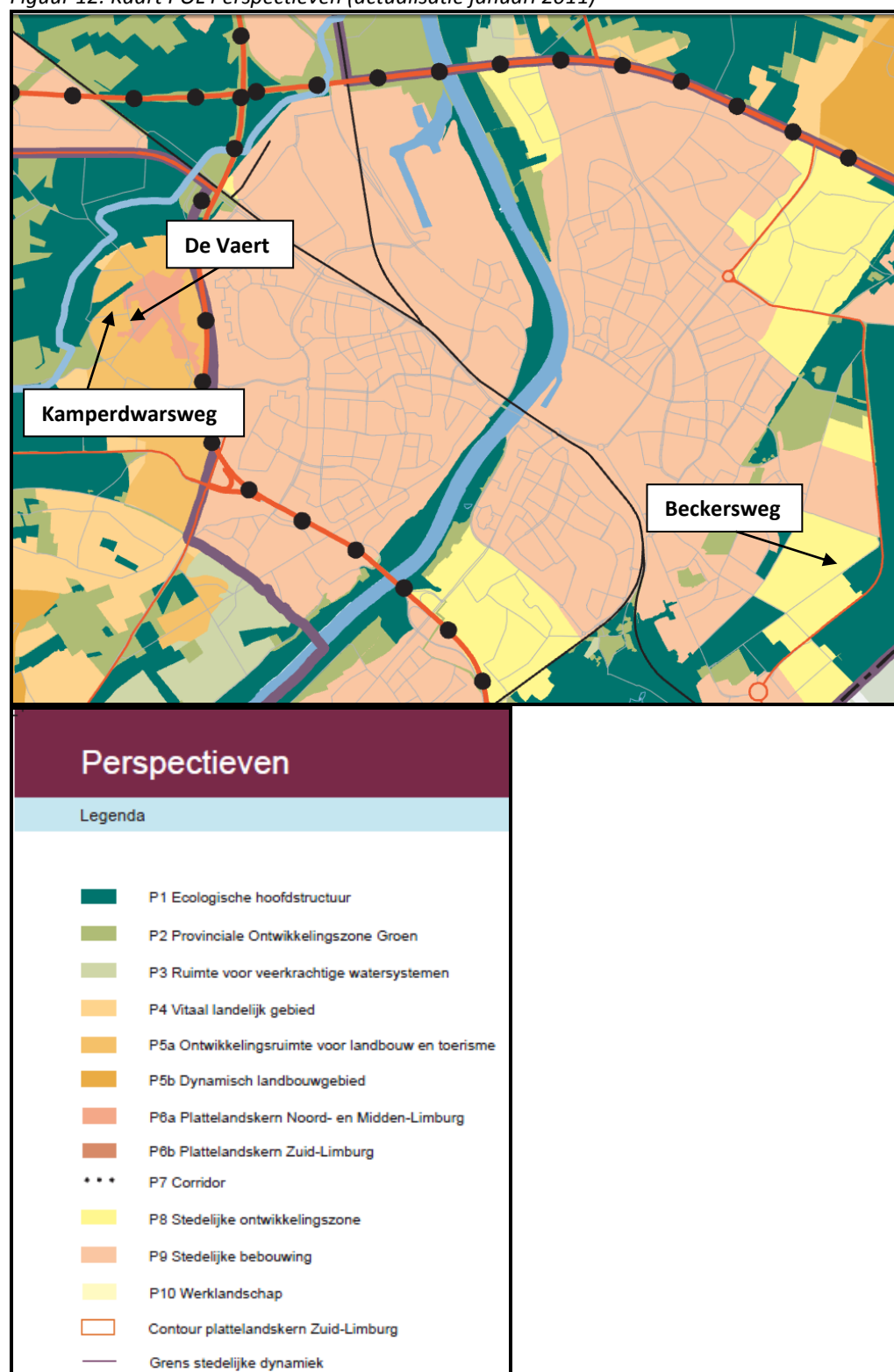
In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het plangebied gelden verschillende perspectieven (zie figuur 12).

Voor De Vaert gelden de POL-perspectieven P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg en P5b Dynamisch Landbouwgebied. Dit laatste geldt ook voor de Kamperdwarsweg. Voor de Beckersweg is het perspectief Stedelijke Ontwikkelingszone (P8) van toepassing.

P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg

De vitaliteit van de plattelandskernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Alleen in Noord en Midden Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

Figuur 12: Kaart POL Perspectieven (actualisatie januari 2011)



P5b Dynamisch Landbouwgebied

Binnen P5b streeft de Provincie naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouw-ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan.

Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

P8 Stedelijke Ontwikkelingszone

Het perspectief Stedelijke Ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder).

POL-actualisaties

Het POL is gedurende periode 2006-2010 op diverse onderdelen geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende actualisaties relevant:

- POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (PS: 18-12-2008);
- POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (PS: 18-12-09).

Deze actualisaties zijn hieronder de meegenomen.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008)

Het POL2006 kan worden beschouwd als de structuurvisie, die door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening opgesteld (2008), die de juridische status heeft van een structuurvisie. Het vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiëleherziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of
- herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (2010)

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Deze kwaliteitsbijdragen dienen bij te dragen aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (zie 3.3) 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 landschapsontwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden e.d.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is ook aan de orde voor ontwikkelingen van andere functies buiten de contour, waarvan na weging van alle relevante aspecten geconcludeerd is dat zo'n ontwikkeling buiten de contour aanvaardbaar is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat om die reden uit meerdere modules, ondermeer voor landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Per module wordt in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt hoe de kwaliteitsbijdrage kan worden bepaald, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu gebeurt door de gemeenten.

Concreet vertaald betekent het Limburgs Kwaliteitsmenu voor De Vaert het volgende.

Het te ontwikkelen gebied in fase 1 van De Vaert valt deels binnen de rode contour en deels daarbuiten. De oppervlakte van het gedeelte buiten de rode contour bedraagt 5.690 m². Op grond van het provinciale beleid is hierbij een kwaliteitsbijdrage aan de orde van € 5/m². Dit betekent dat voor fase 1 een kwaliteitsimpuls in het buitengebied dient plaats te vinden, die - in geld uitgedrukt - een waarde dient te hebben van € 28.450,-.

Indien de compensatie wordt gerealiseerd door middel van de sloop van stallen, dan staat hier een compensatiewaarde van € 25/m² tegenover. Bij de sloop van kassen is dat € 4/m².

De Beckersweg levert een compensatiebijdrage op van € 29.050,- (d.i. 5.700 m² sloop kassen à € 4/m² en 250 m² sloop bedrijfsgebouw/stal à € 25/m²). De compensatiewaarde van de sloop van de varkensstal aan de Kamperdwarsweg levert € 16.400,- op (656 m² sloop stal à € 25/m²). De totale compensatiebijdrage komt daarmee uit op € 45.450,-. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieopgave van de eerste fase.

Resteert voor de tweede fase nog een compensatieopgave van € 17.885,-. Die dient ten tijde van het uitwerkingsplan te zijn geregeld.

Als conclusie geldt dat de ontwikkeling van dit bestemmingsplan past binnen het provinciale POL-beleid, mede door toepassing van het Limburg Kwaliteitsmenu.

Provinciale Woonvisie Limburg (2011)

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de Provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door Provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2011). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies is (bijna) afgelopen. Daarnaast vragen demografische veranderingen in Limburg ook om actualisering van het woonbeleid. Vandaar dat de Provincie Limburg in 2009 en 2010 heeft gewerkt aan een nieuwe Provinciale Woonvisie. Deze is op 1 februari 2011 door Gedeputeerde Staten vastgesteld

Doelstelling

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: "Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar)." Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'.

De Provincie ziet voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. Concreet staan de volgende activiteiten en doelen hierbij voorop:

- De woningvoorraad kwantitatief in overeenstemming brengen met de vraag en daarnaast een forse kwaliteitsslag maken om een kwalitatief sterk woningaanbod te creëren. Dit door het stimuleren van herstructurering, duurzame gebiedsontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder ‘gemiddeld’ aanbod en meer ‘bijzonder’ aanbod, innovatief en consument gestuurd, ruimte bieden voor bijzondere woonwensen. Dit door diversiteit in de nieuwbouwproductie te stimuleren.
- Het zorg dragen voor enige mate van marktstabiliteit: het voorkomen van grote prijsuitschieters op de woningmarkt (naar boven of beneden) door vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk in balans te houden, bijv. door het tegengaan van grootschalig overaanbod of een grootschalig tekort op regionale woningmarkten.
- Het benutten van de kansen van krimp, bijvoorbeeld om de visuele kwaliteit van gebieden te verbeteren (opruimen lelijke vlekken) en het toevoegen van meer groen.

Beleidsregio's

Voor de Provinciale Woonvisie is een aantal beleidsregio's onderscheiden. Venlo e.o. is een van de acht regio's. Hiervoor geldt dat de huishoudensamenstelling vergrijst en het aandeel jongeren afneemt. De woningvoorraad zal hierop moeten worden aangepast. Anticiperend op de wijzigende bevolkingssamenstelling van huishoudens (mede door de vergrijzing) dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Daarnaast wordt gekeken naar de ambities die de regio heeft om ook nieuwe doelgroepen aan te trekken, hiervoor zullen nieuwe woonmilieus toegevoegd kunnen worden.

Voor plattelandskernen geldt het beleid dat er nog mogelijkheden zijn voor uitleglocaties, buiten maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen.

Woonthema's

De Provincie hanteert een aantal woonthema's, die aandacht vragen: leefbaarheid, herstructurering, duurzaamheid, levenbesteding wonen, welzijn en zorg, onderzoek en monitoring en grensoverschrijdend wonen. Bij het thema leefbaarheid geeft de Provincie aan dat de leefbaarheid op het platteland onder druk staat. Zij zet in op een sterk samenhangend en goed doordacht kernenbeleid, met het verhogen van de leefbaarheid in de regionaal georiënteerde kernen en behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen.

Bij duurzaamheid zet de Provincie onder andere in op de toepassing van het Cradle-to-Cradle principe en daarnaast op energiebesparing en –opwekking. Vanuit klimaatverandering liggen voor het stedelijk gebied opgaven in de sfeer van meer groen in de stad, meer water ter verkoeling en voldoende waterbergingscapaciteiten (afkoppelen hemelwater) om zware piekbuien te kunnen opvangen en het zo mogelijk aanpassen van het riool (gescheiden waterstelsels).

