

Vastgesteld Bestemmingsplan “Hoeve De Achterste Kockerse”

Bestemmingsplan

Hoeve “de Achterste Kockerse” Boekend

Gemeente Venlo

Vastgesteld

IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP20125HOEVEKOCK-VA01
Rapportnummer:	211x05496
Datum:	19 juni 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer F. van Gerven
Projectteam BRO:	De heren F. Janssen en P. van de Ligt
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Boekend, woning
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de planologisch-juridische regeling voor de ver- en herbouw van de historische boerderi “de Achterste Kockerse”, gelegen aan de Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend.

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	8
2.2 Beoogde situatie	8
2.3 Toets aan geldend planologisch kader	17
3. BELEIDSASPECTEN	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	29
4. ONDERZOEKSASPECTEN	33
4.1 Economische uitvoerbaarheid	33
4.2 Milieuaspecten	34
4.2.1 Bodem	34
4.2.2 Verkeerslawaaï	37
4.2.3 Luchtkwaliteit	38
4.2.4 Externe veiligheid	40
4.2.5 Milieuzonering	42
4.3 Archeologie	43
4.4 Cultuurhistorie	45
4.5 Flora & fauna	48
4.6 Verkeer	51
4.7 Leidingen en infrastructuur	51
4.8 Duurzaamheid	52
4.9 Water	52
5. JURIDISCHE VORMGEVING	57
5.1 Toelichting op de verbeelding	57
5.2 Toelichting op de planregels	57
6. INSpraak EN OVERLEG	61
6.1 Vooroverleg	61

7. PROCEDURE

BIJLAGEN

Bijlage 1: Schetsen nieuwe situatie

Bijlage 2: Beoordeling bodemgeschiktheid

Bijlage 3: Externe veiligheid

Separate bijlagen:

1. Bureau Bouwwerk, "Boerderij Achterste Kockerse, Boekend (gem. Venlo), aanvullende bouwhistorische verkenning en waardestelling", april 2010, auteurs: J.W. Bloemink en A.K. Hemmes
2. Bureau Bouwwerk, Aanvullende bouwhistorische verkenning en waardestelling Boerderij Achterste Kockerse, Boekend (gem. Venlo), 22 mei 2013
3. Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend, 23 december 2011, rapportnummer: 11100789
4. Econsultancy bv, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend in de gemeente Venlo (concept), 21 december 2011, rapportnummer: 1110793
5. Econsultancy bv, Nader onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend in de gemeente Venlo, 13 maart 2013
6. Laneco, Quicksan flora en fauna De Achterste Kockerse te Boekend, 9 oktober 2012, projectnummer 54.12.01
7. Analyse bureau safety bv, asbestinventarisatie type A uitgevoerd (onvolledig), Grote Achter Kockerseweg 30, 11 april 2013

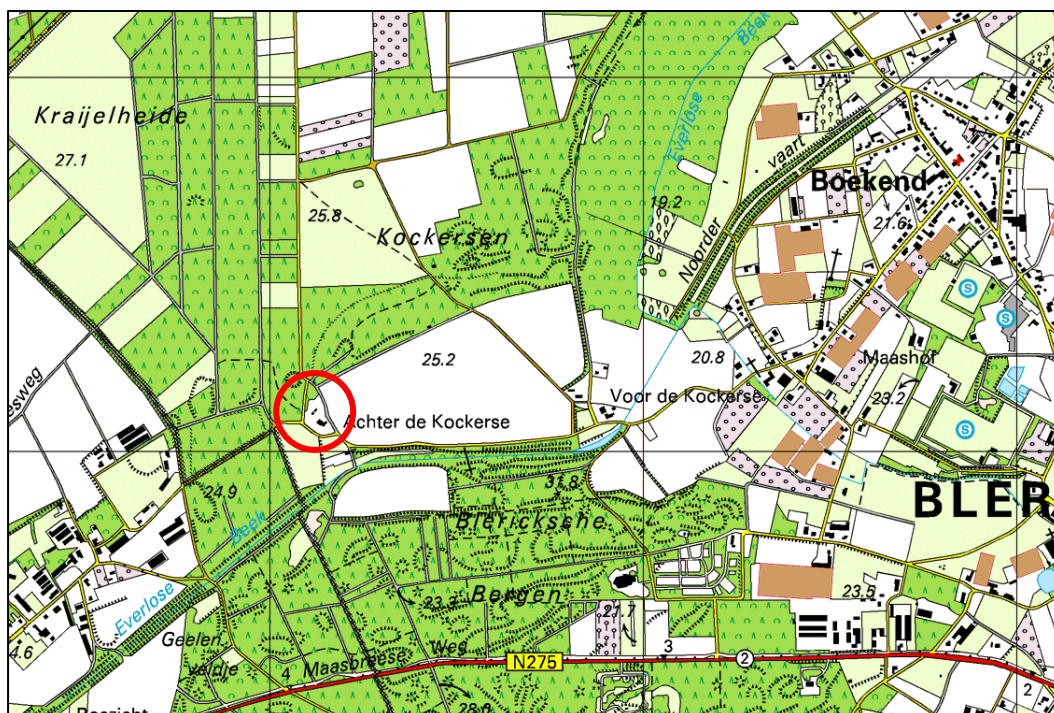
1. INLEIDING

Ten westen van de kern Boekend, een kerkdorp behorende bij de gemeente Venlo, ligt de historische boerderij "de Achterste Kockerse" aan de Grote Achter Kockerseweg 30.

Deze, van oorsprong laat 17e eeuwse, vroeg 18e eeuwse, hallenhuisboerderij ligt vrijstaand aan de westzijde van het Kockerseveld nabij het Kockersebos. Direct aan het bijbehorende erf staat een drietal monumentale tamme kastanjbomen van ongeveer 160 jaar oud.

De boerderij maakt in de historische context deel uit van de middeleeuwse ontginning van het Kockerseveld en was daar één van de twee agrarische stichtingen. De andere hoeve, "de Voorste Kockerse" genaamd, is halverwege de 20e eeuw gesloopt.

De gemeente Venlo heeft het pand opgenomen in haar monumentenlijst, maar desondanks verkeert het pand in een deplorabele staat. In samenspraak met de gemeente heeft de heer F.W.A.C.M. van Gerven, als huidige eigenaar, een plan opgesteld om deze hoeve om te bouwen tot een burgerwoning, waardoor de instandhouding van dit monument gewaarborgd wordt.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving historische boerderij

Uitgangspunt daarbij is het behoud van de monumentale waarden en vooral uitstraling van de hoeve. Door de jaren heen is het pand vele malen verbouwd en aangepast en ook de bouwvolumes rondom de hoeve zijn daarbij vaker gewijzigd. Met name de grote schuur (gelegen ten noorden van de hoeve) is daarbij medio de 20^e eeuw verdwenen, zoals ook allerlei bijgebouwen, zoals kippenhokken en diverse stallen. Teneinde de monumentale waarden te kunnen objectiveren heeft de gemeente Venlo een rapport laten opstellen door bureau Bouwwerk te Holten / Utrecht. In dit rapport¹ zijn de monumentale waarden van de diverse onderdelen van het pand nauwkeurig in kaart gebracht.

De initiatiefnemer heeft vanuit deze achtergrond een plan opgesteld met het architectenbureau Satijn+, waarin met eerbied omgegaan wordt met de monumentale aspecten van de hoeve met daarbij het creëren van woongenot dat een dergelijke investering billijkt.



Afbeelding 2. Luchtfoto historische boerderij met begrenzing plangebied

De hoeve en bijbehorende gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" van de gemeente Venlo (vastgesteld 30 maart 2011). Volgens dit bestemmingsplan is het niet toegestaan het beoogde plan te realiseren. Ondanks

¹ Bureau Bouwwerk, "Boerderij Achterste Kockerse, Boekend (gem. Venlo), aanvullende bouwhistorische verkenning en waardestelling", april 2010, auteurs: J.W. Bloemink en A.K. Hemmes

deze strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders van Venlo in principe haar medewerking toegezegd middels het schrijven d.d. 26 mei 2011.

