

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hasselt 2 te Velden



Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan:

Het splitsen van een langgevelboerderij en verbouwen tot twee (burger)woningen tot meer dan 900m³.

Twee van de op het erf aanwezige bijgebouwen verbouwen en herbestemmen tot stallingruimten en paardenboxen.



MATRIX architecten BV

bezoekadres: Vergelt 1F 5991 PJ Baarlo
postadres: Postbus 8339 5990 AA Baarlo

T. +31(0)77 3200691

F. +31(0)77 3200692

W. matrixarchitecten.nl

E. info@matrixarchitecten.nl

30 november 2013

Inhoudsopgave

pagina

1.	INLEIDING		1
2.	BELEIDSKADER		2
	2.1. RIJKSBELEID	2	
	2.2. PROVINCIAAL BELEID	3	
	2.3. REGINAAL BELEID en GEMEENTELIJK BELEID	6	
3.	PROJECTPROFIEL		8
	3.1. PLANGEBIED	8	
	3.2. HUIDIGE SITUATIE	8	
	3.3. BEOOGDE SITUATIE	8	
4.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL		10
5.	RANDVOOWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN		12
	5.1. MILIEUZONERING	12	
	5.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	13	
	5.3. NATUUR EN LANDSCHAP	18	
	5.4. FLORA EN FAUNA	18	
	5.5. WATER	22	
	5.6. BODEM	25	
	5.7. GELUID	25	
	5.8. MOBILITEIT	26	
	5.9. LUCHT	26	
	5.10. LANDBOUW EN VEETEELT	26	
	5.11. EXTERNE VEILIGHEID	27	
	5.12. LEIDINGEN EN INFRA	28	
	5.13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28	
6.	PROCEDURE		28
	6.1. PROCEDURE	28	
7.	CONCLUSIES		28
	7.1. CONCLUSIES	28	
7.	BIJLAGE(N)		29

1. INLEIDING

Dit planvoorstel is opgesteld door Matrix architecten BV in opdracht van de Dhr. L.G.M. Degen, toekomstig eigenaar van de woning met vrijstaande opstallen aan Hasselt 2 te Velden.

De initiatiefnemer is de eigenaar van de locatie Hasselt 2 te Velden. Op deze locatie is een langgevelboerderij met bijgebouwen aanwezig.

De initiatiefnemer wil de langgevelboerderij (hoofdgebouw) splitsen en verbouwen tot twee (burger)woningen tot meer dan 900m³. Twee van de op het erf aanwezige bijgebouwen worden verbouwd en herbestemd tot stallingruimten en paardenboxen elk maximaal 100m². Overige opstallen worden gesloopt.

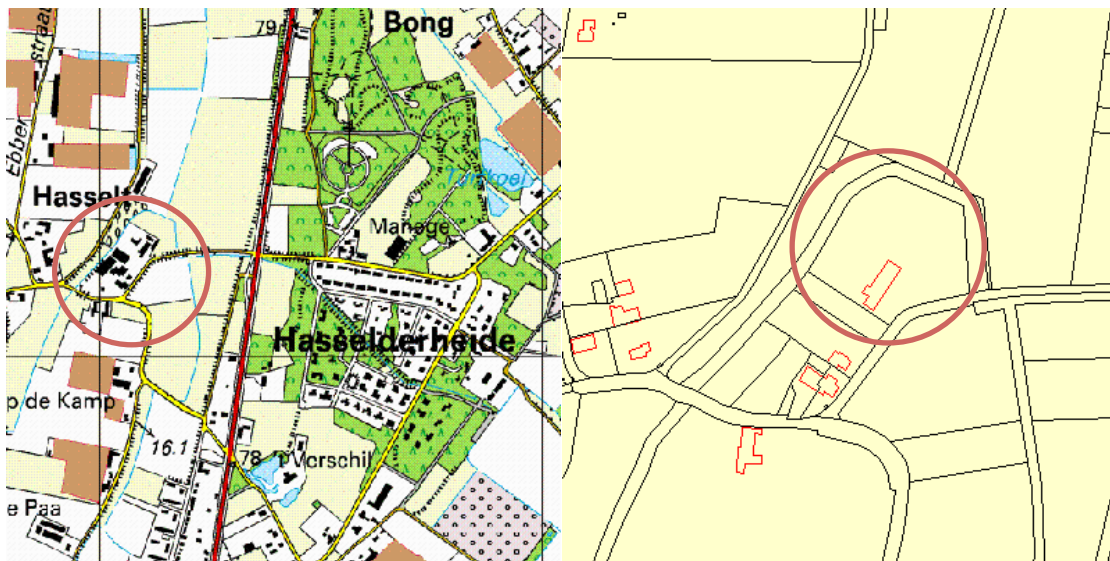
Het is niet mogelijk om de beoogde verbouwing van de langgevelboerderij met bijgebouwen te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan. Het is dan ook noodzakelijk dat er een vrijstellingsprocedure volgens de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) wordt gevolgd.

Het splitsen van de langgevelboerderij tot twee (burger)woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als motivering voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief en de locatie getoetst aan de planologische randvoorwaarden uit het beleid dat voor de locatie en het initiatief geldend is.

Kaart: initiatieflocatie in de omgeving



2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid

(respectievelijk par.2.1, par.2.2, par.2.3 en par.2.4). Bij het rijksbeleid wordt ingegaan op de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruikt gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006). In het kader van het regionale- en gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en structuurplan.

2.1. RIJKSBELEID

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij 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 (NHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 januari 2006 in werking getreden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de WRO blijft van toepassing. In het kader van de WRO dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- . nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- . de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- . de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- . ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is één nationaal belang in het projectgebied van toepassing. Dit nationale belang is afkomstig uit de Nota Ruimte:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Toets rijksbeleid

Het beoogde initiatief: de langgevelboerderij (hoofdgebouw) splitsen en verbouwen tot twee (burger)woningen tot meer dan 900m³ met twee van de op het erf aanwezige bijgebouwen die worden verbouwd en herbestemd tot stallingeruimten met paardenboxen groot elk maximaal 100m², geeft geen belemmeringen voor realisatie aan Hasselt 2 te Velden, vanuit het rijksbeleid.

2.2. PROVINCIAAL BELEID

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), laatst geactualiseerd in 2010, is een integraal plan. Zo is het POL2006 een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen.

In het POL is de locatie gelegen binnen het perspectief 'Veerkrachtige watersystemen' (P3). Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uit maken van de Ecologische hoofdstructuur (EHS,P1) en de Provinciale ontwikkelingszone groen (POG,P2).

Ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk mits deze aansluiten op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort, verdroging en het voorkomen van erosie.

In het Maasdal is de "Beleidslijn Grote Rivieren" een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het waterbergend – en stroomvoerend regime zijn ook voor niet water gebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk zoals functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert.

Een goede landschappelijke inpassing en compensatie van verloren gaande omgevingskwaliteiten is een pree.(Limburgs Kwaliteitsmenu 2010)

Limburgs Kwaliteitsmenu (2010)

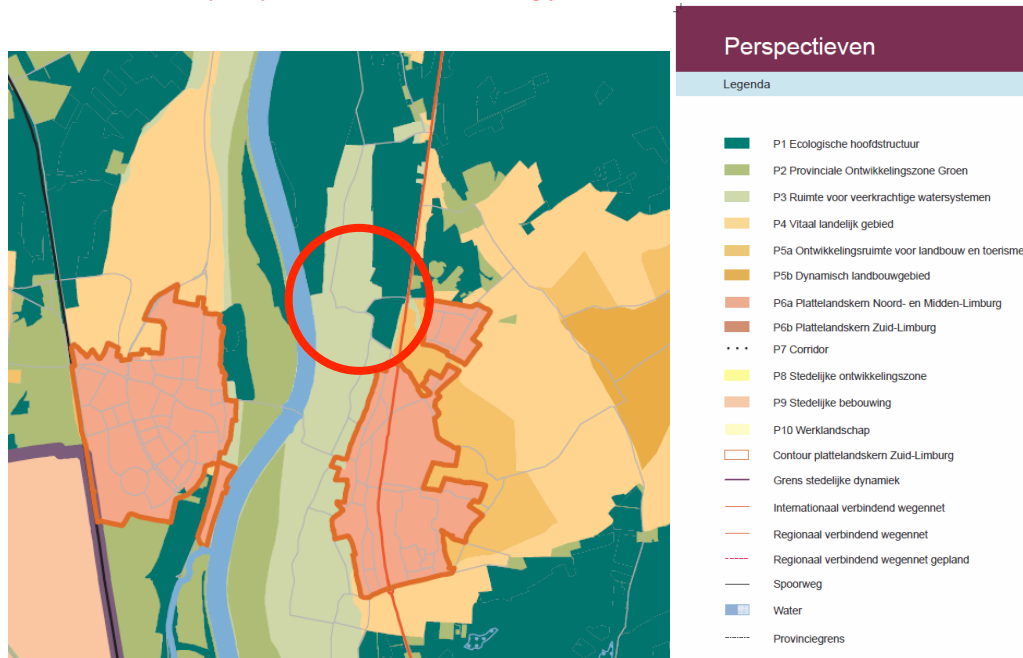
De provincie Limburg heeft in de loop der jaren een aantal kwaliteitsinstrumenten ontwikkeld voor de ruimtelijke ordening. Voorbeelden zijn de Ruimte voor Ruimte regeling (sloop van stallen in ruil voor de bouw van woningen), de Rood voor Groen regeling (nieuwe landgoederen), Bedrijfskavel op Maat plus (BOM +;Inpassing van agrarische bedrijven) en VORM (economische ontwikkelingen combineren met kwaliteitsverbetering).