Het (door)ontwikkelen van de levensloopbestendigheid van wijken en buurten is een ander thema. Hiervoor geldt dat door middel van woningaanbod, woonomgeving, voorzieningenniveau en burgerschap de inwoners in staat worden gesteld zo lang mogelijk zelfredzaam te kunnen leven in hun vertrouwde omgeving en zo volwaardig mogelijk te kunnen deelnemen aan de samenleving. Het woningaanbod dient daarom vraaggericht, flexibel en innovatief te zijn, met een variatie en keuzemogelijkheden, biedt maatwerkoplossingen voor informele zorg en de mogelijkheden van domotica en zorgtechnologie. Buurten kennen een vitale mix van bewoners.

Het plan De Vaert voldoet aan de Provinciale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Visie Venlo 2030 (2010)

De Visie Venlo 2030 is in maart 2010 vastgesteld. Het is een visiedocument dat in algemene zin de toekomstige ontwikkelingsrichting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota's moeten verder invulling geven aan deze visie. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden.

1. Stad voor jong en oud

De bevolkingssamenstelling verandert de komende jaren: er treedt een sterkte vergrijzing op. Als centrumstad in de regio, met de daarbij horende voorzieningen, zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan echter op peil moeten zijn. Ook de veiligheid en leefbaarheid moeten zijn gewaarborgd. Om de stad leefbaar te houden moeten ook voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid zijn geborgd voor jongeren.

2. Duurzame stad

In de visie "Duurzame stad" staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. De aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid bepalen onder meer die kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente onderzoek uitvoert naar behoefte-ontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt en wijkniveau. Burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zonodig verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen. Groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve belevings- en gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

3. Grensverleggende stad

Om de rol van centrumstad te kunnen vervullen is samenwerking nodig met andere gemeenten in de regio. Als centrumgemeente kan Venlo daarbij een voortrekkersrol en voorbeeldrol vervullen. Om de rol van centrumstad en bestuurlijk centrum te kunnen vervullen en ontwikkelingen te kunnen sturen, is ook samenwerking en afstemming nodig met steden in aangrenzende regio's en provinciale en nationale overheden. Daarbij is het belangrijk dat de centrumrol van Venlo ook door deze overheden in hun beleidsstukken onderkend wordt. De rol van Venlo als centrumstad krijgt concreet gestalte in voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, gezondheidszorg, onderwijs en cultuur.

4. Logistiek en industrieel knooppunt

Venlo is en blijft een werkstad. Meer commerciële dienstverlenende bedrijven, maar ook meer non-profit organisaties en overheidsinstellingen zorgen ervoor dat Venlo aantrekkelijk wordt gevonden door mensen met hogere inkomens. Venlo wil zich ontwikkelen tot een kenniscentrum. Op dit moment is Venlo een intermodaal knooppunt. Multimodaliteit staat voorop waar het gaat om het faciliteren van de logistieke sector. Venlo wil daarnaast in de veranderende markt van de glastuinbouw meegaan. Noord-Limburg is een belangrijke leverancier van groenten, bomen, struiken en planten. De stad wil graag een groene landbouwstad zijn. Ruimte bieden aan innovatieve landbouwmethoden.

5. Veelzijdige, culturele stad.

Venlo wil het culturele kloppend hart zijn van de regio. De binnenstad functioneert als dé aangewezen plek voor centrale voorzieningen en evenementen waar alle inwoners van de gemeente en de regio bij zijn gebaat. Een bruisende binnenstad vormt het surplus bovenop hetgeen in de verschillende stadsdelen is te vinden. Voor alle inwoners bestaan ruime mogelijkheden voor een actieve cultuurbeleving. Het fundament van de plaatselijke cultuur wordt gevormd door het veelzijdige verenigingsleven, de veelheid van kleinschalige initiatieven en door de continuïteit van enkele meer grootschalige festiviteiten. De veelzijdigheid van het aanbod wordt versterkt, zodat inwoners met verschillende culturele achtergrond elkaar vaker ontmoeten.

Voor de kern Boekend zijn vooral de wensbeelden 'stad voor jong en oud' en 'duurzame stad' van belang. Daarnaast is het wensbeeld 'veelzijdige, culturele stad' van toepassing vanwege het lokale verenigingsleven en de sociale cohesie. Het plan De Vaert versterkt deze wensbeelden.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 (2009)

Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd naar aanleiding van de Wro 2008 vastgesteld. Deze structuurvisie is een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De Structuurvisie is het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's.

1. Centrumstad in een grenzeloze regio

Venlo heeft de ambitie om zich te profileren als een centrumstad en om continuering van haar functie als Euregionaal logistiek en distributiecentrum. De aansluiting van Venlo op regionale en nationale infrastructuur is voor dit thema van belang.

2. Leefbare stad

Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven. In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële dienstverlening, ambacht en nijverheid, zorg, onderwijs, sport en recreatie) afgestemd op behoeften van diverse leeftijdsgroepen en leefstijlen, de bereikbaarheid van buiten de directe woonomgeving gelegen voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiegebieden, en een veilige, goed beheerde en afwisselende omgeving. De bijbehorende doelstellingen voor het ruimtelijk beleid zijn:

- afstemming van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in woon- en leefmilieus en bedrijvigheden in Venlo op de gedifferentieerde vraag.
- het realiseren van een op de verschillende woonmilieus en bedrijvigheden afgestemde schone, aantrekkelijke en veilige omgeving.

Binnen het thema "Leefbare stad" is het woonmilieu van Boekend aangeduid als "Landelijk Wonen" (zie figuur 13). Gezien de verwachte behoefteontwikkeling bij de verschillende doelgroepen zet de gemeente hierbij in op behoud en incidenteel uitbreiden, waarbij de groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.

Voor de woningopgave wordt gesteld dat die zal concentreren op het aanbrengen van kwalitatieve differentiatie in het woningbestand; het afstemmen van het woningaanbod op de gedifferentieerde vraag. Dit betekent een omslag van een kwantitatieve opgave naar een kwalitatieve opgave. Het beleid zal worden bepaald door een kwalitatieve vraag naar woningen die aansluit op de woonbehoeften van bestaande huishoudens van een bevolking die nog maar beperkt zal groeien. Doorstroming speelt in dit nieuwe beleid een belangrijke rol.

In de nota wordt ook een hernieuwde afweging van de verschillende locaties aangekondigd.

3. Stad in het Maasdal

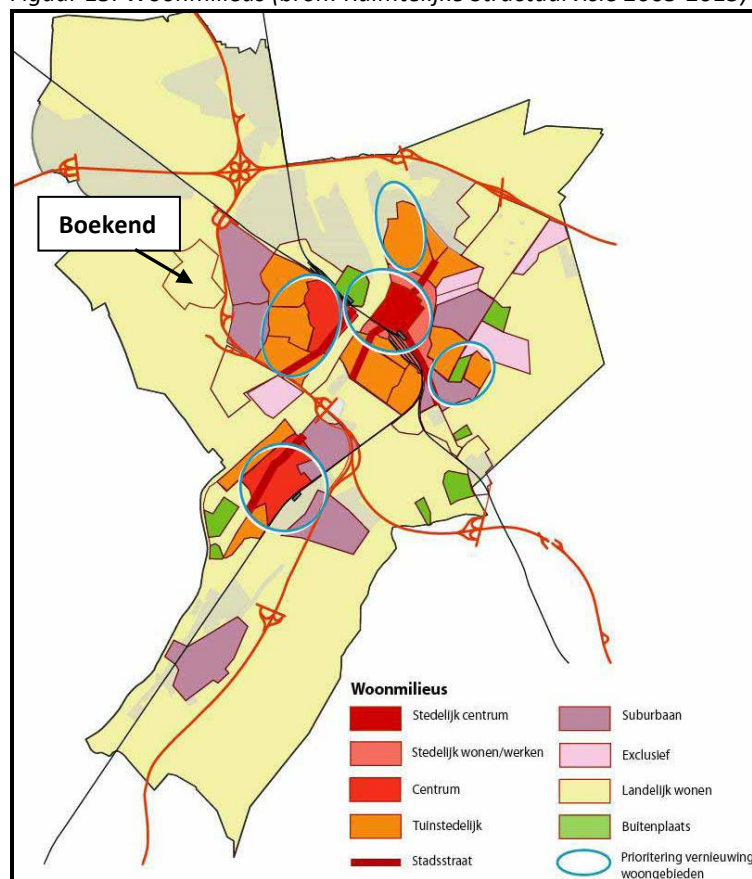
Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen.

Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid zijn:

- het instandhouden van een duurzaam en vitaal landelijk gebied door behoud van agrarische functies en de ontwikkeling van toerisme en recreatie;
- het ontwikkelen van robuuste groen/blauwe structuren (met ecologische én gebruikswaarden) in en om de stad;
- het behoud en benutten van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren heeft de gemeente Venlo gekozen voor het structuurconcept "Krachtige kernen in een robuust casco". Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Figuur 13: Woonmilieus (bron: Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015)



Voor het realiseren van de ambities van het thema “Stad in het Maasdal”, het bouwen aan het Robuuste Casco, is de definitie van het begrip robuustheid van belang. Robuustheid gaat over kracht, over weerstand kunnen bieden tegen ongewenste veranderingen en het opnemen van gewenste ontwikkelingen. Voor de realisatie van een robuust casco is het noodzakelijk dat:

- De kenmerken van de kernen, hun historische en functionele karakteristieken worden (h)erkend.
- De ruimte tussen de kernen niet verstedelijkt.
- De randen van de kernen niet willekeurig het omliggende land aantasten.
- De functies in het landelijk gebied ruimte krijgen waar nodig en begrensd worden waar noodzakelijk.
- De landschappelijke, natuurlijke, historische en archeologische waarden worden (h)erkend, benut en verder ontwikkeld.

De agrarische hoofdfunctie van het casco blijft gehandhaafd en wordt versterkt door uitvoering van plannen in het kader van de reconstructie. Voor de functies wonen en werken geldt dat inpassing in het casco alleen kan plaatsvinden indien er sprake is van extensief gebruik en ondersteuning/verbetering van de karakteristieken van het landschap. Bovendien slechts in het geval er binnen de grenzen van het huidige stedelijk gebied geen alternatieven voor handen zijn en de ontwikkeling wenselijk is voor het aantrekken van groepen en/of functies die Venlo nodig acht voor haar toekomstige economische en sociaal maatschappelijke ontwikkeling. Het casco herbergt ook enkele buurtschappen, waaronder Boekend. Daarvoor geldt dat uitbreiding van de woonfunctie alleen kan plaatsvinden ten behoeve van de bewezen natuurlijke behoefte.