Om het plan juridisch-planologisch vast te leggen, is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt een passende woonbestemming voor deze locatie wettelijk vastgelegd. Op basis van de nieuwe bestemming kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd en verleend, waarmee het plan doorgang kan vinden.

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo".

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van de ontwikkeling en ook bij de uitleg van de nieuwe bestemming en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

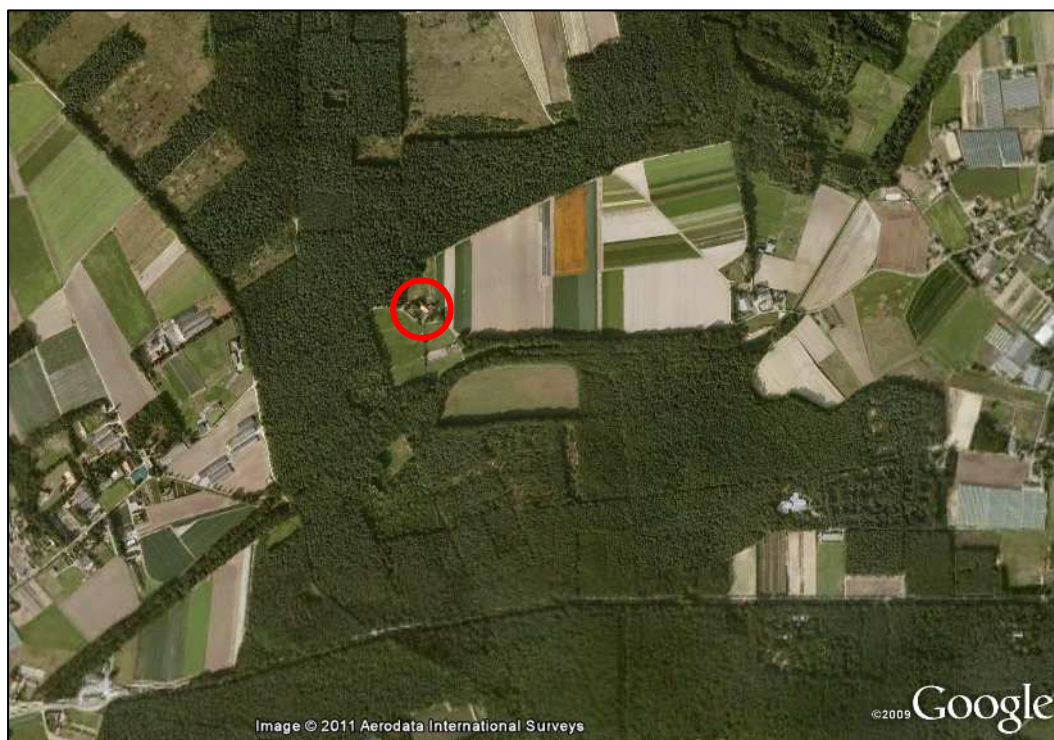
- er is een eenduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande en nieuwe situatie aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 5, 6 en 7 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het project voorziet in de verbouw van de laat zeventiende-eeuwse, vroeg achttiende eeuwse hallenhuisboerderij de Achterste Kockerse. De oudste vermelding van deze boerderij is van 1369 onder de naam Kockerslo. De naam is in de loop der eeuwen veranderd. Deze boerderij vormde samen met Voorst-Kockerse één bezitting van twee kampboerderijen. Halverwege de twintigste eeuw is de Voorste Kockerse gesloopt.

De boerderij ligt op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie K, nummer 9463, plaatselijk bekend als Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

De oorsprong van de huidige bebouwing stamt uit het eind van de zeventiende eeuw. Door de tijd heen heeft de boerderij een aantal aanpassingen ondergaan. Op het Kadastrale Minuutplan (circa 1830) zijn ter hoogte van de Achterste Kockerse twee gebouwen te onderscheiden: de huidige boerderij en daarachter een langwerpige vrijstaande schuur haaks op het hoofdgebouw.

Deze schuur, waarschijnlijk bedoeld voor opslag van de graanoogst met daarnaast een dorsvloer en mogelijk paardenstal, werd halverwege de 20^e eeuw gesloopt. Na

het verdwijnen van de schuur is de boerderij uitgebreid met een keuken aan de linkerzijde en een woonkamer aan de rechterzijde. Achter de keuken zijn een aantal varkensstallen toegevoegd. Ondanks deze toevoegingen heeft het gebouw nog steeds het karakter van een kleinschalige boerderij, waarvan de ouderdom nog is af te lezen aan het 18^e eeuwse metselwerk in de voorgevel.

2.1 Gebiedsbeschrijving

De boerderij bevindt zich tegen de bosrand van het Kockersebos, aan de rand van het open akkercomplex het Kockerseveld. Het contrast tussen bosgebied en open akkercomplex is groot. Het akkercomplex wordt nagenoeg geheel omgeven door het bosgebied, wat de openheid accentueert. Het open akkercomplex is uitsluitend in gebruik als agrarisch productiegebied.

Circa 100 meter ten zuiden van de boerderij stroomt de Everlosebeek.



Afbeelding 4. Ligging boerderij tegen bosrand



Afbeelding 5. Zicht op open veld met bosrand

Rondom het plangebied bevindt zich zeer weinig bebouwing. Direct ten zuiden van de boerderij staan enkele paardenstallen voor hobbymatig gebruik. Circa 1,5 km ten oosten van de boerderij is pas sprake van de bebouwde kern van Boekend. Ten westen van de locatie, aan de andere zijde van het Kockersebos, ligt het buurtschap Rooth (behorende bij Maasbree).

2.2 Beoogde situatie

Bouwplan

De boerderij is in de huidige staat niet geschikt voor bewoning (zie afbeeldingen 6 en 7). Om de boerderij die landschappelijk, typologisch, cultuurhistorisch en bouw-historisch van groot belang is te behouden, zal deze verbouwd moeten worden.



Afbeelding 6. Keuken



Afbeelding 7. Slaapkamer met houten regel



Afbeelding 8. Huidige situatie boerderij



Afbeelding 9. Deel bijbehorende erf

Door Satijn+ architecten te Born is reeds een ontwerp van de toekomstige situatie gemaakt. Na de verbouwing zal de boerderij weer in de historische situatie hersteld worden. De schuur, welke halverwege 20^e eeuw gesloopt is, zal weer opgericht worden en de latere uitbreidingen zullen gesloopt worden.

Op verzoek van de commissie "Stadskwaliteit" van de gemeente Venlo is ervoor gekozen om de constructie van het hallenhuis zoveel mogelijk te eerbiedigen en / of zichtbaar te maken. De karakteristieke gebintenconstructie zal bij verbouw van de woonboerderij behouden en zichtbaar blijven. Tevens zal de relatie ingang en schoorsteen in de oorspronkelijke context worden teruggebracht. Door deze ingrepen wordt de effectieve bruikbaarheid van de woonboerderij verkleind. Hierdoor is het noodzakelijk een deel van het woonprogramma onder te brengen in de bijbehorende schuur. Er zal een verbinding tussen de woning en de schuur gemaakt worden. Deze verbinding zal een transparant karakter krijgen, enerzijds om de woonfuncties te verbinden maar anderzijds om de authentieke hoeve in haar waarde te laten. Tevens zullen de goot- en nokhoogte van deze verbinding lager zijn dan die

van de schuur en de boerderij. De verbinding is dan ook ondergeschikt aan de (historische) hoofdmassa's (woonboerderij en de schuur).

De architectonische kwaliteit zal uit twee belangrijke componenten bestaan. Enerzijds zullen de architectonische kwaliteiten van het gemeentelijke monument het uitgangspunt vormen, anderzijds conform de opvatting van de architect, de monumentencommissie en de commissie Stadskwaliteit, dat de toevoegingen en wijzigingen aan het monument eigentijds en herkenbaar dienen te zijn. Voor de nieuwbouw ("schuur") is een kordate bouw met geraffineerd materiaalgebruik en mooie detaillering tegenover de historische bebouwing met bijbehorende detaillering het uitgangspunt.