In 2008 is de provincie Limburg begonnen met de ontwikkeling van een nieuw beleid ter vervanging van het huidige beleid. Dit proces heeft geresulteerd in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu vervangt de eerdere regelingen. Doel van het kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de uitvoeringsparagraaf van hun structuurvisie dienen gemeenten aan te geven hoe het Limburgs kwaliteitsmenu wordt vertaald in een gemeentelijke kwaliteitsnota (zie hoofdstuk 6).

Het kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL aanvulling "verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering". Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contouren. Het gaat onder andere om nieuwe

woningen, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, recreatie en toerisme en bedrijven in het buitengebied.

Kaart: POL kaart perspectieven (actualisering januari 2011)



Toets provinciaal beleid

De langgevelboerderij wordt gesplitst tot twee (burger)woningen binnen de contouren van de hoofdmasa, aangezien de verbouwingsactiviteiten betrekking hebben op de reeds aanwezige bebouwing, waarbij het bebouwd oppervlak bijgebouwen wordt terug gebracht naar 100m² per woning. De overtollige bebouwing zal worden gesloopt.

De openheid van het gebied zal hierdoor vergroot worden, zo voldoet het aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2006 en het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010.

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu is er geen tegenprestatie van toepassing gezien het feit dat door de bouwplannen de cultuurhistorische bebouwing wordt bewaard.

2.2.1. Beleidslijn en beleidsregels Grote Rivieren

Vastgesteld in het koninklijk besluit rijksrivieren (Stcrt. December 2009)

De zonering van het stroomvoerend - en bergend regime is daarvan afgeleid.

“Beleidsregels Grote Rivieren” voorschrijven deel uitmakende van het bestemmingsplan Arcen en Velden Art. 20 en 21.

De gronden die zijn aangewezen vallen binnen het stroomvoerend winterbed, achter kade.

Vastgesteld in de “Beleidsregels grote rivieren” Koninklijk Besluit Rijksrivieren (Stcrt. Dec. 2009)

De zonering van het stroomvoerend winterbed is daarvan afgeleid.

Doelstelling van de beleidregels is de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Door toepassing van het afwegingskader (de beleidsregels) wordt beoordeeld of activiteiten kunnen plaats vinden in het rivierbed, en zo ja onder welke voorwaarden.

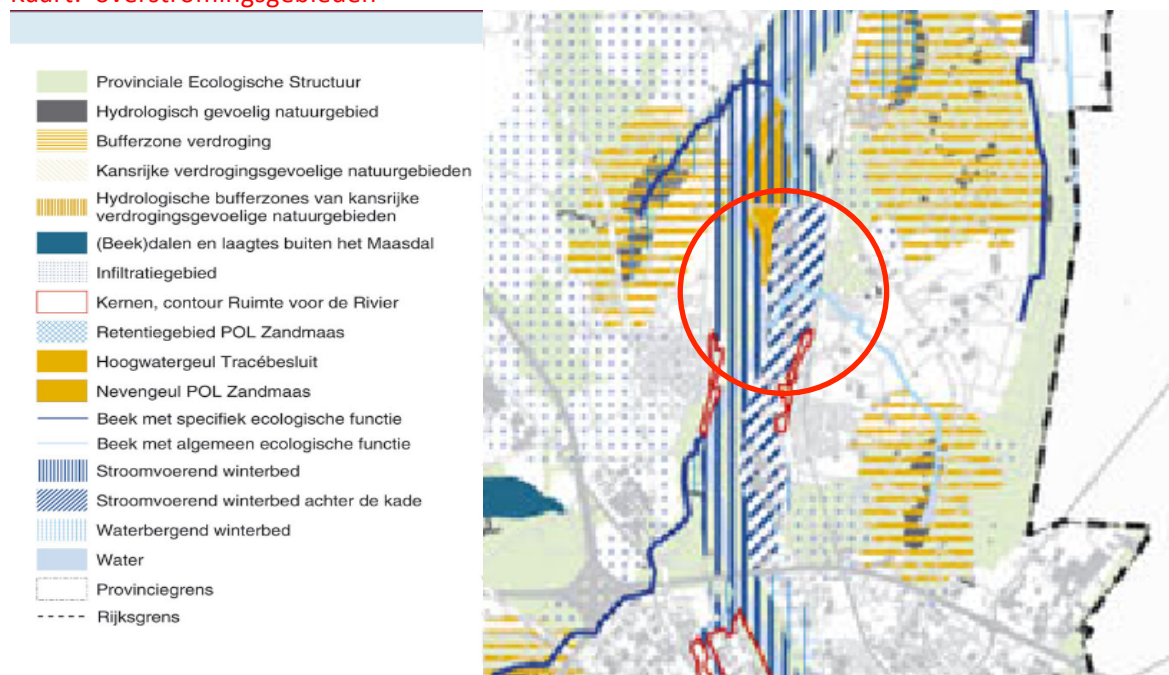
Het gehele plangebied is op de kaart behorend bij de “Beleidsregels Grote Rivieren” aangemerkt als “stroomvoerend regime”. Derhalve dient voor dit initiatief een watervergunning te worden verkregen.

Toets “Beleidsregels grote rivieren”

Watervergunning in het kader van de Waterwet (Wtw) is benodigd.

Gezien de verbouwing van de langgevelboerderij met bijbehorende bijgebouwen minder dan 10% bedraagt en de overtollige bijgebouwen gesloopt worden waardoor dit een reductie van de bouwmassa oplevert, is een positief wateradvies te verwachten.

Kaart: overstromingsgebieden



Toets beleidslijn Beleidsregels “grote rivieren”.

Watervergunning in het kader van Waterwet (WTW) is nodig, de initiatief locatie bevindt zich binnen het stroomvoerend- en bergend regime.

	Bestaand oppervlak m2	Nieuw oppervlak m2	Bestaande inhoud m3	Nieuwe inhoud in m3
Hoofdmassa (woning+stal)	530	431	2978	2642
kippenhok	205	0	468	0
hooiopslag	75	0	257	0
paardenstal	116	100	356	403
opslag	146	100	426	403

Reductie oppervlak 41%
Reductie inhoud 23%

2.3. REGIONAAL BELEID en GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1. Geldende bestimmingsplan

Voor de locatie Hasselt 2 te Velden is het bestemmingsplan “Buitengebied Arcen en Velden” vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 mei 2009 van toepassing

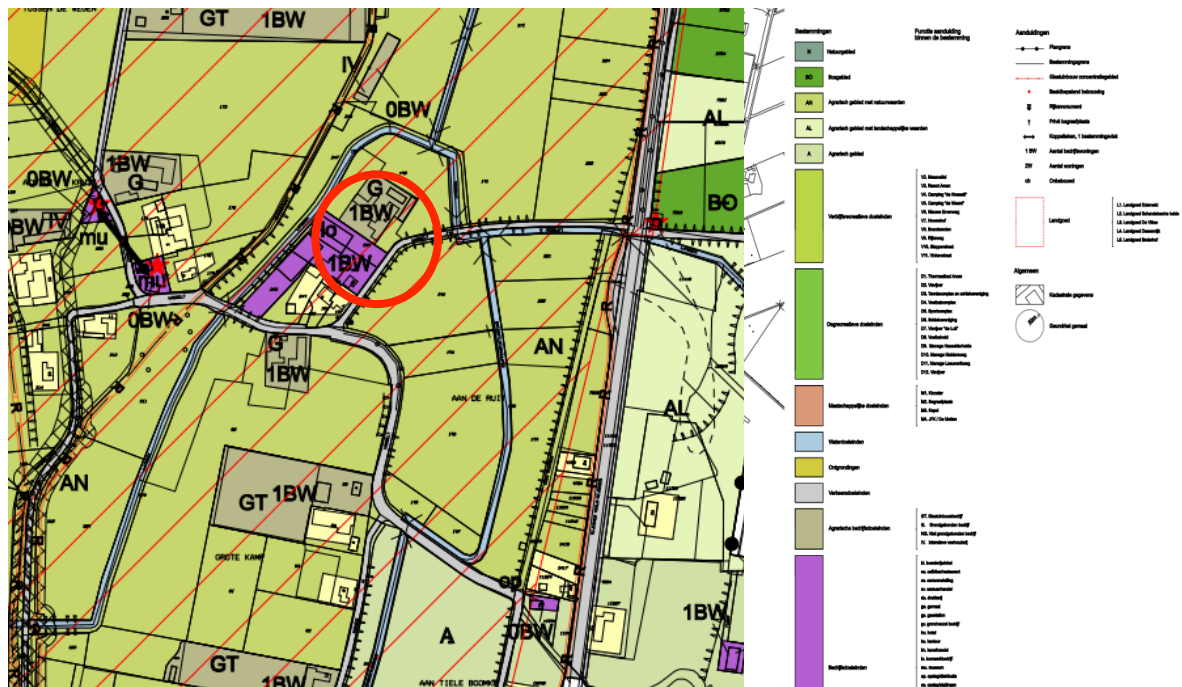
De vigerende bestemming op de initiatieflocatie in het bestemmingsplan “Buitengebied Arcen en Velden”

De gronden zijn aangewezen als: Op het betreffende perceel rust ingevolge de plankaart van het bestemmingsplan, de bestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden” met de aanduiding ‘G’ (grondgebonden bedrijf) en 1BW (aantal bedrijfswoningen). Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor “ agrarische bedrijfsdoeleinden”.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat het niet alleen het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning maar ook het splitsen van de woning en derhalve het oprichten van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied behelst. In principe is het omzetten van een Agrarisch bedrijf naar burgerwoning mogelijk, middels een wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden. Conform het gebied dat is vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Venlo is tevens mogelijk om een bestaande langgevelboerderij te splitsen.

Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De toepassing van deze afwijkmogelijkheid is een bevoegdheid van B&W der gemeente Venlo.

Kaart bestemmingsplan



2.3.3. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Met de Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 is invulling gegeven aan de wettelijke verplichting conform de Wet ruimtelijke ordening om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie. Een structuurvisie vormt het strategisch document in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en vormt de leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectbesluiten. Deze moeten worden getoetst aan de structuurvisie. Als zich ontwikkelingen voordoen die in strijd zijn met de structuurvisie, is een herziening noodzakelijk. De structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor de burger. Bestemmingsplannen voor ontwikkelingslocaties, die de uitwerking vormen van de structuurvisie, zijn dat wel. Volgens de Wro dienen gemeenten in structuurvisies aan te geven, hoe zij het ruimtelijke beleid willen verwezenlijken. Dit gebeurt in deze structuurvisie via een zogenaamde uitvoeringsparagraaf.

In de uitvoeringsparagraaf wordt verwezen naar het Limburgs kwaliteitsmenu, Het kwaliteitsmenu voorziet in een instrumentarium om bij ontwikkelingen in het buitengebied (buiten de contour), het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Het doel hiervan is om kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied te realiseren.

2.3.4. Beleid Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied

1. Inleiding

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, wordt in deze notitie aanvullend beleid geformuleerd. Dat houdt in dat er ook mogelijkheden worden geboden, om na sloop van gebouwen, een nieuw gebouw te bouwen.

2. VAB

VAB staat voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zijn voormalig agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkaavel, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Om te voorkomen dat deze gebouwen verloederen en verpauperen, worden er voor deze locaties ruimere hergebruikmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden geboden. Dit is mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kunnen worden omgezet naar een woonfunctie als VAB bewoond blijft door de voormalige agrariër. In dat geval dient sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (behoudens de bedrijfswoning) sterk gestimuleerd te worden. Een functiewijziging tot wonen mag geen belemmering voor de ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren.

2.3.5. Volkshuisvestingsbeleid

Volkshuisvestingsbeleid: het betreft een bestaande woning (langgevelboerderij) waarbij enkel het gebruik van de agrarische bedrijfswoning wijzigt. Volkshuisvestelijk wordt er geen verschil gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning.

Toets regionaal en gemeentelijk beleid

De langgevelboerderij wordt gesplitst tot twee (burger)woningen met behoud van bijgebouwen elk maximaal 100m², aangezien de verbouwingsactiviteiten betrekking hebben op de reeds aanwezige bebouwing, zal de openheid van het gebied worden behouden en zelfs versterkt middels sloop overtollige bebouwing.

Sanering van de overtollige agrarische bebouwing zal geschieden middels sloop. Compensatie in groen voor rood is niet relevant.

Het voorgenomen initiatief wordt van uit de Ruimtelijke structuurvisie en het VAB beleid gestimuleerd.

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Plangebied

De ontwikkeling op de initiatieflocatie:

De initiatiefnemer wil de langgevelboerderij (hoofdgebouw) splitsen en verbouwen tot twee (burger)woningen tot meer dan 900m³. Twee van de op het erf aanwezige bijgebouwen worden verbouwd en her bestemd tot stallinguimten en paardenboxen elk maximaal 100m². Overige opstallen worden gesloopt.

De project locatie betreft:

Hasselt 2 te Velden. Kadastraal bekend gemeente Venlo (voormalige gemeente Arcen-Velden) sectie H 190

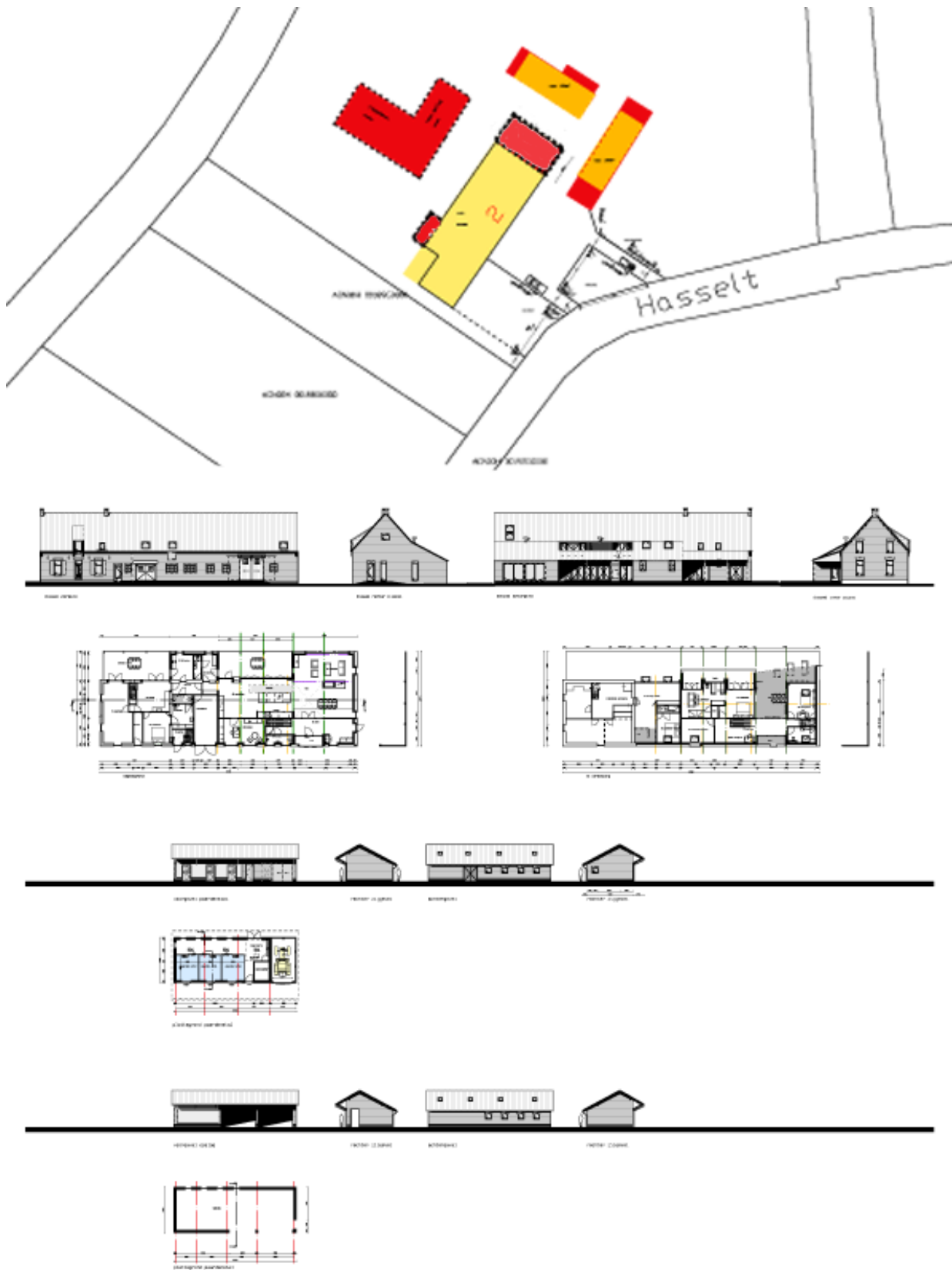
3.2. Huidige situatie

De initiatieflocatie is een rustend agrarisch bedrijf. Het bedrijf ligt in het buitengebied van Velden aan Hasselt 2. Het landschap wordt gekenmerkt door weide- en landbouwgronden met een zeer open bebouwingscluster.

3.3. Beoogde situatie

De initiatiefnemer wil de langgevelboerderij (hoofdgebouw) splitsen en verbouwen tot twee (burger)woningen tot meer dan 900m³. Twee van de op het erf aanwezige bijgebouwen worden verbouwd en her bestemd tot stallinguimten en paardenboxen elk maximaal 100m². Overige opstallen worden gesloopt.