Tenslotte wordt in de structuurvisie nog opgemerkt onderzoek heeft uitgewezen dat “...(..).. de bewoners van Venlo merendeels binnen het eigen stadsdeel verhuizen en vaak nog zelfs binnen de eigen wijk een nieuwe woning zoeken. Met name in Boekend, 't Ven en Belfeld geldt dit voor circa 50% van de verhuizingen”.

De ontwikkeling van De Vaert past in de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie.

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 (2011)

De regio Venlo, bestaande uit de gemeenten Venlo, Beesel en Peel en Maas, heeft in 2011 een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Daarbij is een beleidsmatige planhorizon gehanteerd tot 2020 en een uitvoeringsgerichtheid voor de periode 2011-2015 (5 jaar). Het is een stuurmiddel voor de regionale woningmarkt, de bouwprogramma's en (toekomstige) vraagstukken.

In de woonvisie wordt een aantal woonmilieus onderscheiden. Boekend krijgt het woonmilieu van een 'woondorp' toebedeeld. Woondorpen worden door een kleinere groep geliefd die het 'ruim en groen' voorop stellen in plaats van directe voorzieningen in de omgeving. Bij vrijkomende woningen moet vooral op deze doelgroep worden gemikt, zodat de eigenlijke zwakte van het woondorp juist een sterke kant wordt. Het woonmilieu is ook in trek bij veel pendelaars, die op circa drie kwartier van een werkplek wonen. Voor de jongere gezinnen is nabijheid van winkels en (dagelijkse) voorzieningen, aanwezigheid van groen, natuur en kindvriendelijkheid van doorslaggevend belang om hier te (blijven) wonen. Jonge en oudere, kleine huishoudens willen ook een betaalbaar woningaanbod en sport- en culturele voorzieningen in de buurt.

De komende jaren ligt er een opgave in de (woon- en) leefdorpen om het levensloopbestendig wonen ruimer te faciliteren, zodat senioren er kunnen blijven wonen. Daarnaast dient met name in de leefdorpen meer variatie te komen om ook (koop)starters voldoende ruimte op de woningmarkt te bieden.

In de regionale woonvisie zijn de volgende woonopgaven voor de eerstkomende tien jaar benoemd:

- aanpassen en verduurzamen van bestaande woningvoorraad;
- nieuwbouw die iets toevoegt;
- omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit is leidend.

Voor Boekend, in het bijzonder De Vaert, is vooral de tweede opgave van belang: nieuwbouw die iets toevoegt. Voor het faciliteren van de eigen woningbehoefte zijn minder woningen nodig dan de regio de afgelopen tien jaar gewend was te bouwen. Kansen vanuit de markt liggen er in het creëren van aanvullend en gedifferentieerd aanbod voor senioren en zorgvrager, starters en nieuwkomers (o.a. pendelaars).

Wat wordt toegevoegd, moet een meerwaarde hebben. Die (meer)waarde wordt bepaald door de uiteindelijke gebruiker en bewoner. Het aantal te bouwen woningen wordt regionaal afgestemd en op gestuurd door de gemeenten. Wat gebouwd wordt, dient duurzaam te zijn en te zorgen voor kostenbesparing, waardevastheid en bij te dragen bij aan de aantrekkelijkheid van regio Venlo als woonomgeving.

Daarnaast zijn tussen de betreffende gemeenten afspraken gemaakt over de reservering van extra woningen in het buitengebied. De Provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. De 1.000 woningen zijn te 'reserveren' voor diverse al in gang gezette gebiedsontwikkelingen. Aan de regio Venlo zijn daartoe 350 woningen toebedeeld, te verdelen naar de drie regiogemeenten.

De ontwikkeling van De Vaert in Boekend past binnen het reguliere regionale woonbeleid.

Dynamische woningprogrammering (2011)

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. Het plan van De Vaert is opgenomen in de limitatieve lijst van de DWP en wel als een zogenoemd categorie 3-project. Categorie 3 betekent dat er tot en met 2020 in principe geen ruimte is voor deze ontwikkelingslocaties, tenzij het gaat om locaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of een ontwikkeling die nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien. Voor De Vaert is dat het geval en daarom heeft de gemeente Venlo besloten haar medewerking te verlenen. De ontwikkeling van De Vaert wordt door de gemeente noodzakelijk geacht om in de eigen woningbehoefte van Boekend te voorzien.

In de projectenlijst van de DWP is door de gemeente vastgelegd dat in De Vaert 34 woningen mogen worden gebouwd in de planperiode 2011-2020. In de eerste fase, 2011-2016, gaat om 16 nieuw te bouwen woningen.

Het plan De Vaert past derhalve in het recente woningbouwprogramma van de gemeente Venlo, als uitwerking van de regionale woonvisie

Keuzenotitie bestemmingsplan Buitengebied Venlo (2006)

De gemeente Venlo geeft in de Keuzenotitie uit 2006, destijds opgesteld voor het nieuw te maken bestemmingsplan buitengebied, aan dat diverse woningen en boerderijen in het buitengebied bewoond door burgers die geen agrarisch bedrijf hebben. In het verleden is een groot aantal van deze gevallen positief bestemd. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Dit geldt in elk geval voor locaties buiten de contour. Bij toepassing van enkele rijks- of provinciale beleidskaders kan een uitzondering gemaakt worden. Het betreft hierbij de regelingen Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen. Tevens is de realisering van burgerwoningen toegestaan in de hoofdgebouwen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's).

Nieuwe woningen (functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning, alsmede Ruimte voor Ruimte) zijn echter ongewenst in glasconcentratiegebieden in verband met belemmering van huidige en vooral toekomstige bedrijven. Door de vestiging van burgerwoningen raken delen van het gebied ongeschikt voor glastuinbouw (milieugevoelige en milieubelastende functie).

De functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Beckersweg is toegestaan, omdat dit een zogenoemde 'VAB' is en zich niet bevindt in een glasconcentratiegebied, waarbij tevens sloop van bedrijfsgebouwen en een bestemmingswijziging optreedt naar een niet-agrarische functie.

Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018 (2008)

In het Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018 zijn nieuwe ideeën en veranderingen voor het dorp uitgewerkt door een werkgroep die in het leven is geroepen door Boekender Belang. Een van de zaken die n die volgens de werkgroep in Boekend gerealiseerd zouden moeten worden is woningbouw. Er moet voldoende gebouwd worden voor huidige inwoners, waarbij het dorpse karakter behouden moet blijven.

De ontwikkeling van De Vaert past in het Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018.

Gemeentelijk Integraal Waterplan Venlo (2005)

De gemeente Venlo, Zuiveringschap Limburg, Waterschap Peel & Maasvallei, Waterleidingmaatschappij Limburg en de Provincie Limburg hebben gezamenlijk waterbeleid geformuleerd voor het grondgebied van de deelgemeenten Venlo, Blerick, Belfeld en Tegelen.

Het brede doel van het waterplan Venlo is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in Venlo. Het beleid gaat in op het beheer van oppervlakte- en grondwater, locaties voor retentiegebieden, riolering en het afkoppelbeleid. Het waterplan vraagt ook aandacht voor de rol van water in stedelijke ruimte. Water is een van de ordenende principes binnen de ruimtelijke ordening, zoals nu ook wettelijk is vastgelegd in de watertoets. Daarnaast is water een visueel aantrekkelijk element bij de bouw van nieuwe wijken, inbreidingslocaties en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Maar het water vraagt ook zelf ruimte.

Om vat te krijgen op het integraal en duurzaam waterbeheer in de Venlose situatie wordt het water via vier sporen benaderd:

- lang vasthouden, langzaam afvoeren;
- schoon maken, schoon houden;
- zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;
- hemelwater als duurzame bron.

Het gemeentelijk waterbeleid heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt daar dieper op ingegaan.

Gemeentelijk Rioleringsplan (2009)

In het vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet alleen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater maar ook wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater. In dit GRP+ worden een zevental doelen geformuleerd, waarlangs de afval-, hemel- en grondwatertaken worden omschreven.

- Inzamelen en transporteren van afvalwater
- Regenwater gecontroleerd afvoeren
- Verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit
- Voorkomen van (grond)wateroverlast
- Voorkomen van andere vormen van overlast
- Doelmatig beheer en onderhoud
- Bewustwording duurzaam waterbeheer.

De relatie met de ruimtelijke ordening is voornamelijk gelegen in de omgang met hemelwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zo veel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Onderhavig plan voldoet aan waterneutrale opgave en past in het gemeentelijk beleid.

Integrale Natuurvisie Venlo (2005)

"Regio Venlo; grenzeloos groen". Onder dit motto werkt de gemeente Venlo samen met de Duitse gemeente Nettetal en andere partners zoals de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het ministerie van LNV aan het ontwikkelen van een groene stad aan de Maas, in een aantrekkelijke groene omgeving. De integrale natuurvisie (vastgesteld, december 2005) presenteert een toekomstbeeld waarin vastgestelde plannen en voorgenomen ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en vervoer integraal worden afgewogen ten opzichte van de natuurbelangen. Daarnaast brengt de integrale natuurvisie ook de kansen in beeld, waarbij de "rode" functies het groen versterken en andersom.

De integrale natuurvisie is vertaald in concrete projecten. Daarnaast wordt de visie onder andere gebruikt als leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen van natuur in samenhang met andere functies, als basis voor de realisatie van plannen om de gewenste ecologische structuur te kunnen realiseren en als toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, vervoer, landbouw en waterbeheer.

Specifiek voor Boekend is geen specifiek beleid opgenomen.

De ontwikkeling van De Vaert in combinatie met de sloopopgave op de Beckersweg en Kamperdwarsweg past binnen deze beleidsvisie. Er worden geen natuurwaarden aangetast; de landschappelijke waarden in het buitengebied worden hersteld en de natuur krijgt meer ruimte.

5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE

In dit hoofdstuk is de toetsing van het plan op diverse (milieu)aspecten aangegeven en de inpasbaarheid in zijn omgeving. Daartoe is onderzoek verricht. Op grond daarvan is beoordeeld of er sprake is van mogelijke belemmeringen of randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan. De toetsing vindt plaats voor elk van de drie planonderdelen: De Vaert, Beckersweg 39 en Kamperdwarsweg 9.

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

5.1 Bodem

De Vaert

Voor het deelgebied De Vaert is een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (conform NVN 5725 en NEN 5740)². Het onderzoek stelt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater vast in relatie tot de toekomstige functie van het gebied.

Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat in het gehele deelgebied zowel de boven- en ondergrondgrond als het grondwater niet of nauwelijks zijn verontreinigd. In de mengmonsters van de bodem zijn geen gehalten boven de achtergrondwaardes aangetroffen.