Het historische object zal zijn positie en uitstraling zoveel mogelijk behouden. De uitbreiding neemt een duidelijk andere richting en positie aan. De richting is geïnspireerd gekozen door historisch kaartmateriaal en door een zorgvuldige inpassing in de kavel en zijn omgeving.

De monumentencommissie heeft gevraagd om een kleine verschuiving tussen beide volumes aan te brengen, bedoeld om de compositie op het moment van benadering te optimaliseren. Bij het bewust zijn van de alzijdige beleving van het object in zijn omgeving, heeft de architect besloten om geen verschuiving te laten plaatsvinden. Wel heeft de architect besloten om de lange gevel van de nieuwbouw aan de achterzijde te "breken" door een vergroting van het dakoverstek en daarmee een plaatselijke verlaging van de goot.

Het huidige bebouwd oppervlak van de boerderij bedraagt 220 m², met een inhoud van 1.100 m³. Het nieuwe bebouwd oppervlak bedraagt 240 m², met een inhoud van 1.200 m³. Het totale bebouwde oppervlak zal 460 m² bedragen. Het nieuw bebouwde oppervlakte is te verantwoorden op basis van de historische context en monumentale waarde. Dit is expliciet de reden dat afgeweken wordt van het beleid van de gemeente Venlo. De onderbouwing voor deze zienswijze wordt in deze paragraaf en in de paragraaf 'Cultuurhistorie' gegeven.

	Oppervlakte	Inhoud
Boerderij	220 m ²	1.100 m ³
Schuur	240 m ²	1.200 m ³
Totaal	460 m ²	2.300 m ³

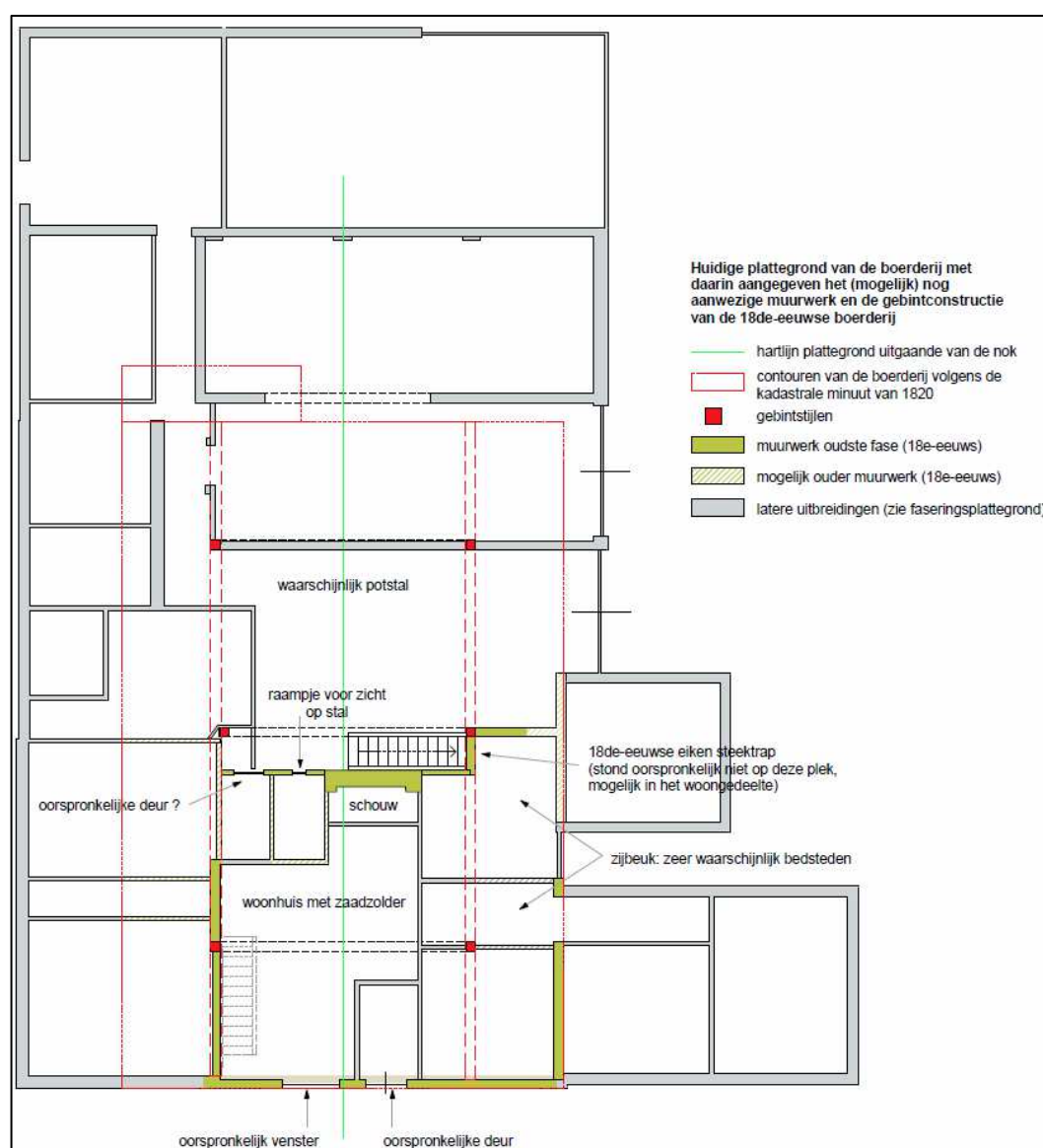
De inpassing in het landschap is zorgvuldig. Het architectonisch uitgangspunt is gebaseerd op een heldere filosofie. In de totstandkoming met de plannen is uitgebreid overleg geweest met het ambtelijk apparaat van de gemeente Venlo en er zijn bijeenkomsten geweest met de commissie stadskwaliteit.

De structuren blijven bewaard of zichtbaar in de nieuwe situatie waarmee waarde gedaan wordt aan de cultuurhistorische importantie van het gebouw. Het terugbrengen van de authentieke erfopbouw met een grote schuur achter het hoofdgebouw biedt de mogelijkheid om moderne woonfuncties in de Achterste Kockerse te realiseren zonder het oorspronkelijke gebouw dermate te veranderen dat het boerderijtje onherkenbaar zou worden.