De verandering op de initiatieflocatie ruimtelijk weergegeven op tekening.



4. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

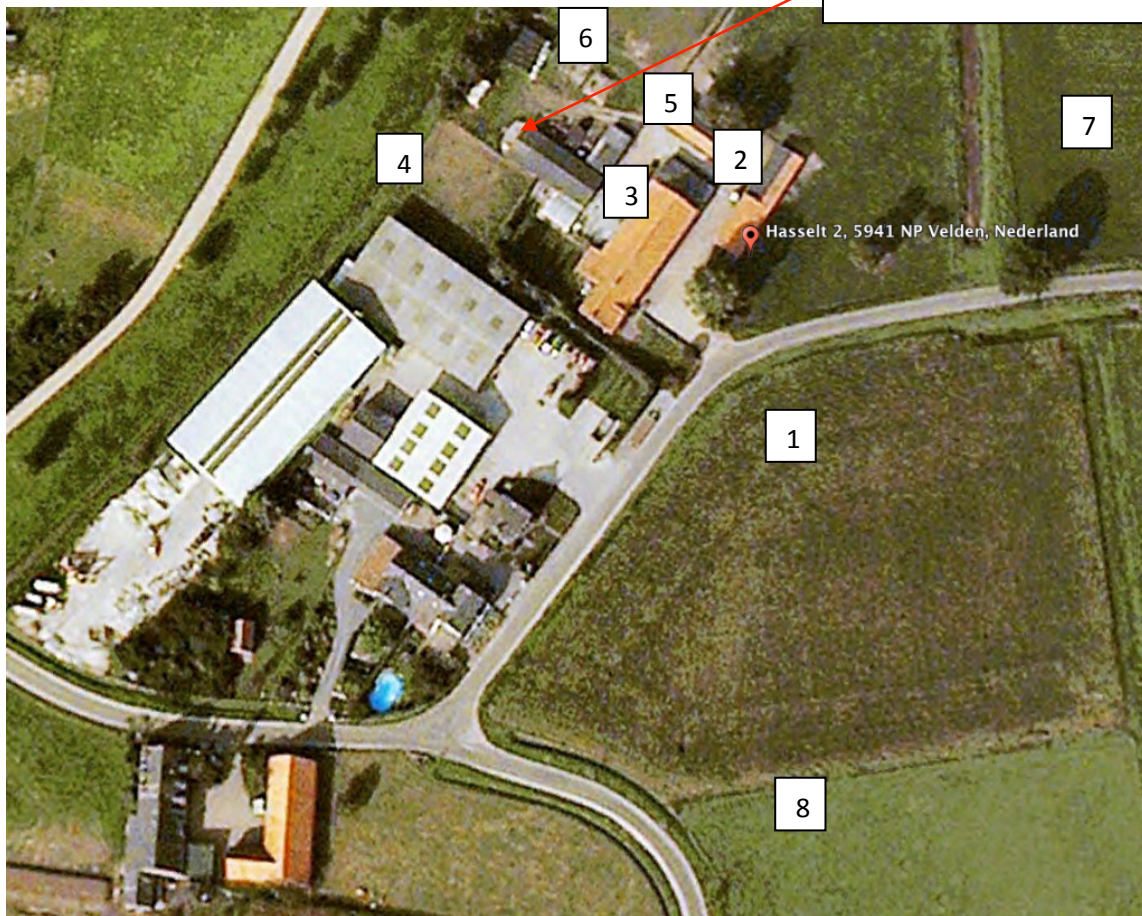
4.1. Ruimtelijke structuur van de omgeving

De initiatieflocatie Hasselt is gelegen in buurtschap Hasselt in een omgeving dat zich kenmerkt door weide- en landbouwgronden.

Kaart luchtfoto



Foto's locatie





5. Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

5.1. Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten

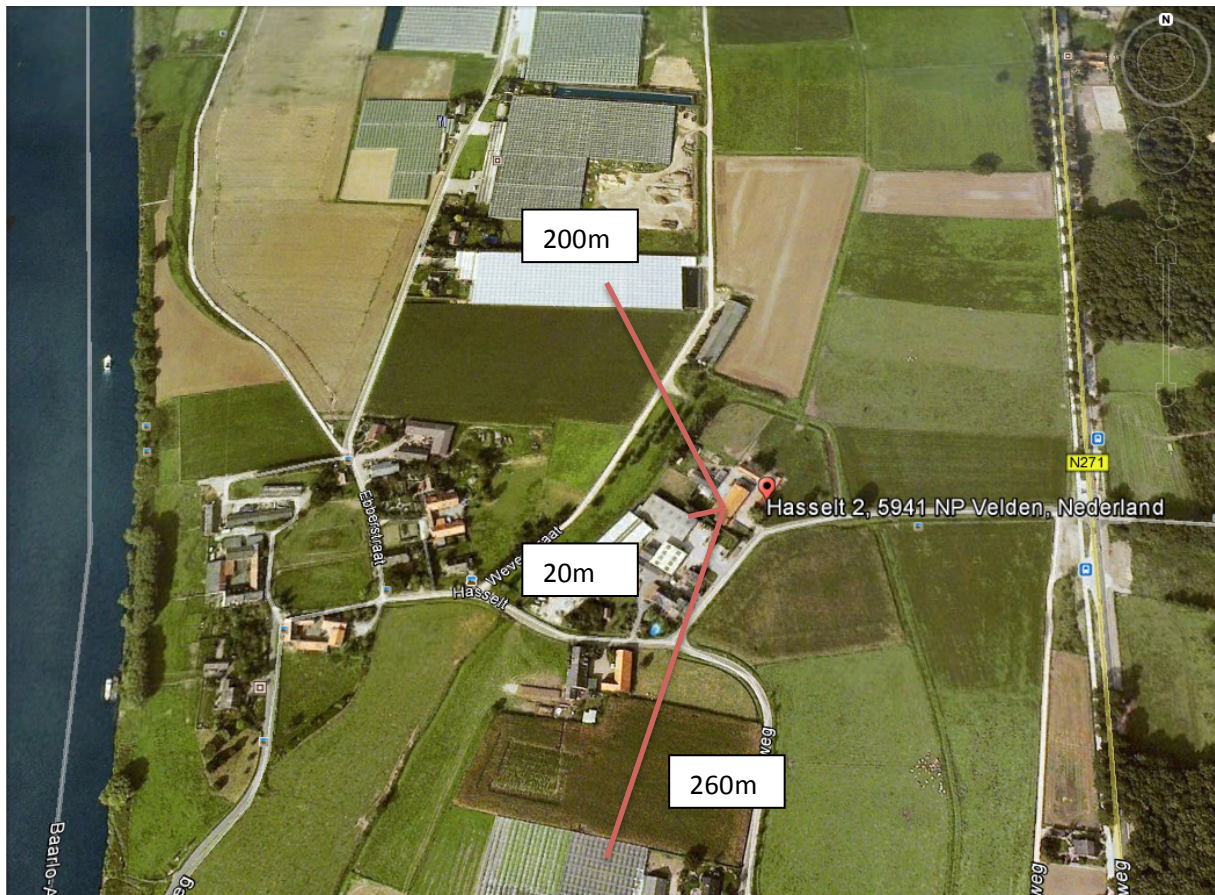
- de activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Uit een gebiedsanalyse blijkt dat de nabijheid van de initiatieflocatie van het plangebied de volgende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Agrarisch op afstand tot initiatieflocatie: 200 en 260meter

Loon en Grondverzetbedrijf op afstand tot initiatieflocatie: 20meter

Foto locatie gebiedsanalyse:



Toets milieu

Ten aanzien van het Loon en Grondverzetbedrijf is onder paragraaf 5.7 Geluid, nader onderzoek verricht. Voor het initiatief bestaan er dan ook geen belemmeringen.

5.2. Cultuurhistorie en archeologische waarden

Het POL2006 gaat uit van het beschermen van archeologische waarden op de oorspronkelijke vindplaats. Hiermee wordt door het POL 2006 aangesloten bij internationale afspraken uit het Verdrag van Malta.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, Provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologische erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de Provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De Provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebied).

Gemeentelijk beleid: Op 1 oktober 2010 tradt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) in werking. Om die reden was herziening van de huidige monumentenverordening noodzakelijk. De voorgestelde erfgoedverordening is WABO-proof en is de juridische grondslag voor het gemeentelijk monumenten- en archeologiebeleid. Nieuw is verder dat in deze verordening de uitgangspunten zijn verwerkt van het cultuurhistorisch beleid dat op 26 september 2007 door de raad is vastgesteld (beleidsnota 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'). Aan deze vastgestelde cultuurhistorische beleidsnota is gekoppeld het archeologische beleid dat in 2011, als gevolg van de herindeling ook voor Arcen en Velden is vastgesteld. De regelgeving wordt hierdoor vereenvoudigd en de zelfredzaamheid van de burger wordt vergroot.