In de bovengrond op het (zuid)oostelijk deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie N, nummer 2448 zijn licht verhoogde gehalten aan PCB aangetoond en op de gehele onderzoekslocatie zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik en / of zink aangetoond. De licht verhoogde gehalten aan PCB in de grond zijn mogelijk te wijten aan het (voormalig) gebruik van (landbouw)bestrijdingsmiddelen. Hierbij kan opgemerkt worden dat de hoogste gehalten aan PCB, volgens de huidige plannen, zijn aangetoond ter plaatse van de toekomstige openbare weg. De verhoogde gehalten aan metalen in het grondwater kunnen gezien worden als regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Een aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit vormt, gelet op de beleidsnotitie 'Doorontwikkeling meersporenbeleid aanpak bodemverontreiniging in Limburg' van de Beleidsgroep Bodembeheer Limburg (21 oktober 2009), geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen woningbouw.

Toelichting

Voor vrijwel het gehele deelgebied geldt dat de bodemkwaliteit onverdacht is. Aangetoond is dat geconstateerde gehalten onder de vastgestelde locatiespecifieke achtergrondwaarden blijven dan wel onder de landelijk vastgestelde generieke waarden (AW2000).

Nader onderzoek van een verdacht mengmonster heeft uitgewezen dat op vier specifieke plekken in het gebied van fase 1 zich een licht verhoogd gehalte aan PCB voordoet. Twee van de aangetoonde gehalten voldoen daarbij aan de maximale waarde wonen en twee aan de maximale waarde industrie. Die laatste twee zijn hoofdzakelijk ter plaatse van de toekomstige bestemming 'verkeer', daar waar nieuwe wegen worden aangelegd in het gebied. De resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Volgens de voornoemde provinciale beleidsnotitie 'Doorontwikkeling meersporenbeleid aanpak bodemverontreiniging in Limburg' zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk als er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het algemeen is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof het gehalte van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater (bodenvolume) hoger is dan de interventiewaarde. Daarnaast kan in enkele specifieke situaties (bijvoorbeeld bij moes- en volkstuinten) bij gehalten onder de interventiewaarden ook sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het onderhavige geval worden de interventiewaarden niet overschreden en zijn de gehalten aangetoond ter plaatse van de toekomstige openbare weg zodat mag worden aangenomen dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen woningbouw dus geen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

² HMB, Verkennend bodemonderzoek Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 13 september 2011

Op één locatie zijn asbestverdachte golfplaten aangetroffen, die dienen als tuinafscheiding. Maaiveldinspectie heeft uitgewezen dat in de directe omgeving hiervan geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Het is derhalve niet waarschijnlijk is dat de grond ter plaatse met asbest is verontreinigd. Deze platen dienen te zijner tijd bij de uitvoering van de werkzaamheden op een milieuverantwoorde wijze te worden verwijderd en afgevoerd. Indien hierover meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek naar asbest uit te voeren.

Om daarnaast de kwaliteit van het grondwater te bepalen, zijn in het gebied zijn drie peilbuizen geplaatst. Het grondwater bevindt zich ongeveer op 3 meter of meer onder het maaiveld. De analyses van het grondwater geven alleen licht verhoogde concentraties aan van kwik, zink of cadmium. In de bovenliggende bodem zijn deze metalen niet aangetroffen. Er is sprake van een diffuse verontreiniging, waarbij de oorzaak gezocht moet worden gezocht in uitspoeling van regionaal in de bodem voorkomende vastgelegde metalen naar het grondwater, zonder dat sprake is van een aanwijsbare bron in de omgeving.

Omdat sprake is van licht verhoogde concentraties, die de tussenwaarden (dit is het gemiddelde tussen streef-/achtergrondwaarde en interventiewaarde) niet overschrijden, zijn verdere acties niet noodzakelijk.

Beckersweg 39

De bestemming van de Beckersweg 39 verandert van 'agrarisch-bedrijf' naar 'agrarisch met waarde' en de bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Er is voor deze bestemmingswijzigingen geen noodzaak tot het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek. Er wordt geen nieuwe woning wordt opgericht en de bedrijfsmatige activiteiten (glastuinbouw) worden omgezet naar een minder gevoelige milieuhygiënische bestemming (agrarisch met waarde).

Vanuit de bodemkwaliteit treedt een verbetering op van de bestaande situatie, zodat er geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

Kamperdwarsweg 9

Er is voor de bestemmingswijzigingen aan de Kamperdwarsweg 9 geen noodzaak tot het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek. De bedrijfsmatige activiteiten (varkenshouderij) wordt omgezet naar een minder gevoelige milieuhygiënische bestemming (agrarisch met waarde), hetgeen een verbetering van de situatie inhoudt.

Er is vanuit de bodemkwaliteit derhalve geen belemmering om tot een bestemmingswijziging over te gaan.

5.2 Archeologie

De Vaert

Er is voor het deelgebied De Vaert een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd, met als doel eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen³. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Het gebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conclusies

Op basis van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek verricht. Daarbij zijn in de gezette boringen geen archeologische indicatoren waargenomen, maar heeft wel de aanwezigheid van hoge eerdgronden opgeleverd. Enkeerdgronden zijn oude bouwlanden, bestaande uit dikke lagen leemarme en humusrijke gronden, waarbij eventuele archeologische waarden in de regel worden beschermd tegen verstoring door onder andere agrarische activiteiten zoals ploegen. Vanwege deze afdekking van het archeologisch niveau, en het gebruik in het verleden als akkerland, blijft de hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe tijd voor het gehele plangebied staan. Archeologische resten worden onderin het (dunne) eerddek en in de top van de Maasafzettingen verwacht.

³ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Bosweg (Project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 17 oktober 2011

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Behoud van de archeologische vindplaats is niet mogelijk bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van eventuele archeologische resten.

Voor archeologie dient derhalve nog een nader onderzoek plaats te vinden. Dit hoeft niet te zijn uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, maar wel voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Toelichting

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting kunnen in het hele plangebied archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is laag voor resten uit het Laat-Paleolithicum en hoog voor resten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe tijd. De archeologische resten worden direct aan of onder het maaiveld verwacht.

Daartoe zijn bij het inventariserend veldonderzoek 8 boringen gezet, verspreid in het gebied. Aan de hand van het opgeboorde materiaal is beoordeeld of er wel, niet of deels sprake is van een gaaf bodemprofiel. Tevens is gekeken naar de aanwezigheid van mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen, die zichtbaar zijn als bodemverkleuringen. Het opgeboorde materiaal is in het veld door middel van versnijden/verkruijmen geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren, zoals fragmenten vuursteen, aardewerk, houtskool, verbrande leem en bot.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen, maar heeft wel de aanwezigheid van hoge eerdgronden opgeleverd. Enkeerdgronden zijn oude bouwlanden, die vanaf de Late Middeleeuwen op de Pleistocene zandgronden zijn ontstaan door het opbrengen van mest vermengd met plaggen, die gestoken werden op de woeste gronden (zoals heide, bossen en beekdalen). Ze bestaan uit dikke lagen leemarme en humusrijke gronden. Hun voorkomen valt veelal samen met de zogenaamde esdekken. Het belang van een enkeleerdgrond ligt in de beschermende kwaliteiten van het dek, waardoor eventuele archeologische waarden in de regel worden beschermd tegen verstoring door onder andere agrarische activiteiten. Vanwege deze afdekking van het archeologisch niveau, en het gebruik in het verleden als akkerland, blijft de hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe tijd voor het gehele plangebied staan. Archeologische resten worden onderin het (dunne) eerddek en in de top van de Maasafzettingen verwacht.

Beckersweg 39

Er is voor de bestemmingswijzigingen aan de Beckersweg 39 geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Kamperdwarsweg 9

Er is voor de bestemmingswijzigingen aan de Kamperdwarsweg 9 geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.3 Water

De Vaert

Er is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd⁴. Bepaald is hoe in het plan met water wordt omgegaan.

Conclusies

Gezien de zeergoede doorlatendheid van de bodem in combinatie met de gunstige grondwaterstanden, is , infiltratie van afstromend hemelwater in het plangebied zeer goed mogelijk. Voor infiltratie van afstromend hemelwater op verhard oppervlak bij woningen is gekozen voor infiltratiekratten en bij de wegen voor een infiltratieriool onder de lokale infrastructuur. Binnen het plangebied wordt derhalve op een duurzame wijze omgegaan met water.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan voor De Vaert op 4 juni 2012 een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage 1).

Toelichting

De doorlatendheid van de bodem is onderzocht aan de hand van veldonderzoek. Daartoe zijn 7 boringen verricht, waarvan een is doorgezet en afgewerkt tot peilbuis. Op grond hiervan is de gemiddelde K-waarde bepaald. Die bedraagt 1,9. Dit betekent dat de doorlatendheid (redelijk tot) zeer goed is. De hoogste en laagste grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied bedragen respectievelijk 1,5 à 2,0 meter en 3,0 à 3,5 meter onder maaiveld. De gemeten grondwaterstanden in het plangebied bedroegen in augustus 2011 tussen de 2,95 en 3,40 meter. Dit gegeven, gecombineerd met de goede doorlatendheid van de bodem, maakt dat infiltratie in het plangebied zeer goed mogelijk is.

Derhalve is gekozen voor een infiltratiesysteem, waarbij per toekomstig perceel c.q. woning het hemelwater met behulp van infiltratiekratten wordt geïnfiltreerd en de nieuw aan te leggen wegen worden voorzien van een infiltratieriool. In het infiltratieonderzoek is de dimensionering en hoogteligging van de voorzieningen bepaald.

Ondanks de voorgestelde dimensioneringen kan het bij heftige buien incidenteel voorkomen dat de kratten en/of infiltratieriool verzadigd raken. Via een noodoverloop kan het overtollige water dan uit de kratten en/of infiltratieriool treden, om vervolgens te infiltreren in de bodem van het betreffende perceel respectievelijk hernieuwd terug te keren in het infiltratieriool. Er worden in dat geval geen noemenswaardige problemen verwacht op de percelen en/of op de openbare weg.

Beckersweg 39

Voor deze bestemmingswijzigingen is geen infiltratieonderzoek vereist, ook geen watertoets. Ter plaatse is geen bebouwing meer mogelijk en het verhard oppervlak verdwijnt. Hemelwater infiltreert rechtstreeks in de bodem. Door beëindiging van de tuinbouwactiviteiten treedt ook minder waterverbruik op. Vanuit de waterbelangen is sprake van een verbetering van de situatie. Er treedt derhalve geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het deelgebied Beckersweg 39 geldt dat het onderdeel uitmaakt van een grondwaterbeschermingsgebied en van de zogenoemde Venloschol. Dit betekent dat op grond hiervan ter plaatse verboden en beperkingen gelden voor onder andere het zetten van boringen, grondwaterontrekkingen en bijvoorbeeld bodemenergiesystemen. De bijbehorende regels zijn vastgelegd in de Waterverordening Limburg en in de Omgevingsverordening Limburg.