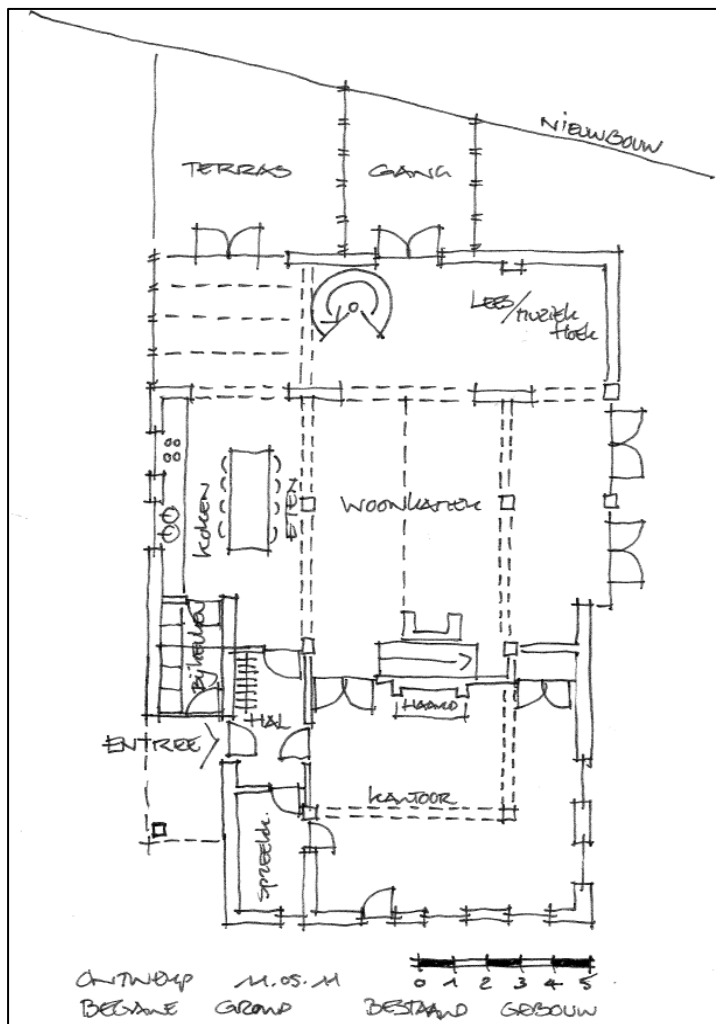


Hoofdstuk 2

Het oppervlak van het bijgebouw is te verantwoorden wanneer gekeken wordt naar de historische situatie. In de oude situatie was sprake van een verzameling van gebouwen, de schuur is duidelijk zichtbaar op de kadastrale minuut van 1820 (zie afbeelding 10). In de nieuwe footprint is rekening gehouden met de oorspronkelijke ligging van het bijgebouw (zie afbeelding 15). Door de beperkte inzetmogelijkheid van de hoeve om de woonwensen van de eigenaar te realiseren - in combinatie met het eerbiedigen van de historische waarden – is gekozen om deze deels in de bij te bouwen schuur onder te brengen, waardoor de gedeelten met een hoge monumentwaarde zoveel mogelijk intact gelaten worden (zie afbeelding 13).

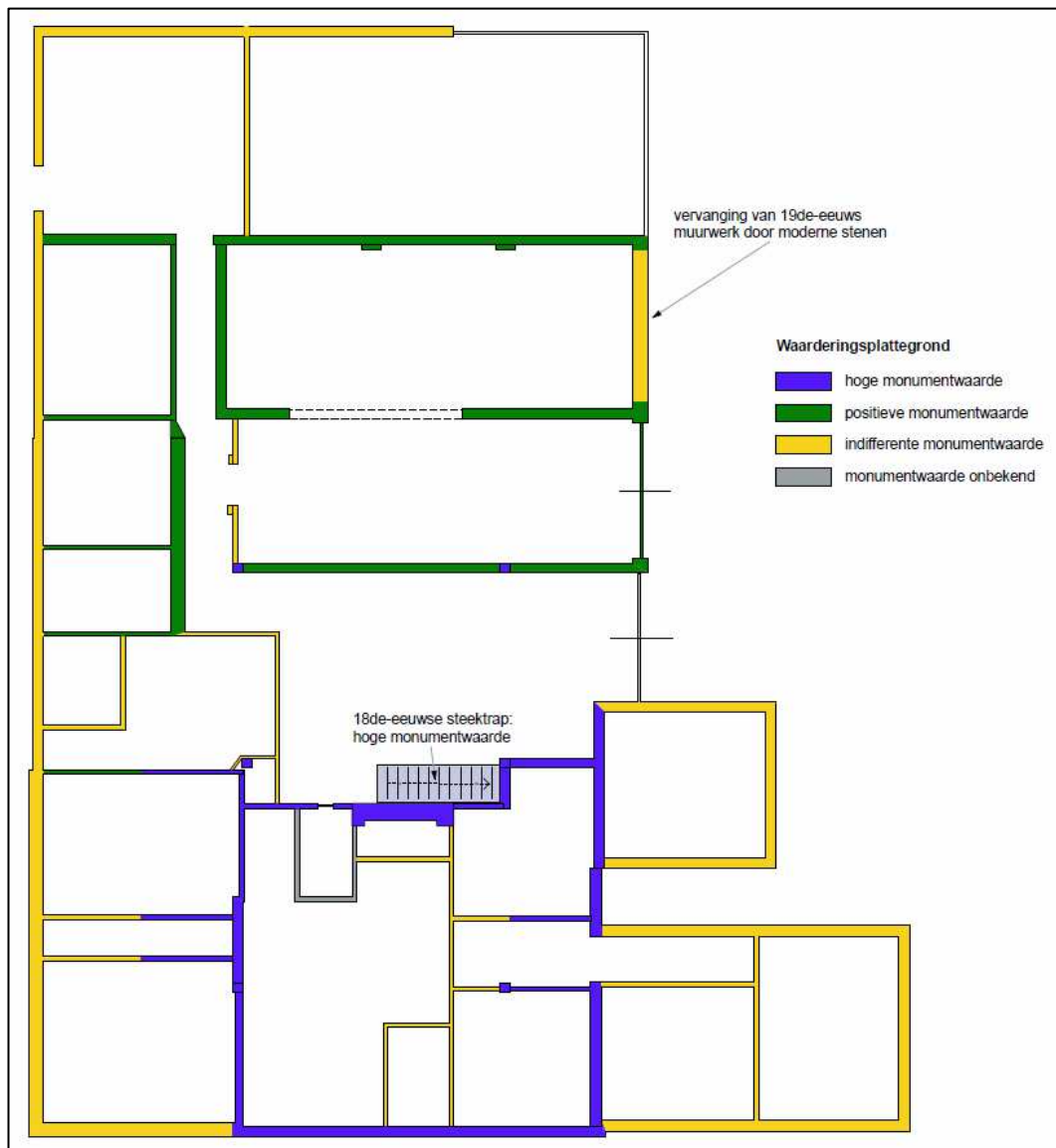


Afbeelding 11. Huidige plattegrond met (mogelijk) nog aanwezige muurwerk uit de 18^e eeuw



Afbeelding 12. Schets nieuwe situatie, oudste gedeelten blijven bewaard

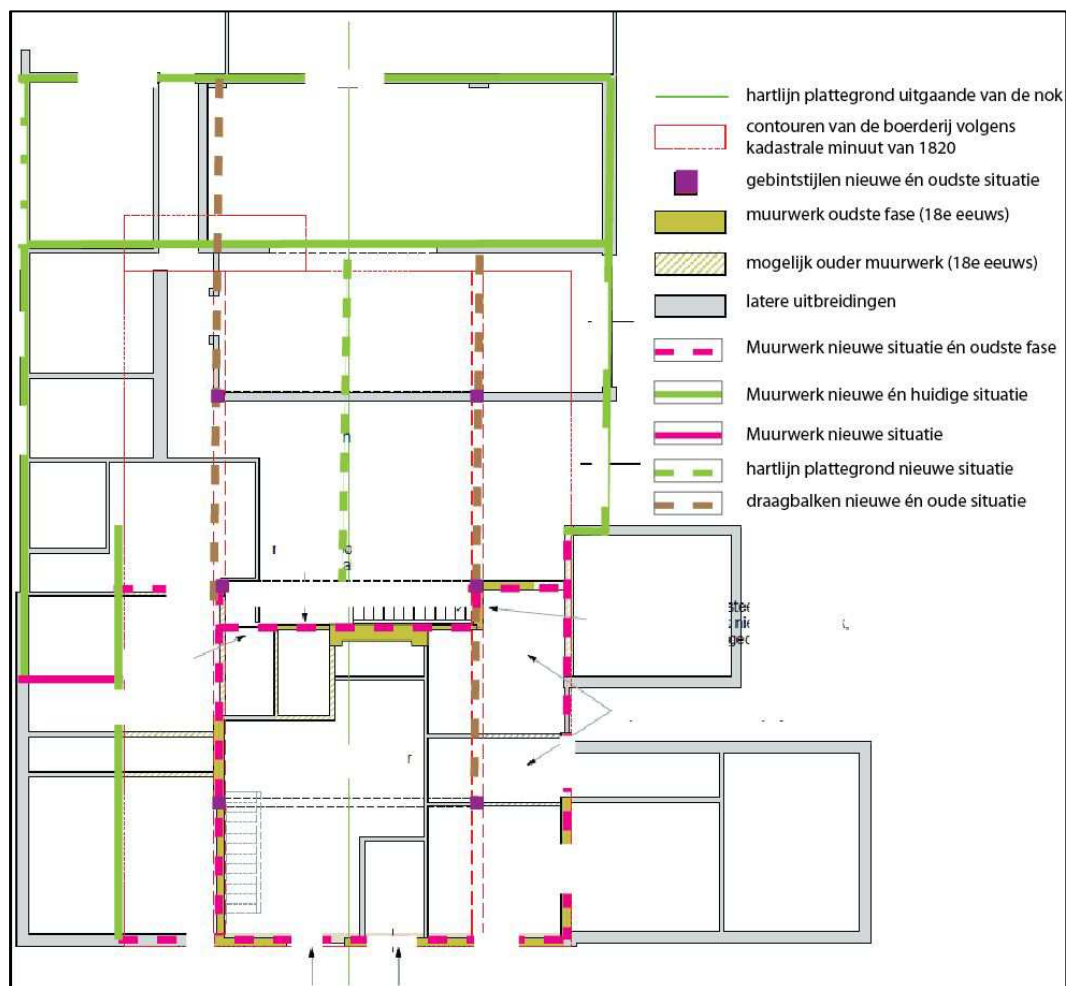
Wanneer afbeelding 11 en 12 bekeken worden, wordt duidelijk dat van grootschalige verbouw van de authentieke delen van de boerderij geen sprake is. Meer schetsen van de boerderij zijn te vinden in bijlage 1. In afbeelding 14 worden de oudste delen uit de 18^e eeuw, de huidige situatie en de nieuwe situatie schematisch over elkaar gelegd. Hieruit blijkt dat in de plannen rekening gehouden is met het behoud van de oorspronkelijke hartlijn, de oude draagbalken, de gebintstijlen en de (mogelijk) aanwezige muurwerken van de 18^e eeuwse Achterste Kockerse. Ook aan het muurwerk wat in de huidige situatie aanwezig is worden nauwelijks veranderingen aangebracht. De ontsierende aanbouwen van na de Tweede Wereldoorlog, in het bijzonder aan de rechterzijde van de gevel van de boerderij, worden echter wel afgebroken. De plannen voor de aanbouw, de "schuur", zijn bijgevoegd als bijlage. Hier is uitgegaan van een stoere maar geraffineerde bouw met raam- en deurpartijen uitgevoerd als grote, kale vlakken zoals die ook in voor landbouw in gebruik zijnde gebouwen te zien zijn in de vorm van schuurdeuren of grote openingen.