Op basis van artikel 147, lid 1, Gemeentewet worden gemeentelijke verordeningen door de raad vastgesteld. In haar vergadering van 19 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Venlo het archeologiebeleid vastgesteld "Erfgoedverordening Venlo 2010". Dit archeologiebeleid geeft aan op welke wijze de gemeente met archeologie om wil gaan. Ook vormt het onder andere een bouwsteen voor nog op te stellen bestemmingsplannen. Het archeologiebeleid is in nauwe samenwerking met amateurarcheologen van de heemkundeverenigingen en de Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) tot stand gekomen en komt voort uit de nieuwe taken en bevoegdheden die gemeenten met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hebben gekregen.

Archeologie vormt een belangrijk onderdeel van ons cultuurhistorisch erfgoed en zit in de grond verborgen. Om archeologische restanten zo goed mogelijk te kunnen bewaren is er een pragmatisch en goed doordacht beleidsplan en beleidskaart opgesteld.

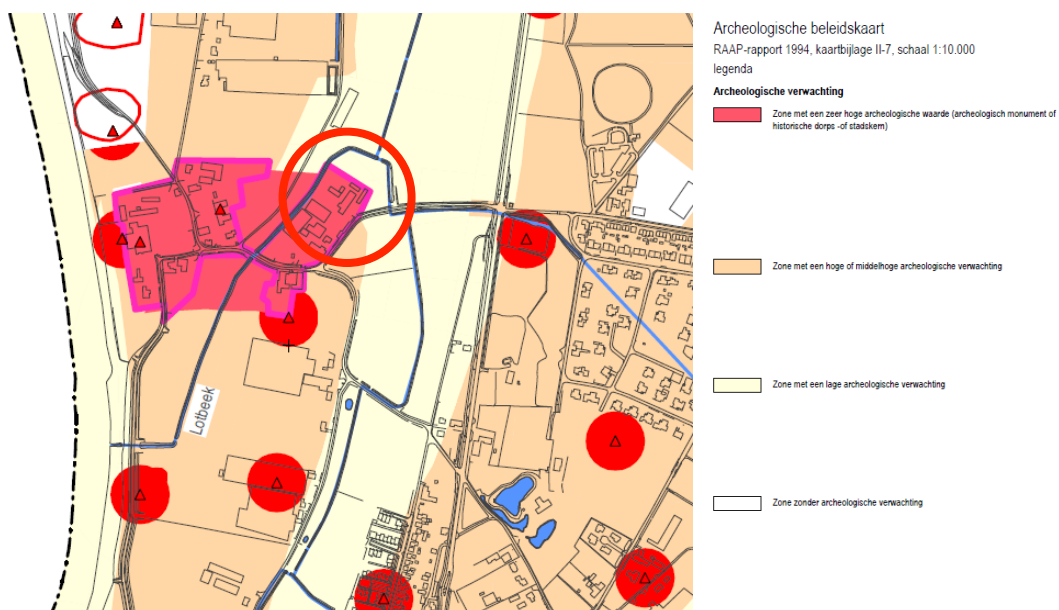
De gemeente heeft een geldende archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar bijvoorbeeld middelhoog of laag. Hierdoor kunnen we verschillend omgaan met mogelijke grondwerkzaamheden in een bepaald gebied. Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de

andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de mate van de oppervlakte die verstoord gaat worden.

Bij gebieden waar een zeer hoge verwachtingswaarde geldt, geldt dat bij een verstoring groter dan 100m² oppervlakte en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. In een hoog en middelhoog gebied, geldt dezelfde dieptegrens, maar het oppervlakte wordt verruimd tot 500m². In gebieden met een lage verwachting, geldt dezelfde dieptegrens, maar het oppervlakte wordt verruimd tot 5000m² en voor gebieden zonder verwachting is geen onderzoek nodig. De kosten voor een archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de verstoorder (initiatiefnemer).

Locatie: Ter plaatse geldt een zeer hoge verwachtingswaarde. Op grond van de “Erfgoedverordening Venlo 2010” is bij een hoge verwachtingswaarde archeologisch onderzoek vereist als bodemverstoring groter is dan 100m². De initiatieflocatie ligt in een deel van het historische buurtschap Hasselt, zoals de Archeologische MonumentenKaart aangeeft (onbeschermd AMK terrein). Zoals deze kaart aangeeft is er een zeer hoge archeologische waarde te verwachten. De locatie is aangemerkt als een historisch boerderijf. Bodemonderzoek wijst uit dat een deel direct achter de boerderij tot 1 meter-maaiveld verstoord is. Het risico op verstoring van de archeologische waarden zal dan ook zeer gering zijn bij de sloop van de op het achterterf aanwezige opstallen.

Kaart: Archeologie



Monumentale waarden:

Hoewel het pand niet beschermd is in het kader van de monumentenwet of erfgoedverordening heeft het wel beeldbepalende waarde voor het historische buurtschap Hasselt. De inpandige verbouwing en splitsing van de langgevelboerderij tot 2(burger)woningen is mede ingegeven door het provinciale beleid om dit type boerderijen te behouden. Beeldbepalende waarde is met name het behoud van de oorspronkelijk voorgevel. Hierop is geanticipeerd door de gevel in zijn

oorspronkelijk staat terug te brengen, plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en is akkoord bevonden.

Historisch landschap:

Hasselt is een buurtschap in het dorp Velden, dat sinds 2010 bij de gemeente Venlo hoort.

Historisch gezien is Hasselt een van de vier middeleeuwse nederzettingen (Schandelo, Vorst, Velden en Hasselt) van Velden. Ten zuidoosten van Hasselt zijn diverse vondsten gedaan van aardewerk uit de IJzertijd en het Neolithicum, tefriet uit de Bronstijd en een handvol artefacten uit het Mesolithicum. Vermoed wordt, dat hier tot de Romeinse Tijd een Keltisch dorpje heeft bestaan.

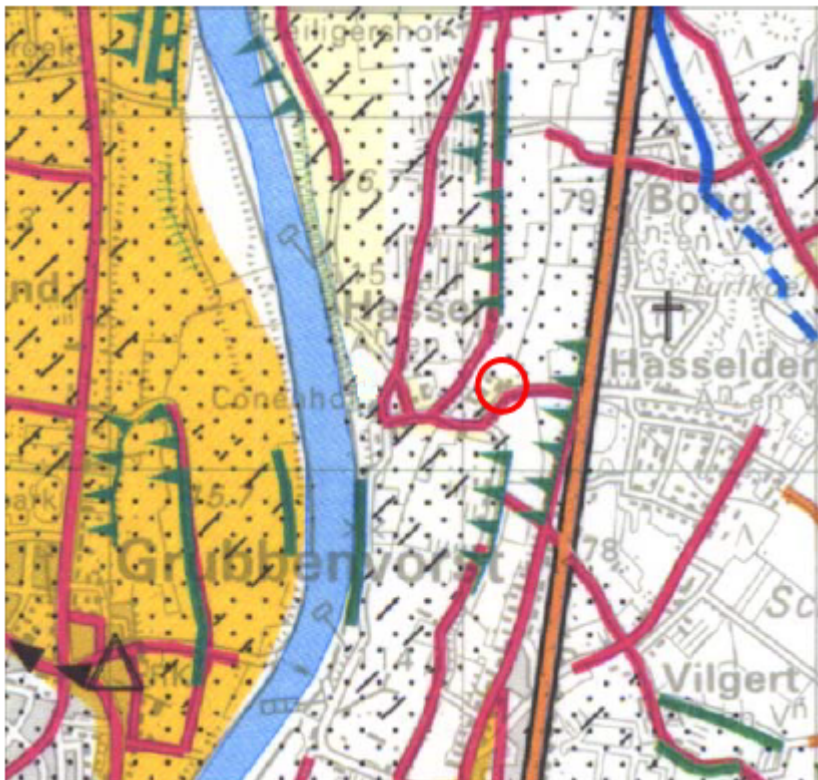
De nederzetting Hasselt had al in de 14^e eeuw enige omvang, het gehucht Hasselt bestond uit een groepje huizen op het punt waar de hogere rug langs de Maas en werd onderbroken door de Lotbeek. Daarbuiten was alleen ronde de kerk van Velden enige komvorming, in de rest van het gebied lagen de boerderijen los gegroepeerd op de grenzen van hoog en laag. (uit: Landschappen van Maas en Peel; J. Renes)

Tegenwoordig is Hasselt een van de woonkernen van het Venlose dorp Velden, met enkele honderden bewoners.

De locatie is aangemerkt als een historisch boerderijf aan de rand van buurtschap Hasselt. Het buurtschap typeert zich als een agrarisch bebouwingscluster in een open omgeving met weide- en landbouwgronden in het winterbed van de Maas.

Het historisch boerenerf wordt extra benadrukt door de schaalverkleining (sloop van overtollige bijgebouwen) en het voorerf wordt heringericht met een hoogstam boomgaard.

Kaart: Historische elementen J. Renes



Kaart: Topografische kaarten achtereenvolgend 1837, 1891, 1960 en 2008; Dienst Kadaster.



Toets Cultuurhistorie en archeologische waarden

De initiatieflocatie ligt in een deel van het historische buurtschap Hasselt, zoals de Archeologische MonumentenKaart aangeeft (onbeschermde AMK-terrein).