Kamperdwarsweg 9

Voor deze bestemmingswijzigingen is geen infiltratieonderzoek vereist, noch uitvoering van de watertoets. Het verhard oppervlak neemt door de slop van opstallen substantieel af; het hemelwater infiltreert rechtstreeks in de bodem. Vanuit de waterbelangen is sprake van een verbetering van de situatie, zodat er geen belemmeringen zijn vanuit het waterbelang.

⁴ HMB, Infiltratieonderzoek en –advies Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 7 oktober 2011

5.4 Natuur

De Vaert

Er heeft een verkennend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied en de mogelijke effecten van het plan op de natuurwaarden⁵.

Conclusie

Het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuur(ontwikkelings)gebied (bijvoorbeeld POG, EHS, of Natura2000). Door de realisatie van het plan worden geen beschermde florasoorten of verblijfplaatsen van beschermde faunasoorten aangetast. Voor algemeen voorkomende grondgebonden faunasoorten geldt de algemene zorgplicht. Aanwezig groen dient buiten het broedseizoen te worden verwijderd.

Nog onduidelijk is of de paardenwei, gelegen in fase 2 van De Vaert, onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van de steenuil. Nader veldonderzoek moet dat uitwijzen, bij voorkeur uit te voeren in het voorjaar voorafgaand aan het opstellen van het uitwerkingsplan voor fase 2. Het uitwerkingsplan zal uiterlijk 2016 worden opgesteld. Het huidige natuurwaardenonderzoek (quickscan) is dan niet meer actueel en zal dan in zijn geheel opnieuw moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek dient opnieuw te worden bekeken in hoeverre een ontheffing vanuit de Flora- en faunawet en/of natuurcompensatie voor soorten noodzakelijk is. Het bestemmingsplan maakt voor fase 2 voorzetting van het huidig agrarisch grondgebruik mogelijk (artikel 13.2), zodat de paardenwei als biotoop in takt kan blijven en eventueel nadelige effecten op actuele en/of potentieel voorkomende soorten kunnen worden uitgesloten.

Vanuit de natuurwaarden zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Er behoeft geen ontheffing in het kader van de flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Toelichting

Het verkennend onderzoek is verricht door middel van een gecombineerd bureau- en veldonderzoek. Aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken is nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten op de onderzoekslocatie zouden kunnen voorkomen. Tevens zijn toegankelijke gegevens van natuur- en soortbescherming organisaties gebruikt en zijn gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Het veldbezoek is afgelegd op 24 augustus 2011. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving onderzocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en bestaat uit een agrarisch bouwland, een paardenweide, verruigd grasland met enkele struiken en (fruit)bomen en een gedeelte van een siertuin met gevogelte als mandarijneenden en kroonkranvogels. Tijdens het veldbezoek geen streng beschermde flora- en faunasoorten waargenomen, noch verblijfplaatsen.

Het onderzoek heeft de volgende potentiële waarden opgeleverd. Een omwonende heeft aangegeven dat op korte afstand van de onderzoekslocatie (circa 150 meter) met regelmaat geluiden van een steenuil zijn waargenomen. Op de onderzoekslocatie zijn echter geen nestmogelijkheden voor steenuil aanwezig wegens het ontbreken van geschikte bebouwing en bomen met geschikte broedgelegenheid. Niet uit te sluiten valt dat een eventueel in de omgeving verblijvende steenuil de onderzoekslocatie, ter plaatse van fase 2 (huidige paardenwei), kan gebruiken als onderdeel van een groter foerageergebied. Het gebied van fase 1 vormt geen geschikt biotoop voor de steenuil.

Het onderzoek geeft daarnaast aan dat de beplanting op de onderzoekslocatie onderkomen kan bieden aan algemene broedvogels zoals merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. Voorts kan de locatie gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis om te foerageren.

De das is niet waargenomen op en in de omgeving van De Vaert. Er zijn ook geen historische waarnemingen bekend. Verstoring van de das is daarmee voor fase 1 niet aan de orde. Omdat niet uitgesloten kan worden dat in de toekomst de locatie (fase 2) alsnog deel zou kunnen gaan uitmaken van het foerageergebied van een mogelijke alsdan in de omgeving verblijvende das, is nader onderzoek aan te bevelen op het moment dat sprake is van de verdere uitwerking van fase 2.

⁵ Econsultancy, Quickscan flora en fauna Bosweg (project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 27 september 2011

Verder vormt de onderzoekslocatie geschikt habitat voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën als egel, mol, (spits)muizen, konijn, kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker, meerkikker en bruine kikker.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Beckersweg 39

Door de sloop van gebouwen en de bestemmingswijziging ontstaat nieuwe natuur en meer ruimte voor aaneengesloten biotoopontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. In de opstallen bevinden zich geen nesten van beschermde vogelsoorten of vleermuizen.

Er komt meer ruimte voor natuurontwikkeling. Het plan vormt geen belemmering vanuit natuurbelangen.

Kamperdwarsweg 9

Door de sloop van de stal en de bijbehorende bestemmingswijziging ontstaat nieuwe natuur en meer ruimte voor aaneengesloten biotoopontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. De stal is geen verblijfplaats van beschermde faunasoorten.

Per saldo gaat de situatie er vanuit natuur op vooruit en is er geen sprake van een belemmering.

5.5 Geluid

De Vaert

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van De Vaert voldoet aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder⁶.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Toelichting

Voor wegverkeerslawaai bij nieuwe woningen geldt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Vaert ligt binnen het akoestisch aandachtsgebied van de Rijksweg 73-Zuid, dat een zone kent van 600 meter aan weerszijden van de autosnelweg. De gemeente Venlo heeft, aan de hand van het akoestisch onderzoek naar de gevolgen van Rijksweg 74 op de Rijksweg 73, bepaald in hoeverre het deelgebied De Vaert is gelegen binnen de 48 dB-geluidszone van de Rijksweg 73. Gebleken is dat het deelgebied daar ruim buiten is gelegen, waarmee het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In de kern Boekend geldt overal een rijsnelheid van 30 km/u, zo ook straks binnen De Vaert. Omdat sprake is van een verblijfsgebied met een rijsnelheid van 30 km/u en de verkeersbewegingen die dit plan oproept dermate gering zijn, treedt geen overschrijding op van geluidsnormen.

Daarnaast is nog het industrielawaai onderzocht, met name vanuit de houtzagerij van het bedrijf Linssen aan de Heymansstraat. Hieruit blijkt dat aan de Noordervaartweg een drietal bestaande woningen liggen die dicht bij de houthandel aan de Heymansstraat 145 zijn gesitueerd dan de nieuw te bouwen woningen. De bestaande woningen zijn dus voor het geluid maatgevend. Het nieuwbouwproject vormt dus geen inperking voor de vergunde geluidruimte van het bedrijf.

Beckersweg 39

Door de sloop van de stal en omzetting van de bestemming naar agrarisch met waarde, is sprake van een niet geluidgevoelige bestemming ingevolge de Wet geluidhinder. Op grond daarvan kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat het akoestisch klimaat in de omgeving verbetert, door de aanleg van de A74 en de daarmee gepaard gaande verkeersafname op de nabijgelegen Klagenfurtlaan.

Vanuit geluid is derhalve geen belemmering om tot de bestemmingswijziging over te gaan.

⁶ DGMR, Woningbouwlocatie De Vaert, Boekend (Venlo), onderzoek geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, Sittard, 8 september 2011

Kamperdwarsweg 9

Voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en omzetting van de bestemming naar agrarisch met waarde, is sprake van een niet geluidgevoelige bestemming ingevolge de Wet geluidhinder. Op grond daarvan kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Dit geldt ook voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning, omdat het wonen ter plaatse niet verandert.

Vanuit geluid is derhalve geen belemmering om tot de bestemmingswijziging over te gaan.

5.6 Luchtkwaliteit

De Vaert

Voor het bepalen van de effecten van het plan op de luchtkwaliteit, is het plan getoetst aan de meest recente wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit⁷. Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende mate ((N)IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het onderzoek toont aan dat realisatie van De Vaert niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in art. 5.16 van de Wet milieubeheer. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van De Vaert.

Toelichting

Voor nieuwe woningbouwlocaties geldt dat indien niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) als deze niet groter zijn dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en niet groter dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen Het plan De Vaert bevat 34 woningen. Dat is ruim onder de gestelde drempelwaardes, waardoor het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit en verder onderzoek niet noodzakelijk is.

Beckersweg 39

De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en de bedrijfsmatige activiteiten worden stopgezet. Daarmee neemt de verkeersaantrekkende werking af. De luchtkwaliteit verbetert hierdoor in lichte mate, maar niet significant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vanuit luchtkwaliteit bestaan voor de bestemmingswijzigingen geen belemmeringen.

Kamperdwarsweg 9

De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse worden 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

De Vaert

Er is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke externe veiligheidsrisico's⁸. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen plaatsgebonden risico's en een groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

⁷ DGMR, Woningbouwlocatie De Vaert, Boekend (Venlo), onderzoek geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, Sittard, 8 september 2011

⁸ DGMR, Woningbouwlocatie De Vaert, Boekend (Venlo), onderzoek geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, Sittard, 8 september 2011

Conclusie

Het plaatsgebonden risico en de invloed van het plan op het groepsrisico zijn verwaarloosbaar, gegeven enerzijds de omvang van het plan en anderzijds de afstand tot nabijgelegen transportassen en bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, bewerken of transporteren.

Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering voor het plan.

Toelichting

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden nagegaan of door die nieuwe ontwikkelingen mensen gevaar lopen als gevolg van nabijgelegen transport van gevaarlijke stoffen (over spoor, weg, water of door buisleidingen), dan wel door de ligging nabij bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, bewerken of transporteren.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico kan rond een inrichting of een vervoersas als lijn op een kaart worden weergegeven, de zogenaamde risicocontouren. Voor het plaatsgebonden risico geldt een wettelijke norm. Voor kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, geldt een grenswaarde waarbij nieuwe objecten niet binnen een 10^{-6} /jaar contour mogen liggen. Welke objecten als kwetsbaar en beperkt kwetsbaar worden aangemerkt, staat aangegeven in onder meer het Bevi, Bevb en de Circulaire RNVGS. Daaruit is op te maken dat de aangegeven risicocontouren niet samenvallen met het deelgebied.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico is de transportstroom van de toxische stoffen bepalend voor het invloedsgebied van zowel de wegen als het spoor. Het plan ligt daarmee binnen het invloedsgebied van twee wegen (A73, N273) en een spoorlijn (Venlo-Eindhoven). Het plan draagt verwaarloosbaar bij aan het groepsrisico van deze transportassen, omdat het deelgebied alleen binnen het invloedsgebied van toxische gassen ligt, de afstand tussen de transportassen en het deelgebied aanzienlijk is en de omvang van het transport van toxische stoffen beperkt is. Met het in werking treden van het basisnet spoor, naar verwachting in 2012, ligt het plan overigens buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven.