Afbeelding 13. Waarderingsplattegrond monumentwaarde

Duurzaamheid begint bij hergebruik van een gebouw en landschappelijke structuur. Het (op)waarderen van cultureel erfgoed en het in stand houden is ook zeer verantwoord en duurzaam te noemen. De woning dient tevens te worden voorzien van een eigentijds comfort. Rekening houdend met de bouwhistorische waarden wordt het monument technisch verbeterd. Muren en daken worden geïsoleerd. De uitbreiding zal zeker voldoen aan nieuwbouweisen. De ambities gaan echter verder. De woning zal van een buitengewone isolatie voorzien worden en de technische installaties afgestemd op een duurzaam concept. Afvalwater zal gescheiden worden, het hemelwater zal niet worden afgevoerd, maar worden geïnfiltreerd.

Het bestaande gebouw mag voldoen aan Bouwbesluit bestaand, de nieuwbouw zal voldoen aan Bouwbesluit nieuw. Voor wat betreft veiligheid en gezondheid, wordt echter de nieuwbouweis nagestreefd. De brandcompartimentering zal op de noodzakelijke plaatsen aangebracht worden. Compartimentering tussen oud en nieuw ligt ook voor de hand.



Afbeelding 14. Muurwerk oudste, huidige en nieuwe situatie

Erfinrichting

De boerderij en de landschappelijke context zijn karakteristiek voor de middeleeuwse agrarische stichtingen in Venlo in het algemeen en in Boekend in het bijzonder. Het open bouwland, de ontsluitingswegen, de waterhuishouding en erfaanleg, waaronder de drie monumentale kastanjes, is in hoge mate gaaf bewaard gebleven. Naast de verbouw van de boerderij zal ook het bijbehorende erf herontwikkeld worden. Deze herontwikkeling bestaat onder andere uit:

- Een nieuw aan te planten gemengde haag;

- Een schapenwei met hoogstam fruitbomen, het is gezien de historische kaders niet de bedoeling geweest harde lijn op dit stuk van het perceel aan te brengen;
- Versterking van de reeds aanwezige steilrand;
- Het bijplanten en uitbreiden van het bestaande bosgebied;
- Het aanleggen van een (drink)poel. Deze aanleg biedt veel kansen voor natuurwaarden. Om de natuurwaarden tot hun recht te laten komen, zal bij de aanleg onder andere goed gekeken worden naar de omliggende boombegroeiing, beschaduwing en omvang van de poel.

Naast de maatregelen ter bevordering van de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zullen ook de onderstaande toeristisch, recreatieve ontwikkelingen deel uitmaken van de nieuwe herinrichting:

- Een picknickplek;
- Een rustpunt voor de bestaande wandelroute;
- Een aansluiting aan de bestaande wandelroute.



Afbeelding 15. Impressie landschappelijke inpassing plangebied (vorm, grootte en aantal staan niet vast)

De karakteristieke zandwegen worden behouden, deze zijn historisch bepaald. De monumentale bomen zijn onderzocht door een boomchirurg en waar nodig opgeknapt met het oog op behoud.

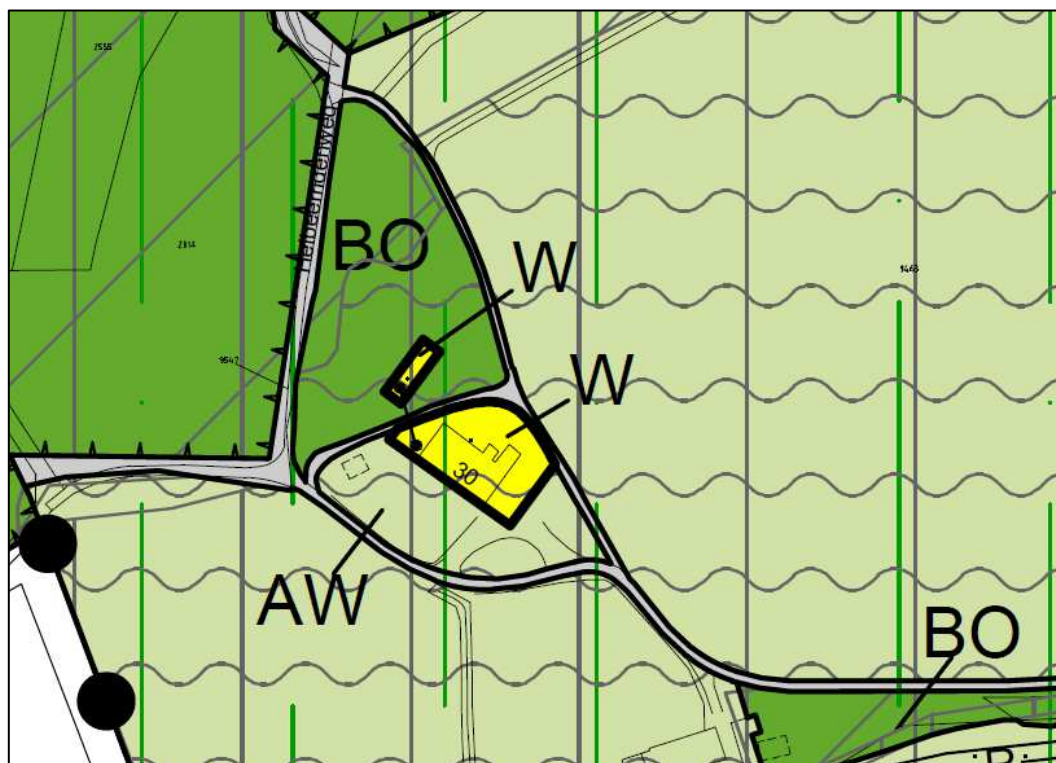
Door herontwikkeling van de boerderij met erf wordt op de locatie op een groot aantal aspecten kwaliteitswinst behaald. De toeristische- en recreatieve structuur van Boekend wordt versterkt.