Zoals deze kaart aangeeft, is er een zeer hoge archeologische waarde te verwachten. De locatie is aangemerkt als een historisch boerderij.

De bouwactiviteiten vinden plaats binnen de contouren van de huidige opstallen.

Het verstoringoppervlak is kleiner dan 100m² - verstoringdiepte is groter dan 40cm.

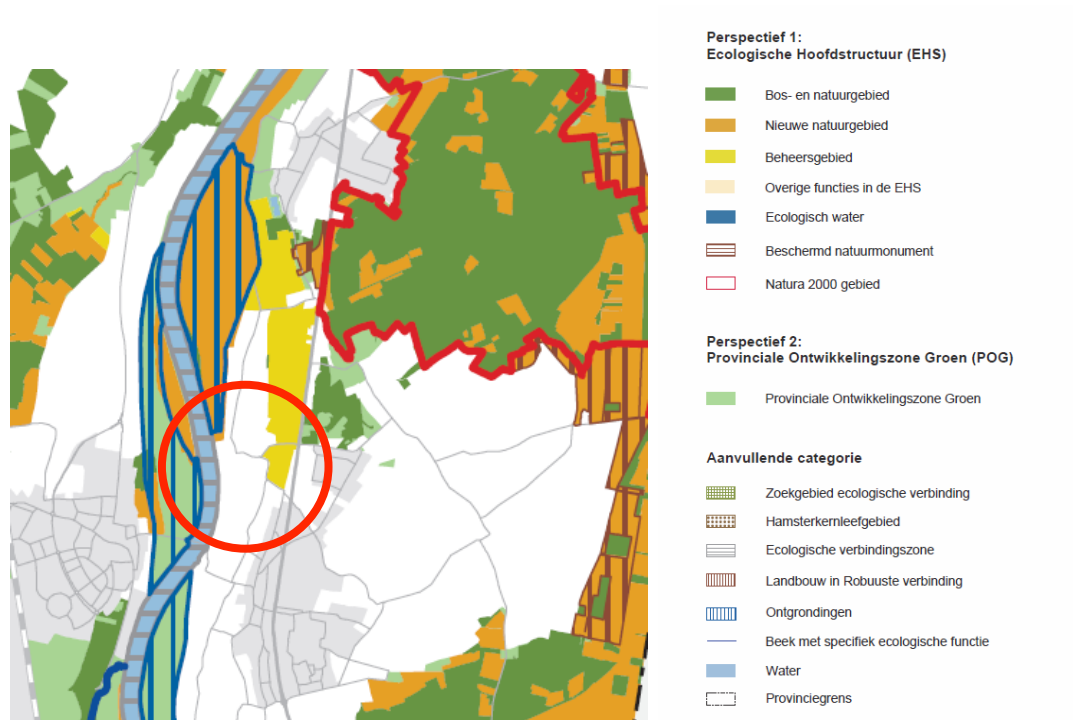
Ter plaatse van de verbouwingsactiviteiten is reeds sprake van een verstoorde situatie, omdat de ingreep beperkt is, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Monumentale waarden en Historisch landschap: Beeldbepalende waarde is met name het behoud van de oorspronkelijk voorgevel. Hierop is geanticipeerd door de gevel in zijn oorspronkelijk staat terug te brengen en het historisch boerenerv wordt extra benadrukt door schaalverkleining (sloop van overvloedige bijgebouwen) en het voorerv wordt heringericht met een hoogstam boomgaard.

5.3. Natuur en landschap

De locatie ligt in een gebied met ruimte voor veerkrachtig watersysteem langs de Maas. Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied verschillende gebieden aanwezig zijn met ecologische waarden. De projectlocatie ligt aan de rand een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ten westen van een beheersgebied, ten zuidoosten van gebieden aangewezen als nieuw natuurgebied/ecologische water en ten zuidwesten van een bos- en natuurgebied aangewezen als Natura 2000 gebied

Kaart: Groene waarden



Toets locatie

De woning licht binnen perspectief (P3) de splitsing van de langgevelboerderij in twee burgerwoningen zal niet leiden tot negatieve gevolgen voor beschermde natuur- en landschappelijke waarden in de omgeving. Aangezien de verbouwingsactiviteiten betrekking hebben op de reeds aanwezige bebouwing, zal de openheid van het gebied worden behouden.

Sanering van de overtollige agrarische bebouwing zal geschieden middels sloop, waardoor de openheid wordt vergroot.

5.4. Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele

bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Huidige situatie plangebied

De initiatieflocatie (voorziet van een bebouwing: langgevelboerderij met bijgebouwen) ligt in een open bebouwingsstructuur, binnen perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3), aanwezige beplanting bestaat uit een voortuin en weide.

Quick scan flora en fauna

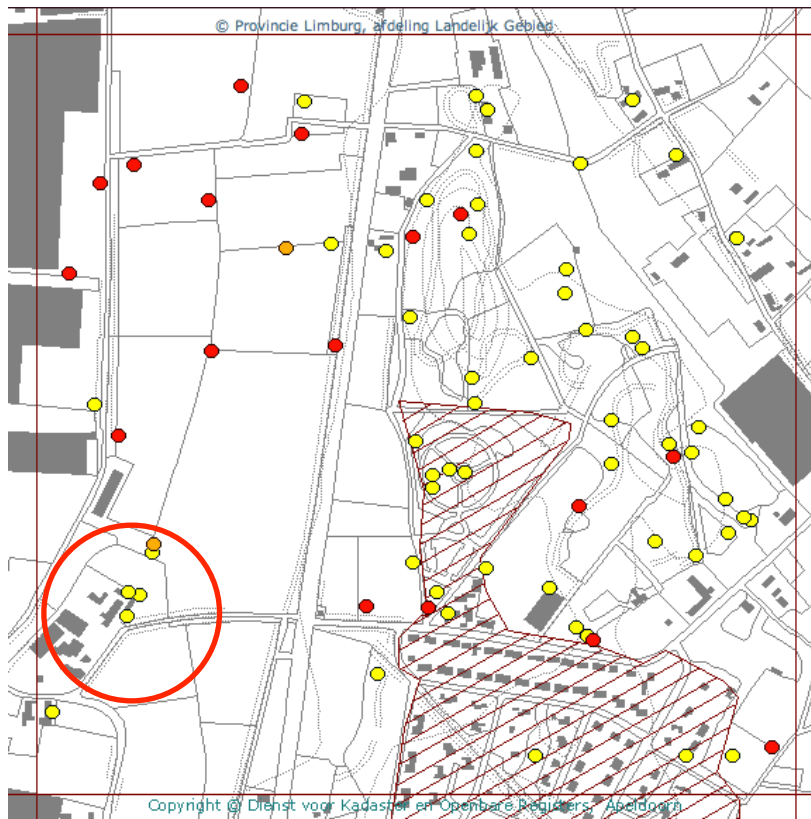
Vanwege de voorgenomen bouwactiviteit verbouwing van de langgevelboerderij met bijgebouwen op de locatie aan Hasselt 2 te Velden zijn er mogelijk negatieve effecten te verwachten op beschermde planten- en of diersoorten. Om hiervan een beeld te krijgen is een Quick scan uitgevoerd. Doel van de Quick scan is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna vast te stellen en op grond hiervan in te schatten of de geplande maatregelen invloed hebben op de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor geheel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en fauna.

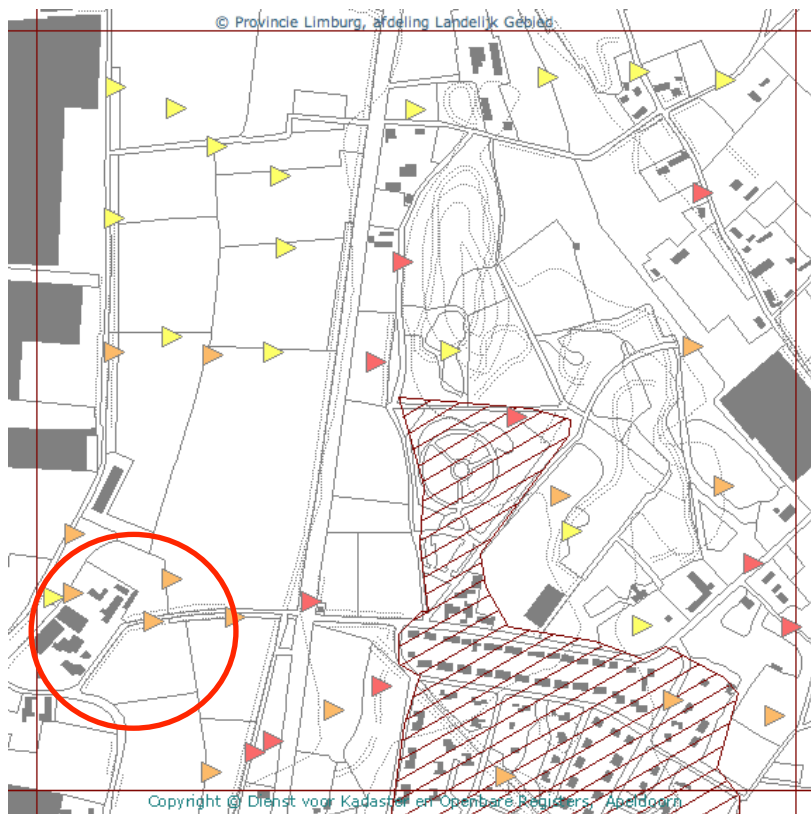
Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse (X208-X209/Y382) van de rode lijst zijn gesignaleerd (zie bijlage):