Gegeven de aard van de effecten die kunnen optreden (toxische belasting) en de verwaarloosbare invloed van het plan op het groepsrisico ligt een diepgaande invulling van de verantwoordingsplicht niet voor de hand. Een dergelijk effect kan namelijk in een groot deel van de gemeente Venlo optreden. De rampenbestrijding van een dergelijk ongeval kan beter gemeentebreed worden opgepakt, in plaats van bij elk plan afzonderlijk. De invulling van de verantwoordingsplicht kan dan worden beperkt tot het benoemen van de op dat niveau overwogen maatregelen. Het overwegen van maatregelen is in onderhavige situatie op grond van de Circulaire RNVGS niet verplicht. Transportassen vormen daarom geen belemmering voor het plan.

Het invloedsgebied van bedrijven met voor externe veiligheid relevante activiteiten is met gevaarlijke stoffen is enkele honderden meters. De Vaert ligt op meer dan 1.500 meter afstand daarvan. Het invloedsgebied van deze bedrijven valt niet samen met het plan. Risico's van bedrijven vormen daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Een effect van een ongeval met toxische stoffen op een van de transportassen is evenwel niet uit te sluiten. De gemeente kan volgens de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' maatregelen overwegen, zolang die geen beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Het overwegen van maatregelen is in onderhavige situatie op grond van de circulaire RNVGS niet verplicht.

Beckersweg 39

De woonsituatie verandert niet door het plan. Een externe veiligheidsrisicoanalyse is niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor de sloop van de bedrijfsgebouwen met de bestemmingswijziging naar agrarisch met waarde. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Kamperdwarsweg 9

Voor de sloop van de varkensstal is een risicoanalyse externe veiligheid niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.8 Verkeer

De Vaert

De ontsluiting van De Vaert vindt plaats via de bestaande Noordervaartweg en Bosweg. Voor alle wegen in Boekend geldt een snelheidsregime van 30km/u, derhalve ook voor de wegen in De Vaert.

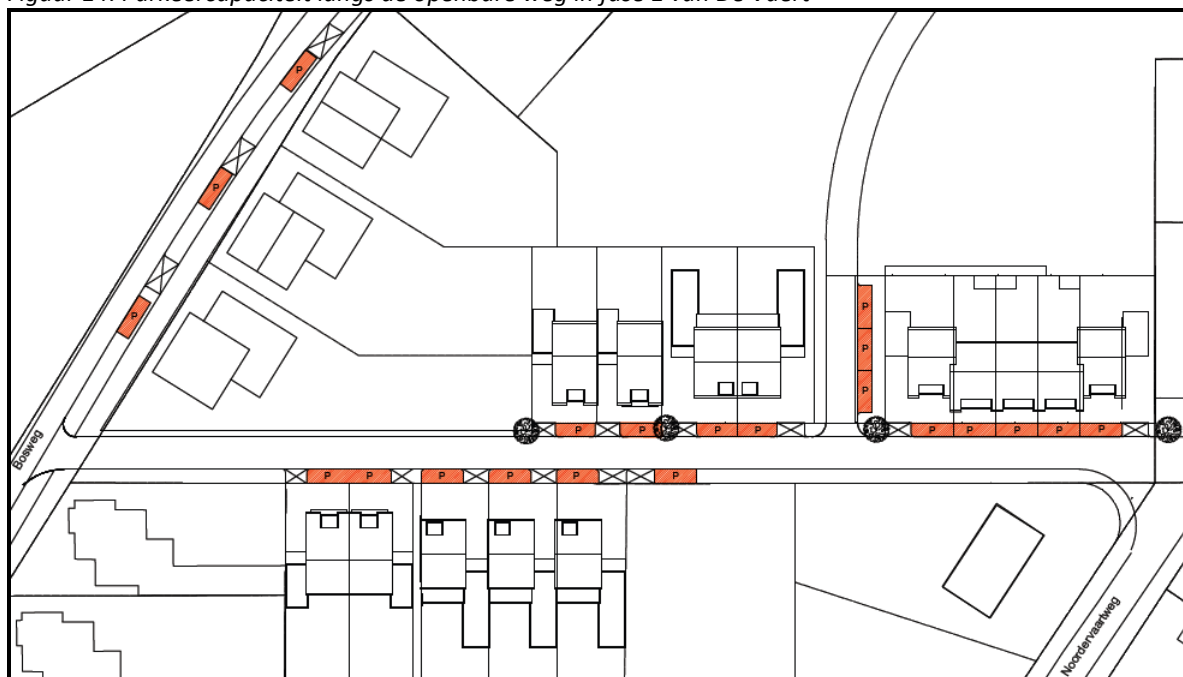
Gezien de het geringe aantal woningen dat wordt gebouwd in De Vaert en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, zijn komt de doorstroming en verkeersveiligheid op de bestaande wegen niet in het geding.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een parkeernorm van gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning (1,7 per woning en 0,3 voor bezoekersparkeren), hoewel voor starterswoningen de norm 1,7 bedraagt (op eigen of openbaar terrein). De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen. Dit gebeurt deels via parkeren op eigen terrein (garage, oprit) en deels door parkeercapaciteit in te ruimen op de openbare weg.

Voor de eerste fase van De Vaert is rekening gehouden met in totaal 34 parkeerplaatsen, waarvan 14 op eigen terrein en 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is meer dan de parkeernorm voorschrijft. In figuur 14 staan de parkeerplaatsen langs de openbare weg aangegeven.

Het thema verkeer vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Figuur 14: Parkeercapaciteit langs de openbare weg in fase 1 van De Vaert



Beckersweg 39

De ontsluiting van de Beckersweg verandert niet vanwege de bestemmingswijziging. Door de bedrijfsstopzetting zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie zal iets afnemen.

Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen.

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 Overige belemmeringen

De Vaert

Er is een Klic-melding uitgevoerd. Dit heeft uitgewezen dat er geen (grootschalige) ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen in het plangebied van De Vaert voortkomen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen bedrijven of activiteiten aanwezig met een stankcirkel die reikt tot in het plangebied en die als zodanig een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van De Vaert.

Beckersweg 39

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke scheiding ten opzichte van gevoelige bestemmingen als woningbouw nodig. De VNG hanteert in het zogenoemde groene boekje een aan te houden kritiek afstand van 30 meter tussen glastuinbouw en gevoelige bestemmingen. Uit de uitspraak van de raad van state valt af te leiden dat voor individuele woningen van derden, waarvan hier sprake is, over het algemeen een afstand van 50 m dient te worden aangehouden (ABRvS, 14 februari 2007, 200604539/1 en ABRvS, 15 augustus 2007, 200605022/1). De huidige bedrijfswoning en toekomstige burgerwoning ligt op een afstand van ruim 90 meter van dichtstbijzijnde glastuinbouwkas en ligt daarmee buiten de kritieke zone.

De woonfunctie vormt derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de overige bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving, anderzijds vormen deze ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging naar wonen.

Kamperdwarsweg 9

Door de sloop van de varkensstal ter compensatie van de ontwikkeling van het plan De Vaert tevens de daarmee samenhangende stankcirkel. Dit levert een verbetering op van de algehele milieukwaliteit in de directe omgeving.

5.10 Duurzaam bouwen/energie

De Vaert

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen wordt ernaar gestreefd om bij nieuwe plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten van het milieu zoveel mogelijk beperkt zullen worden.

In het onderhavige project wordt gekozen voor zongericht verkavelen, zuinig ruimtegebruik, toepassing van zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen, een maximum aan isolerende voorzieningen en duurzaam materiaal- en watergebruik.

Duurzaam bouwen is, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in het onderhavige plan.

Beckersweg 39

Door stopzetting van de bedrijfsmatige activiteiten, zeker in de vorm van de beëindiging van glastuinbouw, treedt een besparing van het energieverbruik op, hetgeen een positieve bijdrage levert aan de besparing van energiebronnen.

Kamperdwarsweg 9

Ook de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op dit perceel levert een positieve bijdrage aan energiebesparing.

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

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 30 mei 2012 een positief welstandsadvies afgegeven.

Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.3.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het concept-ontwerp van dit bestemmingsplan 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. Op grond van deze reacties hebben aanpassingen plaatsgevonden in de toelichting in paragraaf 5.3 (Water) en in de regels van dit bestemmingsplan (artikelen 5 en 6) en is een extra artikel toegevoegd (artikel 7 Waarde-Archeologie).

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende de periode van zes weken, van 19 juli tot en met 29 augustus 2012, kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpplan.

Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn door de gemeente opgenomen in een Nota van zienswijzen, die toegevoegd is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan is derhalve op 27 maart 2013 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van 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 2008, 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 van de regels

Het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting op het plan. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend. In het voorliggende plan zijn vier enkelbestemming opgenomen (Agrarisch met waarden, Verkeer-Verblijfsgebied, Wonen en Wonen-Uit te werken). Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit is gedaan in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde en de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in dit gebied en de daaruit voortvloeiend nadere onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling: hiermee wordt voorkomen dat gronden dubbel worden meegeteld bij toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hier is een beschrijving/de betekenis van de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduidingen 'milieuzone-boringsvrije zone' en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' gegeven. In de regels is een koppeling naar de Omgevingsverordening Limburg (OvL) opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo; het betreft hier kleine afwijkingen van in de regels gegeven maten tot 10% en het bouwen van kleine gebouwen voor doelen van openbaar nut;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin.

Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig in de bestemmingsregels opgenomen;

- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam deze regels kunnen worden aangehaald.