2.3 Toets aan geldend planologisch kader

Bestemmingsplan "Buitengebied Venlo"

De gronden van het plangebied zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" dat door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011 is vastgesteld.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' (de boerderij en bijgebouwen), 'Agrarisch met waarden' (erf voor de woning) en 'Bos' (erf achter de woning). Op het gehele plangebied rusten daarnaast enkele dubbelbestemmingen danwel gebiedsaanduidingen, te weten: 'Milieuzone – Grondwaterbescherming Venloschol', 'Robuuste landbouw en natuur' en 'Middel-hoge / hoge archeologische verwachting'.



Afbeelding 16. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Venlo"

Agrarisch met waarden

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;

- instandhouding van het oppervlaktewater;
- extensief recreatief medegebruik;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Bos

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

- het beschermen en instandhouden van het bos;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken en routeborden.

Wonen

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- kleinschalig kamperen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter, de maximale nokhoogte 9 meter.

De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

Dubbelbestemmingen / gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbescherming Venloschol' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

De aanduidingen 'Robuuste landbouw en natuur' en 'Middelhoge / hoge verwachtingswaarde' zijn per bestemming aangegeven.

Toets project aan geldend planologisch kader

Het beoogde bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Een groot gedeelte van de uitbreiding van de historische boerderij is voorzien binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is woonbebouwing niet toegestaan.

De opgegeven maximale maten binnen de bestemming 'Wonen' zijn niet afdoende voor de beoogde verbouwing. De maximaal toegestane inhoud van de woning bedraagt 900 m³. De inhoud van de beoogde woning bedraagt 1.100 m³.

Aan het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming 'Bos' opgelegd. Een aanzienlijk deel hiervan is echter geen bos, maar braakliggende grond. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering ter plaatse wordt het huidige bos in stand gehouden, maar zal het braakliggende stuk worden ingericht als boomgaard en bebouwd worden met een schaapskooi. Deze (extensief) agrarische inrichting is niet mogelijk volgens de bestemming 'Bos'.

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het rijksbeleid wordt ingegaan op de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) en aanverwante beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 en de woonvisie van de gemeente Venlo.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. 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 (RHS) een belangrijke rol speelt.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

De herontwikkeling van de locatie voldoet aan het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de Nota Ruimte. Ten eerste worden in de Nota Ruimte enkel uitspraken gedaan over

zaken die het nationale belang dienen, daarvan is met dit project geen sprake. Ten tweede worden in de Nota Ruimte meer mogelijkheden geboden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied. Deze gedachte sluit perfect aan op deze herontwikkeling. Als belangrijke voorwaarde wordt gesteld dat landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast. Met het herstel van de historische boerderij wordt dit cultuurhistorisch element in glorie hersteld en voor de toekomst behouden. Tevens gaat een landschappelijke inpassing, geheel in lijn met de cultuurhistorische waarde van de locatie, gepaard met de herontwikkeling. Het project heeft daarom louter een positieve uitwerking op de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, 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 zijn een viertal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen

tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Aan al deze aspecten wordt met dit project voldaan. De uitwerking van de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, de waterparagraaf en de effectbeoordeling voor natuurgebieden en flora & fauna vindt plaats in hoofdstuk 5 in desbetreffende paragrafen. De landschappelijke kwaliteit wordt door de herontwikkeling versterkt, zie hiervoor het landschappelijk inpassingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. 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, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend 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 hou-

den van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

Het plangebied ligt buiten de grens 'Stedelijke dynamiek' van Venlo of de contour van Boekend.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen in de beleidsregio 'Maasvallei West'.

Beleidsregio

Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. Deze beleidsregio is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kampongtingingen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsweg. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleinere

kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler.

Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Met toepassing van instrumenten als het contourenbeleid wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen. Door de Reconstructie blijven er goede ontwikkelingsmogelijkheden voor alle mogelijke vormen van landbouw in een aantrekkelijke omgeving.



Afbeelding 17. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Perspectieven

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

Het plangebied is gelegen binnen het perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' en wordt gedeeltelijk omringd door perspectief 1 'Ecologische Hoofdstructuur'.

Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1): Centraal staat in dit perspectief het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij"-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden.

Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2): Het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Niet alle gronden binnen perspectief 2 veranderen in natuur. Een groot deel van de gronden is blijvend landbouwgrond. Binnen de POG komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d..

Conform het provinciale beleid, zoals verwoord in het POL2006, is geen sprake van een locatie die primair is bedoeld voor wonen. Het plangebied bevindt zich namelijk buiten de contour van Boekend en is gelegen in perspectief 2, een perspectief waar natuurontwikkeling voorop staat. Desondanks is wonen ter plaatse toch toegestaan omdat het een bestaande woning betreft. De woning heeft geen negatieve effecten op een natuurlijke ontwikkeling van het omliggende natuurgebied en daarom geen nadelige consequenties voor de verwezenlijking van de EHS of POG.

De verbouw van de historische boerderij past binnen het beleid zoals neergelegd in het POL2006. De boerderij zal worden verbouwd, en het aantal m² bijgebouwen vergroot, om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Tevens worden door de herontwikkeling meerdere doelen bereikt: een verbetering van de toeristische en recreatieve structuur, de ontwikkeling en verbetering van natuur en landschap en een vergroting van de cultuurhistorische waarde en leefbaarheid op het platteland.

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het vroegere POL kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom voor die delen van de PES die

geen EHS zijn, het begrip Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES is hiermee verdwenen. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

Het plangebied is gelegen binnen de POG.

Indien van bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG de wezenlijke kenmerken en waarden aangetast worden is de provinciale beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van toepassing.

Hoofduitgangspunt daarbij is dat er na compensatie geen nettoverlies (kwaliteit en kwantiteit) aan natuur-, bos- of landschapswaarden mag optreden. Een initiatiefnemer van een plan, project of de handeling die schade veroorzaakt, is verantwoordelijk voor realisatie van mitigerende maatregelen om de nadelige effecten weg te nemen en waar dit niet volstaat, de resterende effecten te compenseren.

De beleidsregel is alleen van toepassing als de wezenlijke kenmerken en waarden worden vernietigd en / of verstoord en / of versnipperd in:

- De EHS waaronder de Vogel-, Habitatrichtlijn- en NB wetgebieden.
- Bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG.
- Bos, landschaps- en natuurelementen (o.a. houtwallen, poelen, solitaire bomen, waardevolle beplantingen) die in een vigerend bestemmingsplan reeds bescherming genieten of onder de werkingssfeer van de Boswet vallen.

De herontwikkeling betreft de verbouw van de bestaande boerderij en een landschappelijke- en natuurlijke herontwikkeling van het bijbehorende erf. Door deze ontwikkelingen worden geen kenmerken en waarden binnen de POG vernietigd, versnipperd of verstoord. Deze worden juist versterkt. Herontwikkeling van locatie past dus goed binnen het beleid in de POG dat gericht is op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POLbeleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

Over activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

Het plangebied is gelegen buiten de contour van Boekend, dus in het buitengebied. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is in de meeste gevallen het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om de provincie, maar ook de gemeenten, een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het LKM is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied. Het LKM komt voor uit de vroegere kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, BOM+ en VORM.

Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie reeds een woonbestemming opgenomen. Dat betekent dat het LKM niet van toepassing is op dit project. Het LKM bevat weliswaar een module voor nieuwe woningbouw, maar die module is alleen van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt

gewijzigd naar een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt of indien door de bestemmingswijziging op een woonbestemming een nieuwe extra woning kan worden gebouwd. Hiervan is in dit geval geen sprake, aangezien een bestaande woning met een vigerende woonbestemming wordt verbouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld op 28 september 2005). Naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De Ruimtelijke Structuurvisie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee 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 namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Het thema 'Stad in het Maasdal' is van toepassing op de betreffende locatie. De 'Stad in het Maasdal' is een stad waarin de natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten zichtbaar zijn en worden benut om de verschillende karakteristieken tussen de kernen te behouden en versterken, zodat mensen zich daarvan bewust kunnen zijn, deze herkennen en ervan kunnen genieten.