X208/Y382:	vaatplanten	148	(7)	X209/Y382:	vaatplanten	23	(1)
	zoogdieren	9			zoogdieren	17	(15)
	vogels	73	(17)		vogels	65	
	amfibieën	1			dagvlinders	21	(1)
	dagvlinders	11			macronachtvlinder	8	
	macronachtvlinder	1			micronachtvlinder	28	
	overige ongewervelde	2			libellen	10	

Tevens is de natuurgegevens website van Provincie Limburg geraadpleegd. Op de initiatieflocatie zijn binnen de kadastrale grens geen directe beschermde plantensoorten en broedvogels aanwezig.



soort	aantal	soort	aantal
● Graspieper	2	● Kleine Karekiet	1
● Grauwe Vliegenvanger	3	● Kuifmees	6
● Kneu	1	● Meerkoet	2
● Matkop	3	● Putter	3
● Patrijs	1	● Roodborst	2
● Spotvogel	4	● Waterhoen	1
● Veldleeuwerik	3	● Zwarte Kraai	5
● Roodborsttapuit	2	● Zwarte Mees	2
● Bonte Vliegenvanger	2	● Zwarte Roodstaart	7
● Boomklever	7		
● Boomkruiper	6		
● Buizerd	1		
● Ekster	1		
● Glanskop	1		
● Goudvink	2		
● Grasmus	3		
● Grote Bonte Specht	2		
● Grote Lijster	1		
● Holenduif	3		



soort
▶ Stinkende ballote (<i>Ballota nigra meridionalis</i>)
▶ Struikhelde (<i>Calluna vulgaris</i>)
▶ Tweerijige zegge (<i>Carex disticha</i>)
▶ Veldrus (<i>Juncus acutiflorus</i>)
▶ Wateraardbel (<i>Comarum palustre</i>)
▶ Witte waterlelie (<i>Nymphaea alba</i>)
▶ Wollige munt (<i>Mentha x rotundifolia</i>)
▶ Zachte wikke (<i>Vicia villosa</i>)
▶ Zilverhaver (<i>Aira caryophyllea</i>)
▶ Zompvergeet-mij-nietje (<i>Myosotis laxa</i>)
▶ Zwarte zegge (<i>Carex nigra</i>)
▶ Akkerhoornbloem (<i>Cerastium arvense</i>)
▶ Asterfijnstraal (G) (<i>Conyza</i>)
▶ Bieslook (<i>Allium schoenoprasum</i>)
▶ Fluitekruid (<i>Anthriscus sylvestris</i>)
▶ Geel walstro (<i>Galium verum</i>)
▶ Gekielde dravik (<i>Ceratochloa carinata</i>)
▶ Gewone hemelsleutel (<i>Sedum telephium telephium</i>)
▶ Gewone margriet (<i>Leucanthemum vulgare</i>)
▶ Gewone salomonszegel (<i>Polygonatum multiflorum</i>)
▶ Gewone veldbies (<i>Luzula campestris</i>)
▶ Gewone waternavel (<i>Hydrocotyle vulgaris</i>)
▶ Gewoon barbarakruid (<i>Barbarea vulgaris</i>)
▶ Gewoon biggekruid (<i>Hypochaeris radicata</i>)
▶ Grasmuur (<i>Stellaria graminea</i>)
▶ Groene amarant (<i>Amaranthus hybridus</i>)
▶ Grote muur (<i>Stellaria holostea</i>)
▶ Heldepurrie (<i>Spergula morisonii</i>)
▶ Jakobskruid s.l. (<i>Jacobaea vulgaris s.l.</i>)
▶ Kantig hertschool (<i>Hypericum maculatum obtusiusculum</i>)
▶ Knoopkruid (<i>Centaurea jacea</i>)
▶ Melkeppe (<i>Peucedanum palustre</i>)

Veldwerk:

Veldinspectie is verricht en gerapporteerd in de:

Notitie verkennend natuurwaardenonderzoek Hasselt 2 te Velden nr. 252 Peeters Econsult

Op de initiatief locatie zijn tijdens het veldonderzoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen.

Toets Flora en Fauna.

De instandhouding van beschermde en algemene soorten planten en dieren wordt niet verstoord. Geselecteerd kilometerhok 'Het Natuurloket' natuurgegevens Provincie Limburg, en verkennend natuurwaardenonderzoek initiatieflocatie als mede de Notitie verkennend natuurwaardenonderzoek Hasselt 2 te Velden nr. 252 Peeters Econsult zijn als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5. Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

5.5.1. Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonden en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Op provinciaal niveau kent de Provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zoveel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap Peel en Maasvallei onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en- plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.5.2. Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 52G, 2004 (schaal 1:25.000) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van ca 13,5m+NAP. Volgens de isohypsenkaart van de Dienst

Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 58 Oost, 1986 (schaal 1:50.000) bedraagt het freatisch grondwater +/- 16,0m+NAP, waardoor het grondwater zich naar verwachting bevindt op +/-2,5m-mv. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Uit de Kristallen waarden kaart van POL (actualisatie januari 2011) blijkt dat de projectlocatie niet in of in de nabijheid van een freatisch grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Kaart: Kristallenwaarden:



Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het projectgebied komt oppervlaktewater voor. Door het buurtschap Hasselt loopt de waterloop "Lotbeek". De Lotbeek is een primaire waterloop die periodiek water bevat. De beek stroomt door een landbouwgebied en tenslotte mondt zij uit in de Maas. De Lotbeek ligt op circa 61 meter van de projectlocatie. De rivier de Maas, welke op circa 495 meter van de projectlocatie is gelegen. De Maas ligt op dusdanige afstand dat er geen negatieve effecten optreden door realisatie van (ver)bouw activiteiten.

Ecosystemen

In en nabij het projectgebied ligt het veerkrachtig watersysteem Maas en de waterloop "Lotbeek".

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het projectgebied geen oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde aanwezig.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater is in de bestaande situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem, ook na de ver(nieuw)bouw dient dit afgekoppeld te zijn. Het hemelwater moet conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden.

Het afvalwater wordt geloosd op een persriool, zo ook in de nieuwe situatie.

Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Uit de website van Peel en Maasvallei is gebleken dat de ondergrond geschikt is voor infiltratie van hemelwater (circa 0,75 – 1,5 m/dag). Aan de tweede eis kan worden voldaan door 0,8 m boven de grondwaterstand te blijven met het infiltreren. Ondiepe infiltratie, verdient de voorkeur(vrije loop). Door het diepe grondwater (ca 2,6 meter-mv.) kan aan deze eis voldaan worden. Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone hemelwater te infiltreren en niet-uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Infiltratie vindt plaats door vrije loop in de weilanden die behoren bij de initiatief locatie.

Indien mogelijk moet 100% van het verhard oppervlak afgekoppeld te worden van het hemelwater. Geldt wel dat de vrije loop gewaarborgd wordt en geen overlast voor derden veroorzaakt.

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei te rekenen infiltratiecapaciteit op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De vrije loop in de weilanden, die behoren bij de initiatief locatie, is gewaarborgd.

Tabel: verharding daken en terrein

	Bestaand oppervlak m2	Nieuw oppervlak m2		
Hoofdmassa (woning+stal)	530	431		
kippenhok	205	0		
hooiopslag	75	0		
paardenstal	116	100		
opslag	146	100		
terreinverharding	210	26		

Toets water

Hemelwater: Infiltratie via de vrije loop in de weilanden die behoren bij de initiatief locatie is gewaarborgd.

Afvalwater: Het afvalwater wordt geloosd op een persriool, zo ook in de nieuwe situatie.

Voor dit plan zijn geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer aan te wijzen.

Het wateraspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.5.3. Overleg waterbeheerder

Ruimtelijke plannen dienen voor een wateradvies te worden voorgelegd aan het waterschap. Het plan voorziet in minder dan 2.000 m2 nieuw verhard oppervlak en het gebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat plannen die aan deze normen voldoen niet voor een wateradvies hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

Toepassing

Vanwege de omvang en ligging van de initiatieflocatie is overleg met het Watertoetsloket Peel en Maasvallei niet verplicht.

5.6. Bodem

Toets bodem

Voor de onderhavige locatie moet, i.v.m. de bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen, worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de normen voor woondoeleinden. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, rapportnr.: AM13206 van 2 september 2013) blijkt dat de milieu hygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de normen voor woondoeleinden. In verband met de in de erfverharding aangetroffen stukjes asbesthoudend plaatmateriaal is de bodem wel verdacht voor asbest en zal nader onderzoek naar asbest uitgevoerd moeten worden.