7.3 Beschrijving van de regels

Het voorliggende bestemmingsplan kent drie deellocaties, waarvan er twee zijn gelegen in het buitengebied. Deze locaties vormen de compensatiegebieden voor de ontwikkeling van woningen in de kern Boekend (in het kader van het LKM); daarom zijn deze meegenomen in één bestemmingsplan, zodat ontwikkeling en tegenprestatie direct juridisch zijn verankerd. Bij het bepalen van de juiste bestemmingssystematiek is een mix ontstaan tussen de regeling van het bestemmingsplan Kern Boekend, het bestemmingsplan Buitengebied Venlo en de standaardregels uit het handboek van de gemeente Venlo. Uiteindelijk is een conserverende regeling opgesteld voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' en een ontwikkelingsgerichte bestemming voor 'Wonen' en 'Wonen-Uit te werken'. In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Agrarisch met waarden

Deze conserverende bestemming is opgenomen voor de gronden aan de Kamperdwarsweg, alwaar een varkensstal wordt geamoveerd en waaraan nu de bestemming 'Agrarisch met waarde' wordt toegekend. Ook de voormalige agrarische bedrijfsgronden aan de Beckersweg zijn grotendeels als zodanig bestemd, aangezien hier de agrarische bedrijfsfunctie wordt ontmanteld. Op deze gronden is agrarisch gebruik toegestaan, maar er mag niet worden gebouwd (met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Er is een afwijkingsmogelijkheid geboden voor het College van B&W voor het oprichten van schuilgelegenheden ten behoeve van het agrarisch gebruik.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de nog aan te leggen wegen in het te ontwikkelen woongebied. Het betreft hier geen wegen met een doorgaande verkeersfunctie, vandaar dat voor de verkeersbestemming als verblijfsfunctie is gekozen. Binnen deze bestemming zijn, naast verkeers- en parkeervoorzieningen ook groenvoorzieningen, straatmeubilair en voorzieningen van openbaar nut mogelijk.

Artikel 5: enkelbestemming Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de eerste zestien te realiseren woningen van het plan 'De Vaert'. De wijze van bestemmen van deze woningen is zoveel mogelijk gebaseerd op de systematiek van Kern Boekend, hetgeen inhoudt dat een hoofdgebouwenvlak is opgenomen in elk van de bouwvlakken, met daarin aangegeven de maximale goot- en bouwhoogte. Ook is de aanduiding 'grondgebonden' toegevoegd en is per bouwvlak het maximaal aantal te realiseren woningen aangeduid. Daarnaast is een parkeernorm in de regels opgenomen. Op deze punten wijkt het plan af van de systematiek van Kern Boekend (hetgeen logisch is omdat het plan Kern Boekend een conserverend bestemmingsplan is en het voorliggende plan ontwikkelingsgericht is). De bijgebouwenregeling is wel opgesteld conform Kern Boekend. Tot slot is een ondergrondse bouwmogelijkheid opgenomen onder hoofdgebouwen (binnen het hoofdgebouwenvlak) voor het realiseren van een ondergrondse stallingsruimte. Voor ondergronds bouwen buiten het hoofdgebouwenvlak is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden zijn aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor uitoefening van een bed and breakfast en een kamerverhuurbedrijf mits de woonfunctie overwegend behouden blijft.

Artikel 6: enkelbestemming Wonen-Uit te werken

Dit artikel bevat een uitwerkingsplicht voor het College van B&W. Bij een uitwerkingsbevoegdheid dienen uitwerkingsregels te worden opgenomen, waaruit voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het woongebied. In dit plan is ervoor gekozen het aantal woningen, de typologie van de woningen, de maximale bouwhoogte en de parkeernorm vast te leggen in de uitwerkingsregels. Daarnaast zijn als randvoorwaarden voor het uitwerkingsplan onder meer opgenomen dat overeenstemming met de gemeente Venlo moet bestaan over de compensatieverplichting (in het kader van het LKM) en dat aangetoond is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie en dat geen beschermde flora en fauna worden verstoord. Hiermee zijn voldoende zekerheden ingebouwd in het plan om de uitwerkingsbevoegdheid te rechtvaardigen. Er is voor het als 'Wonen-Uit te werken' bestemd gebied een voorlopig bouwverbod opgenomen (totdat een uitwerkingsplan van kracht is geworden), alsmede een afwijkingsmogelijkheid voor het College van B&W om dit bouwverbod op te heffen.

Artikel 7: dubbelbestemming Waarde-Archeologie

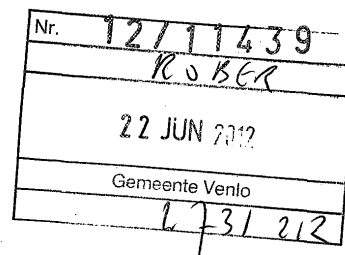
In verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde in het deelgebied De Vaert, is ter bescherming van de potentieel voorkomende archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Dit artikel dient ter de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden mogelijk voorkomende archeologische waarden. Aan het bouwen en uitvoeren van (grond)werkzaamheden worden nadere voorwaarden gesteld.

BIJLAGE 1: REACTIES VOOROVERLEG

provincie limburg



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Venlo
De heer R. Keulers
Postbus 3434
5902 RK VENLO



Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2012/30345
Vpl. Nummer
E-mail lam.baeten@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld L.A.M. Baeten
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 74 00
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 21 juni 2012

VERZONDEN 21 JUNI 2012

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "de Vaert", hierna te noemen het plan

Geachte heer Keulers,

Uw verzoek heb ik op 21 mei 2012 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Uit de plantoelichting en regels blijkt dat de gemeente ten aanzien de voorgenomen woningbouwontwikkeling het LKM wenst toe te passen. Ten aanzien van de aangehouden compensatieberekening (pag. 30 van de toelichting) hebben wij geen opmerkingen. Wel verzoeken wij u om de voornomen compensatiemaatregelen in artikel 5 en 6 van de regels nader te beschrijven c.q. te borgen.

Artikel 5

- de opschortende voorwaarde van art. 5.5.1 is nu gekoppeld aan het 'gebruik', verzocht wordt dit te verruimen tot '... mogen worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van ...'
- art. 5.5.1 spreekt in algemene zin over afronding van compensatieverplichtingen in de twee genoemde deelgebieden.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

provincie limburg



De toelichting beschrijft deze compensatieverplichtingen weliswaar, maar aangezien alleen de regels rechtstreekse werking hebben, adviseren wij u om de compensatieverplichting ook in art. 5.5.1 te benoemen. Bijvoorbeeld door middel van toevoeging van de passages '(sloop bestaande varkensstal)' en '(sloop van een tuinbouwkas en bedrijfsgebouw)' achter respectievelijk 'Kamperdwarweg 9' en 'Beckersweg 9'.

- art. 5.5.2 (strijdig gebruik): verzocht wordt deze bepaling uit te breiden met een sub. d: 'gronden en opstallen indien niet voldaan is aan de in art. 5.5.1 opgenomen compensatieverplichting'.

Artikel 6

De uitwerkingsregel van art. 6.3, onder sub. b. bevat de algemene verplichting dat er overeenstemming moet bestaan over de inzet van gebieden ten behoeve van de compensatieverplichting. Indien hiermee bedoeld wordt op gebieden als bedoeld in de Integrale Natuurvisie regio Venlo en deze laatste ten tijde van de planvaststelling reeds van kracht is, adviseren wij u om deze koppeling in de regels op te nemen. Daarnaast adviseren wij om, nu de gemeente Venlo geen structuurvisie heeft waarin het LKM is doorvertaald, aan sub b. een zin toe te voegen, inhoudende dat de bepaling van de compensatieverplichting zal gebeuren met in achtname van de uitgangspunten van het LKM.

Wij verzoeken u de regels hierop aan te passen.

Voorts vragen wij nog aandacht voor het volgende. Toepassing van het LKM veronderstelt ook dat wordt voorzien in een onafhankelijk advies omtrent de kwaliteit van de ontwikkeling en voorgenomen kwaliteitsverbetering. Zo ook ten aanzien van dit plan en te zijner tijd het uitwerkingsplan. Graag vernemen wij van de gemeente hoe zij hieraan met betrekking tot dit plan en het latere uitwerkingsplan invulling wenst te geven.

ba. Antonides

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk:
uw brief van: 21 mei 2012

ons kenmerk: 2012.11604
datum: 29 juni 2012
verzonden:

Gemeente Venlo
De heer R. Keulers
Postbus 3434
5902 RK VENLO

onderwerp: wateradvies De Vaert te Boekend

Geachte heer Keulers,

Op 21 mei 2012 heeft het Watertoetsloket Peel en Maasvallei* uw concept ontwerp bestemmingsplan 'De Vaert' ontvangen. Het plan (eerste fase) voorziet in het realiseren van 17 woningen te Boekend. Daarnaast voorziet het plan ook in het herbestemmen van twee voormalige bedrijven. Aan de Kamperdwarsweg 9 te Boekend, en de Beckersweg 39 te Venlo zullen bedrijfsgebouwen worden afgebroken. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze gronden bestemd als 'Agrarisch met waarde'. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning.

Wij merken op dat het plangebied aan de Beckersweg 39 is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Groote Heide en in de boringsvrije zone. In dit wateradvies is daarom een advies van de Provincie Limburg opgenomen.

Ten aanzien van dit plan adviseren wij u de volgende wijzigingen aan te brengen;

- In de planregels zijn het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone geborgd. Wel verzoeken wij u een korte toelichting op deze aandachtsgebieden op te nemen. Hierin kunt u de beperkingen ten aanzien van bijvoorbeeld bodemenergiesystemen aanhalen. Wellicht te overvloedig merken wij op dat binnen het grondwaterbeschermingsgebied een algeheel verbod geldt voor bodemenergiesystemen.
- Hemelwater wordt via infiltratiekratten geïnfiltreerd in het plangebied. Het heeft onze voorkeur dat in het bestemmingsplan op hoofdlijnen wordt toegelicht aan welke uitgangspunten de voorzieningen gaan voldoen, en hoe het hemelwatersysteem zal functioneren in geval van extreme neerslaggebeurtenissen.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl
KvK Limburg nr. 14129820

Breng een bezoek aan ons Waterpaviljoen op de Floriade.

Behoudens onze opmerkingen ontvangt u een positief wateradvies. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Menno Stevens via 06-31759730 of via menno.stevens@wpm.nl

Namens het watertoetsloket,



Ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

I.a.a. dhr. R. van Weert (Gemeente Venlo, Postbus 3434, 5902 RK Venlo)
 mw. E.M. Frankhuizen (Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 AM Maastricht)

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl
KvK Limburg nr. 14129820

Breng een bezoek aan ons Waterpaviljoen op de Floriade.

BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan De Vaert te Boekend

Het ontwerp bestemmingsplan De Vaert te Boekend heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 19 juli 2012 t/m 29 augustus 2012. Hierbij zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- C.T.J.G. van Stiphout, Bosweg 23 Venlo
- J.A.A. Gerhards, Bosweg 24 Venlo

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze C.T.J.G. van Stiphout

1. De heer Van Stiphout ondervindt schade wanneer de huidige bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen', aangezien zijn woning precies tegenover de eventuele toekomstige bebouwing ligt.
2. Er zal te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend wegens waardevermindering van bestaand eigendom, beperking van woongenot, beperking van privacy, beperking van vrij uitzicht en verkeersoverlast.

Zienswijze J.A.A. Gerhards

1. De heer Gerhards is van mening dat het gebied aan de Bosweg niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat de agrarische bestemming niet gewijzigd dient te worden in een woonbestemming en woonbestemming nader uit te werken.
Het plan is gebaseerd op het veronderstelde tekort op de plaatselijke woningmarkt. Het is niet bewezen dat de woningtypen en –aantallen overeenkomen met de lokale woningbehoefte. Wel zijn de woningen die de afgelopen jaren vrij zijn gekomen gekocht door mensen van buiten de Boekend.
2. Het plan De Vaert is opgenomen in de limitatieve lijst van de Dynamische woningbouwprogrammering (DWP) als categorie 3 project. Dit betekent dat er tot en met 2020 in principe geen ruimte is voor deze ontwikkelingslocatie, tenzij het gaat om locaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de ontwikkeling die nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien. Voor De Vaert is dit niet bewezen. Er lopen momenteel 3 opties op de woningen sinds de publicatie in 2011 en de start verkoop in maart 2012.
3. Niet is aangegeven hoe wordt verzekerd dat de woningen (conform streekplan) terecht zullen komen bij inwoners van de Boekend en hoe de bouwfasering zal worden ingevuld.
4. In het plan De Vaert is onvoldoende rekening gehouden met een ander bouwplan, gelegen op de Kockerseweg. Hier worden zes halfvrijstaande woningen en één vrijstaand woonhuis gebouwd. Door deze twee bouwplannen komen er te veel vrije sector woningen in de Boekend. Indien bewezen wordt dat doorstroming niet mogelijk maar wel noodzakelijk is, zullen er betaalbare seniorenwoningen gebouwd moeten gaan worden. Vrije sector en starterswoningen komen dan vanzelf beschikbaar zodra de ouderen kunnen doorstromen.
5. De gehanteerde woonvisie die als basis dient voor dit bestemmingsplan is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en de financiering is problematisch. Onvoldoende onderzocht is wat de consequenties (marktprijzen) zijn voor de bestaande woningen indien er een overschot komt aan vrije sector woningen.
6. Binnen het thema "Leefbare stad" is het woonmilieu van de Boekend terecht aangeduid als "Landelijk wonen". Hierbij staat groen voor rood centraal. Door het plan De Vaert wordt de natuur- en landschapsidentiteit aangetast. Groen voor rood wordt dan rood/rood. Het motto van De Vaert "Fijn thuiskomen in het groen" geldt voor alle omwonenden zolang de agrarische bestemming

gehandhaafd blijft. Zodra het gebied volgebouwd wordt, is er absoluut geen sprake meer van landelijk wonen en is het motto “Fijn thuis komen in het groen” voor niemand meer van toepassing. Ter compensatie van het groenverlies in de Boekend staat de sloop van een stal in de directe nabijheid van het plan en de sloop van een tuinbouwkas en een bedrijfsgebouw op circa 7 km afstand van het plan. De sloop van de tuinbouwkas en het bedrijfsgebouw zal zeker geen acceptabele compensatie zijn voor de betrokken woningen/percelen die nu nog grenzen aan het betreffende landelijke gebied en de daarmee gepaard gaande waardedalingen van de omliggende woningen.

7. Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en libellen.
8. Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht. Deze leiden tot minder aantasting van de landelijke omgeving en voldoen op de aspecten fasering, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen, grondverwerving en realisatietermijn beter dan het voorliggende plan.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze C.T.J.G. van Stiphout

1. De woning van de heer Van Stiphout ligt tegenover het plangebied met de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’. Momenteel is nog onduidelijk op welke locatie binnen dit plangebied de woningen worden gerealiseerd en waar de ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd. Op dit moment is er nog geen uitwerkingsplan. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een onherroepelijk uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels. Bij de uitwerking dient er 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. Daarnaast mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Pas wanneer het uitwerkingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Er zal dan door een onafhankelijke commissie een vergelijking worden gemaakt tussen het nieuwe en oude planologische regime. Of er dan sprake is van waardevermindering van bestaand eigendom, beperking van woongenot, beperking van privacy, beperking van vrij uitzicht en verkeersoverlast zal moeten worden bekeken.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

Zienswijze J.A.A. Gerhards

1. De basis voor de woningbehoefte die de gemeente heeft gehanteerd is de autonome woningbehoefte op basis van de woningbehoefteprognose van E'til. De kwantitatieve behoefte is vastgesteld in het kader van de Dynamische Woningbouwprogrammering (DWP). Volgens de DWP zijn er 34 woningen mogelijk. Het betreft een gefaseerde ontwikkeling die afhankelijk is van de lokale woningbouwbehoefte. In fase 1 zullen er gedifferentieerde woningen worden gebouwd, namelijk voor starters, eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen, waardoor een brede doelgroep aangesproken wordt.

2. De Dynamische Woningbouwprogrammering biedt de mogelijkheid voor plannen om van categorie 3 naar categorie 2 te gaan. Dit kan in de volgende gevallen:
 - Gemeente Venlo staat voor een focus op het stedelijk centrum; het centrum moet levendig zijn en blijven, wonen is hier een van de middelen voor. Als er aantoonbaar behoefte is aan een ontwikkeling dan kunnen initiatieven in het centrum gehonoreerd worden.
 - Als het gaat om herstructurering (uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen gereduceerd wordt).
 - Als woningbouw nodig is om in de eigen behoefte^[1] van het deelgebied^[2] (stedelijk centrum, leefwijk, dorpen) te voorzien.
 - Uitrusten van projecten uit categorie 3, die een grotere bijdrage kunnen leveren aan de doelen van de stad, met projecten uit categorie 1 en 2. Ontwikkende partijen moeten hiertoe in eerste instantie zelf het initiatief nemen.

Ten tijde van de aanvraag van het initiatief De Vaert had Boekend geen concrete woningbouwlocatie en was er geen mogelijkheid de autonome woningbehoefte in te vullen. Daarom is op basis van punt 3 uit bovenstaand overzicht besloten om De Vaert naar categorie 2 te verplaatsen.

3. Als gemeente kunnen en willen we niet afdwingen dat woningen exclusief gereserveerd worden voor mensen uit Boekend. Iedereen in Nederland is vrij zich te vestigen waar hij of zij wil. Dit neemt niet weg dat er in ieder geval de mogelijkheid moet bestaan voor inwoners van Boekend om zich in eigen dorp te vestigen.
Afhankelijk van de lokale marktomstandigheden kan besloten worden om fase 2 gefaseerd uit te voeren. Dit is momenteel nog niet bekend.
4. In het plan De Vaert wordt gekozen voor de doelgroep starters en zijn ook levensloopbestendige woningen opgenomen om ook voor senioren mogelijkheden tot doorstroming te bieden. Het plan Kockerseweg richt zich wat meer op de 'traditionele' doorstromer met het realiseren van 2-kappers. Daarnaast kan de doorstroming van mensen niet afgedwongen worden. Men kan niet verplicht worden om te verhuizen.
5. De woonvisie die relevant is voor het plan 'De Vaert' is de woonvisie regio Venlo 2011-2015. In deze visie wordt juist sterk rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen en situatie op de woningmarkt. De invulling aan de woningbouwkaders uit deze woonvisie geschiedt middels de Dynamische Woningbouwprogrammering. Hierin is opgenomen dat er 34 woningen gebouwd mogen worden.
6. Voorwaarde voor de nieuwbouwontwikkeling is dat de aantasting van de omgevingskwaliteit van dat deel van het plangebied dat deel uitmaakt van het buitengebied wordt gecompenseerd door een versterking van de omgevingskwaliteit elders in het buitengebied. Dit gebeurt door sloop van opstallen (ontstening en/of ontglazing), waarbij ter plaatse geen nieuwe bouw mogelijkheden meer worden toegelaten en de betreffende gronden een passende herbestemming krijgen. Het verlies aan groen wordt in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu ruimschoots gecompenseerd middels de sloop van een varkensstal en de sloop van een tuinbouwkas en bedrijfsgebouw. Tevens worden deze gronden herbestemd tot agrarisch gebied met waarde. De provincie is akkoord gegaan met beide compensatiegebieden. Daarnaast hoeft compensatie niet op dezelfde locatie plaats te vinden, aangezien de doelstelling is dat er ontstening en ontglazing van het buitengebied plaatsvindt. Dit kan ook elders in het buitengebied.

^[1] Op basis van de E'til prognose

^[2] Onderscheiden deelgebieden

Indeling woonvisie regio Venlo wordt aangehouden; centrumstedelijk, leefwijken, leefdorpen en woondorpen.

- Centrumstedelijk: focus op het stedelijk centrum, in het Centrum wordt met name de ruimte geboden om een deel van de woningbouwambitie te laten landen.
- In de leefwijken (Venlo-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Tegelen, Blerick) bouwen voor eigen behoefte, maar ook mogelijkheid om een deel van de woningbouwambitie hier te laten landen
- Dorpen, zowel leefdorpen (Belfeld, Arcen, Velden) als woondorpen (Lomm, Boekend, Hout-Blerick). Alleen bouwen voor eigen behoefte.

7. Op de locatie van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderdeel hiervan was een veldbezoek ter plaatse. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt voor fase 1 van het bouwplan niet noodzakelijk geacht. Voor wat betreft fase 2 van het bouwplan dient er te zijner tijd nader onderzoek uitgevoerd te worden. De quickscan flora en fauna is op dat moment niet meer actueel en zal dan in zijn geheel opnieuw moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek dient opnieuw te worden bekeken in hoeverre een ontheffing vanuit de Flora- en faunawet en/of natuurcompensatie voor soorten noodzakelijk is.
8. Het plangebied is vrijwel geheel omsloten door de rode contour verstedelijkt gebied van de kern Boekend, zoals blijkt uit de contourenatlas van de provincie. Een gedeelte van het plangebied valt zelfs binnen deze rode contour. Daarnaast liggen er al enkele woningen aan de Bosweg, zodat er enkel lege plekken worden ingevuld. Daarbij wordt ook het achterterrein bebouwd. In dit licht bezien heeft deze locatie het karakter van een inbreidingslocatie.
Deze locatie is derhalve het meest gunstig als nieuwe woningbouwlocatie.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.