De volgende doelstellingen met betrekking tot het thema 'Stad in het Maasdal' zijn geformuleerd:

- Het in stand houden 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.

Het beleid van Venlo met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle elementen is in de structuurvisie als volgt verwoord: "Naast het belang van karakteristiek als een basis voor beleving van het landschap is het behouden en ontwikkelen van de geschiedenis van stad en landschap een verplichting die de huidige samenleving heeft ten aanzien van toekomstige generaties. De rijke historie van de gemeente vormt aldus een belangrijke component. In de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken bevindt zich een rijke bron van inspiratie voor de toekomst. Cultuur- en landschapsgeschiedenis vormen het integratiekader tussen stad en omland.

Deze cultuurhistorie vormt de basis voor de karakteristiek van de omgeving en dus tevens voor de mate waarin mensen zich kunnen identificeren met hun omgeving en de mate waarin bezoekers deze identiteit ervaren. Het vormt het oorspronkelijke decor voor de ontwikkeling van o.a. toeristische activiteiten. Cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijk onderdeel van robuustheid. Maar in cultuurhistorie zit ook de geschiedenis van de stad en de omgeving, een geschiedenis welke de gemeenschap verplicht is niet weg te gooien, maar juist te behouden en te versterken en daarmee als basis te nemen voor toekomstige ontwikkeling van het casco en het stedelijk gebied. Dus naast het esthetisch aspect is voor cultuurhistorie het "geschiedenisaspect" van groot belang.

Cultuurhistorie op zich is kwetsbaar, het is geen echte sterke functie. Door cultuurhistorie echter als basis te nemen voor ontwikkeling van het casco wordt de geschiedenis van een gebied veiliggesteld op een esthetisch en historisch verantwoorde manier. De kwetsbaarheid van cultuurhistorie wordt dan verminderd door de combinaties met andere functies.

Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in stad en land gaat de structuurvisie uit van:

- Het behoud en benutten van elementen en structuren waaruit de verwevenheid met de ontstaansgeschiedenis blijkt;
- Het ontzien en beschermen van landschappelijk waardevolle en archeologisch belangrijke gebieden;
- Het versterken van nederzettingenpatronen en stadsranden en de complementariteit met het buitengebied."

Het project voorziet in het herstel en de veiligstelling van de monumentale boerderij. Het cultuurhistorisch waardevolle gebouwencomplex (boerderij met schuur) wordt hersteld. Deze ontwikkeling past zeer goed binnen het beleid van gemeente Venlo zoals verwoord in de Ruimtelijke structuurvisie. Door herontwikkeling van de locatie als geheel zal de karakteristiek van de omgeving Achter Kockerse hersteld, behouden en zelfs versterkt worden.

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies (de meest recente regionale woonvisie liep van 2006-2009, het ontbrak dus aan een actueel regionaal beleidskader op het gebied van wonen), is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. *Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
2. *Nieuwbouw die iets toevoegt*
3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Met onderhavig project blijft het aantal woningen gelijk (één woning). In dat kader is een verdere toetsing aan de woonvisie niet aan de orde.

Visie Venlo 2030

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn.

Met betrekking tot het cultureel erfgoed is het volgende opgenomen: "Met het cultureel erfgoed blijft de band met het verleden zichtbaar, zowel voor de eigen bevolking als voor bezoekers. Het toont het wonen en werken van de Venlose bevolking in het verleden, en dat gaat terug tot voor de jaartelling. De historische gebouwen en geografie bepalen het gezicht van de stad, de stadsdelen, wijken en het buitengebied. Dat mag hier en daar sterker voor het voetlicht komen. Wat daaraan afbreuk doet moet op termijn verdwijnen.

Dit betekent:

- Behoud van archeologische waarden en monumenten in het centrum, de dorpskernen, maar ook in de oude Maasmeanders en beekdalen. Met de bescherming als monument kan het erfgoed beter worden bewaard.
- Versterking van zichtbaarheid en gebruik van oude stratenpatronen, de hofjes, pleintjes en de historische geografie.
- Naast documentatie moet het erfgoed visueel aanwezig zijn en via informatieverstrekking bekender worden gemaakt.
- In ruimtelijke ordeningsprocessen is tijdig inzicht nodig in de archeologische waarden, zodat deze in een zo vroeg mogelijk stadium kunnen worden meegewogen.
- Behoud van de ambiance van het kloosterdorp Steyl door een passende herbestemming van leegkomende gebouwen. Verder adequate voorzieningen voor bezoekers. Een toename hiervan is goed mogelijk, maar er zal voor worden gewaakt dat het geen 'plat' toeristisch bolwerk wordt waardoor het karakter van dit gebied wordt aangetast."

Ook de Visie Venlo 2030 ondersteunt de verbouw van de monumentale boerderij waardoor het erfgoed bewaard wordt. Verbouw van de boerderij is slechts zinvol wanneer deze ook effectief bruikbaar voor bewoning wordt. Door verbouw van de boerderij en sloop van een aantal aanbouwen en bouw van nieuwe bijgebouwen zal het aantal vierkante meters aan bijgebouwen met 239 m² toenemen. Dit is te verantwoorden uit het feit dat hierdoor een historische structuur wordt hersteld (complex boerderij en schuur).

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de her- en verbouw van de boerderij dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de herontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van een plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening):

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Gezien bovenstaande is bij de herontwikkeling geen sprake van een bouwplan, omdat de uitbreiding van hoofdgebouw kleiner is dan 1.000 m².

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente behoeft derhalve geen overeenkomst gesloten te worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is bewoning van de boerderij.

Onderzoek

In december 2011 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest² uitgevoerd (zie separate bijlagen). Het plangebied is verdeeld in drie deellocaties.

Deellocatie A (akker, bos, zandpaden en weide)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. Verder bestaat de bovengrond plaatselijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. Verder bestaat de ondergrond plaatselijk uit zwak siltig, matig fijn zand en is tevens plaatselijk zwak roesthoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op deze deellocatie te verwachten.

De zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met zink en is verder (plaatselijk) licht verontreinigd met cadmium en kobalt.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

² Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend, 23 december 2011, rapportnummer: 11100789

Deellocatie B (directe omgeving van de boerderij)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming". De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit plaatselijk zwak humeus, zwak tot plaatselijk matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk sterk grindig. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. Verder bestaat de ondergrond plaatselijk uit zwak zandig leem en is tevens plaatselijk zwak oerhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. De toplaag ter plaatse van boring B06 bestaat volledig uit beton. De toplaag ter plaatse van gaten / boringen C08, C09 en C10 (allen in de oprit) bestaan volledig uit puin.

Nabij boring B10 is op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (fractie > 16 mm, bestaande uit hechtgebonden 10-15% chrysotiel asbest).

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met PAK. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de puinverharding als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze onderzoekslocatie bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Deellocatie C (terreindeel met asbestverdacht plaatmateriaal en puinverharding)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming". De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn (niet-)hechtgebonden asbest.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit plaatselijk zwak humeus, zwak tot plaatselijk matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk sterk grindig. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. Verder bestaat de ondergrond plaatselijk uit zwak zandig leem en is tevens plaatselijk zwak oerhoudend. De toplaag ter plaatse van gaten / boringen C08, C09 en C10 (allen in de oprit) bestaan volledig uit puin.

Ter plaatse van boring C02 is op het maaiveld en in de toplaag asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (fractie > 16 mm, bestaande uit hechtgebonden 10-15% chrysotiel asbest). Gezien de omstandigheden ten tijde van het veldwerk, is besloten géén asbestgat te graven.

Ter plaatse van gat / boring C10 is zintuiglijk in de puinlaag van de oprit ter plaatse van gat / boring C10 asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen (fractie > 16 mm). Dit blijkt na analyse steen te zijn, waarin géén (niet-)hechtgebonden asbest is aangetroffen.