5.7. Geluid

5.7.1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder heeft een verkeersweg een zone voor het stedelijk gebied met 1 of 2 rijstroken 200 meter aan beide zijden en voor buiten stedelijk gebied 250 meter aan beide zijden.

Bij woningsplitsing dient toetsing aan Wet geluidhinder plaats te vinden. De Hasselt is gezien de verkeersintensiteit van een betekening. Alhoewel die initiatief locatie gedeeltelijk binnen de 250 meter zone van de Rijksweg N 271 ligt kan met grote zekerheid worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Toets Wegverkeerslawaaï

Akkoord, een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is gezien de afstand tot de rijksweg N 271 niet noodzakelijk.

5.7.1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Met betrekking tot de initiatieflocatie is het aspect milieuzonering aan de orde.

Ten zuiden van de boerderij is een bedrijf gelegen. De afstand tot dit bedrijf, "het loon-, sproei- en grondverzetbedrijf Fitten BV Hasselt 2B, Velden" (perceelsgrens) en de nieuw te realiseren inpandige woning is ca 20 meter.

Toets Milieuzonering

Toetsingskader volgens het "groene boekje" wordt ondervangen door De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven (inrichtingen) dicht bij woningen worden voorzien. De VNG publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, waaronder geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf/inrichting en de gevels van woningen in een rustig woongebied. Indien deze afstanden gerespecteerd worden dan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel: richtafstanden algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. $\geq 500\text{m}^2$

	Afstanden in meters			
Geur	30			
Stof	10			
Geluid	50			
Gevaar	10			
Grootste afstand	50			

Indien één van deze afstanden niet gerespecteerd wordt is er nader onderzoek nodig.

Geur: Er mag met grote zekerheid gesteld worden dat aspect geur niet relevant is.

De aspecten Stof en Gevaar zijn niet relevant daar de initiatieflocatie buiten de 10 meterzone ligt.

Ten aanzien van aspect Geluid is nader onderzoek verricht middels een dossieronderzoek.

Ten behoeve van de verleende revisievergunning Wet milieubeheer voor het "loon-, sproei- en grondverzetbedrijf Fitten BV Hasselt 2B, Velden" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit "akoestisch onderzoek 05-1020-01 HMBgroep d.d. 12 januari 2006" blijkt:

Het geluidsniveau mag ter plaatse van de gevel van de woning van derden (de initiatieflocatie) 40dB(A) met een maximum van 62 dB(A) zijn, waaraan wordt voldaan.

Tevens geven de verruimende maatregelen in het Activiteitenbesluit dat per 1 januari 2013 in werking trad, voldoende waarborg.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het voorgenomen initiatief, tegelijkertijd geen belemmering voor het bovengenoemd bedrijf.

5.8. Mobiliteit

Op de initiatieflocatie is een bestaande (agrarische) woning die gesplitst wordt in twee (burger)woningen binnen de hoofdmassa. De bestemming van de (bedrijfs)woning wordt (burger)woning de functie blijft onveranderd. Een tweede inrit conform vastgesteld beleid wordt gerealiseerd, zie verbeelding hoofdstuk 3 Projectprofiel.

De ontwikkeling heeft dan ook geen significante toename, maar eerder een reductie van verkeersbewegingen tot gevolg. De initiatiefnemer draagt zorg voor parkeergelegenheid per woning (minimaal 2 parkeerplaatsen) eigen terrein.

Toets mobiliteit

Parkeren vindt plaats op de initiatieflocatie.

5.9. Lucht

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De regelgeving is verder uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriele Regelingen.

Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen door de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Beslisboom toetsing luchtkwaliteit.

Het initiatief is getoetst aan de hand van de beslisboom 'Is de Wet luchtkwaliteit van toepassing'. Onderhavig plan leidt niet tot toename van emissie (bronnen) en daardoor geen toename van schadelijke luchtverontreinigende stoffen.

Toets luchtkwaliteit

De wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor planrealisatie.

Gezien het feit, dat het geen gevoelige bestemming betreft, hoeft er geen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied voor NO2 en PM10.

5.10. Landbouw en veeteelt

Het beoogde initiatief: de langgevelboerderij splitsen tot twee (burger)woningen met behoud van bijgebouwen elk maximaal 100m2, brengt geen verandering voor de omgeving teweeg voor veehouderij- en glastuinbouwbedrijven in de omgeving van de initiatieflocatie.

Toets landbouw en veeteelt

Geen veranderingen.

5.11. Externe veiligheid

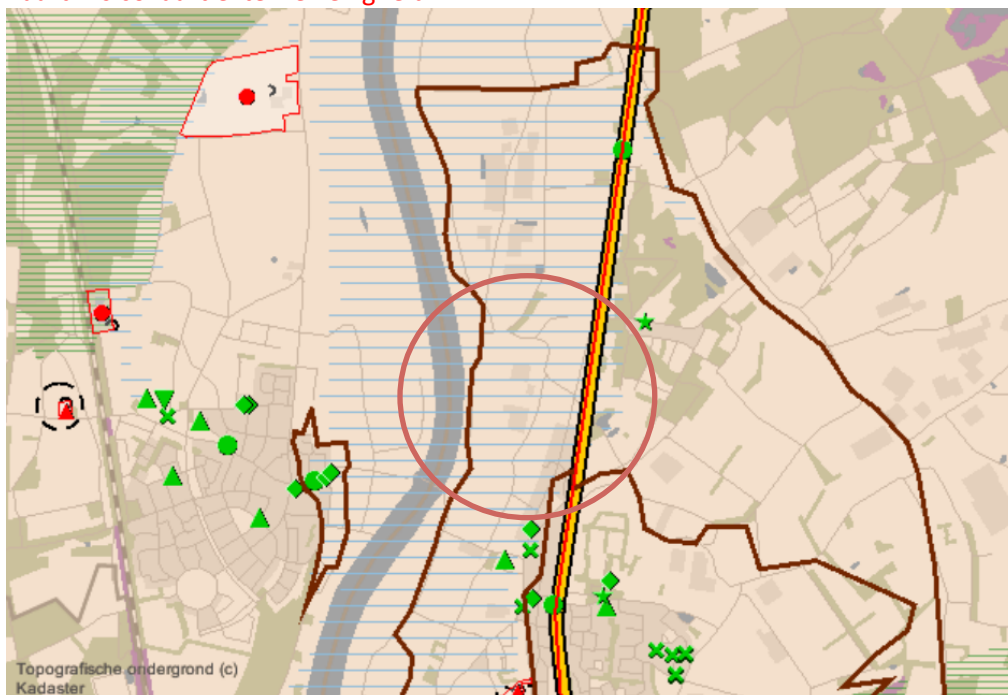
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Gebiedsanalyse Risicokaart externe veiligheid gemeente Venlo (afstand t.o.v. initiatieflocatie):

Rivier de Maas: afstand 495m. (transportbeweging).

Rijksweg N270 : afstand 258m. (transportbeweging).

Kaart: risicokaart externe veiligheid



Toets externe veiligheid

In de omgeving van de initiatieflocatie bevinden zich geen objecten die van invloed zijn op de externe veiligheid. De voorstaande herontwikkeling heeft geen invloed op enige externe veiligheidsaspecten.

Overstromingsgevaar

De initiatieflocatie bevindt zich binnen het stroomvoerend winterbed, bedijkte Maas en vormt geen belemmering voor planrealisatie.

5.12. Leidingen en infra

Volgens het geldende bestemmingsplan, de risicokaart op of rond de initiatieflocatie zijn geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone in het bestemmingsplan. Zie risicokaart externe veiligheid.

5.13. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten zullen worden betaald door de initiatiefnemer. Hij staat in voor de (economische) uitvoerbaarheid van het project.

Planschade: er zal een planschadeovereenkomst opgesteld worden door de gemeente Venlo, bij planschade zullen de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6. Procedure

6.1. Procedure

Gelet op artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient overleg te worden gevoerd bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met behandeling van belangen die in het plan in het geding zijn. Bij de start van de procedure worden de plannen naar de provincie voor een reactie gestuurd.

7. Conclusies

7.1. Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken vergezeld door middel van bijlagen is beschreven hoe de voorgenomen herontwikkeling aan Hasselt 2 te Venlo zich verhoudt tot voor dit project betrekkelijke ruimtelijke beleid. Het project en de gevolgen daarvan zijn integraal benaderd en afgewogen zoals dat voor een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is.

Er zijn vanuit ruimtelijke optiek geen redenen om aan de gevraagde partiële herziening van het bestemmingsplan geen medewerking te verlenen.

8. Bijlage(n)

- Rapport Verkennend bodemonderzoek Hasselt 2 te Velden AM13206 Aeres milieu
- Rapport Indicatief infiltratieonderzoek Hasselt 2 te Velden AM13206a Aeres milieu
- Rapport Het Natuurloket kilometerhok:208-382/209-382
- Notitie verkennend natuurwaardenonderzoek Hasselt 2 te Velden nr. 252 Peeters Econsult
- Rapport Asbestinventarisatie Hasselt 2 te Velden nr. M 130682 VDM