Ter plaatse van de overige gaten / boringen, alsmede het overige terreindeel is géén asbestverdacht materiaal (fractie > 16 mm) aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de puinverharding als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze onderzoekslocatie bevestigd.

Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met hechtgebonden asbest ter plaatse van boringen B10 en C02. In de puinlaag ter plaatse van de oprit zijn géén asbesthoudende materialen aangetroffen (fractie > 16 mm).

Om na te gaan of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik zal een "nader onderzoek asbest" uitgevoerd moeten worden naar de aangetoonde asbestverontreiniging ter plaatse van boring B10 en C02 (zie bijlage 2).

Dit nader onderzoek zal plaatsvinden en gereed zijn alvorens onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het onderzoek wordt als separate bijlage bij de planstukken gevoegd.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Nader onderzoek asbest

Door adviesbureau Econsultancy is een nader onderzoek uitgevoerd naar asbest op het terrein³. In het rapport wordt geconcludeerd dat op de gehele onderzoekslocatie sprake is van hechtgebonden asbest en er géén asbestgehalten boven de 1.000 mg/kg d.s. zijn aangetoond, bestaan er binnen de onderhavige onderzoekslocatie géén onaanvaardbare humane risico's met betrekking tot de verontreiniging met asbest. Econsultancy adviseert de aangetoonde asbestverontreinigingen ter plaatse van RE-2 te saneren conform het Besluit Uniforme Saneringen. Als terugsaneerwaar-

³ Econsultancy bv, Nader onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) Grote Achter Kokerseweg 30 te Boekend in de gemeente Venlo, 13 maart 2013

de dient de interventiewaarde gehanteerd te worden. Indien de diepte van de verstoring niet dieper is dan 40 cm –mv en over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² is het uitvoeren van archeologische begeleiding van de sanering niet noodzakelijk. Econsultancy adviseert de asbesthoudende materialen op het maaiveld (golfplaat, 2 locaties) door middel van hand-picking conform de geldende richtlijnen te verwijderen. In geval van grondwerkzaamheden elders op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

De noodzakelijke maatregelen voor het verwijderen van de asbest zullen worden getroffen. Ten tijde van het opstellen van het plan van aanpak voor de sanering zal worden bepaald of archeologische begeleiding van de sanering noodzakelijk is.

Nader onderzoek asbest naar aanleiding van brand d.d. 5 april 2013

Door Analyse bureau safety bv is na de brand van 5 april 2013 een asbestinventarisatie type A uitgevoerd (onvolledig)⁴. Hieruit blijkt dat ook in het pand zelf asbest aanwezig is. De noodzakelijke maatregelen voor het verwijderen van de asbest zullen worden getroffen.

4.2.2 Verkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

⁴ Analyse bureau safety bv, asbestinventarisatie type A uitgevoerd (onvolledig), Grote Achter Kockerseweg 30, 11 april 2013

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Toetsing

In het kader van de Wgh is er formeel sprake van een uitbreiding van een (weliswaar bestaand) geluidsgevoelig object en daarmee een nieuwe situatie. De woning ligt binnen de wettelijke onderzoekszone van de Grote Achter Kockerseweg, waar de maximumsnelheid 60 km/uur bedraagt.

De verkeersintensiteiten van de Grote Achter Kockerseweg zijn echter zeer minimaal. Van bestemmingsverkeer is, vanwege het ontbreken van bebouwing, amper sprake. De weg heeft geen verbindingfunctie tussen Boekend en Maasbree. De woning ligt op een redelijke afstand van de weg (22 m of meer). Daarnaast bevindt zich ter plaatse van de boerderij een lastige bocht in de weg, waardoor niet op volle snelheid gereden kan worden. Er kan daarom vanuit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de boerderij niet overschreden wordt. Vanuit de Wgh bestaan er geen negatieve consequenties voor het bouwplan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Achtergrondwaarden

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

Toetsing

De NIBM-grens voor kantoor- en woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² aan kantoren, beneden het criterium van 3 % gebleven wordt. In dit geval betreft het slechts een enkele woning.

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen negatieve effecten ondervindt van de herontwikkeling.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse $25,3 \mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse $21,5 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende om te wonen.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

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. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groeps-

risko verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per object voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt / hypermarkt / warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

De woning betreft daarom een (beperkt) kwetsbare object. Er dient daarom getoetst te worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing

Het betreft hier een wijziging ten behoeve van de planologisch-juridische regeling voor de ver- en herbouw van de hoeve. Het aantal woningen en personen blijven gelijk, en het is bestaande bouw, dus niet relevant voor externe veiligheid (uitgebreid verslag zie bijlage 3).

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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;
- bij 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.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Toetsing

De woning heeft geen functie die volgens de VNG-lijst gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies.

Voorts dient echter wel bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de verbouw van de woning. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de afwezigheid van bebouwing. Er liggen geen bedrijven of andere functies in de directe nabijheid. Deze hebben daarom ook geen invloed op deze herontwikkeling.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie geen milieuhygiënische belemmering oplevert voor de omgeving en het project geen hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

4.3 Archeologie

Algemeen

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 archeologisch 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.



Afbeelding 18. Uitsnede gemeentelijke archeologische basiskaart

Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende 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 ontheffingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende 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 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 attentiegebieden).

Onderzoek

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). Het plangebied is op deze kaart een gebied aangeduid met een zeer hoge archeologische verwachting (donkerrode kleur op de afbeelding). Een onderzoek naar de archeologische waarden is dan benodigd.

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. Een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen⁵ is ter plaatse uitgevoerd.

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 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 mo-

⁵ Econsultancy bv, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Grote Achter Kokerseweg 30 te Boekend in de gemeente Venlo (concept), 21 december 2011, rapportnummer: 1110793

gelijk 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.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Uit de landschappelijke ligging op een dekzandruggencomplex ten noordoosten van een droogdal blijkt dat het plangebied vanaf het Laat Paleolithicum gunstig is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de bekende archeologische waarnemingen blijkt dat er waarnemingen van vondsten uit alle periodes van Laat – Paleolithicum tot de Nieuwe tijd zijn gedaan in de omgeving van het plangebied. Verder kunnen er archeologische resten worden verwacht die samenhangen met de aanwezigheid van een boerderij met bijbehorend kampenlandschap die teruggaan tot de Middeleeuwen.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Vanwege de aangetroffen bodemprofielen, en de in drie boringen mogelijk aangetroffen oude akkerlaag, wordt de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, onderschreven voor het gehele plangebied. De aangetroffen verstoringen rond de boerderij worden op basis van het bureauonderzoek ook verwacht. Vanwege het historisch gebruik worden ook hier nog steeds archeologische resten uit met name de Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht.

Conclusie

Op basis van het behoud van de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Op grond van de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek wordt geadviseerd om het plangebied bij verstoringen dieper dan 30 cm-mv nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Om de deze archeologische waarde planologisch te vertalen in dit bestemmingsplan is daarvoor een dubbelbestemming opgenomen. Indien werkzaamheden hierbinnen plaatsvinden waarbij de bodem wordt geroerd dieper dan 30 cm, dienen van te voren de archeologische waarden te zijn onderzocht en moet het terrein zijn vrijgegeven door het bevoegd gezag.

4.4 Cultuurhistorie

Het Kockerseveld is gelegen aan de buitentocht van een Pleistocene Maasmeander, thans Koelbroek genoemd. In de oksel van deze meander is de kern Boekend gesitueerd. De directe omgeving van Boekend kan worden gekarakteriseerd als een kampenlandschap waar vanaf de Middeleeuwen grote boerderijen werden gesticht, kampboerderijen.

Halverwege de vijftiende eeuw bestond de bebouwing aan de Grote Achter Kockerseweg uit twee bij elkaar horende kampboerderijen: de Voorste en Achterste Kockerse. De Voorste Kockerse is halverwege de twintigste eeuw gesloopt. In 1875 is een deel van de Achterste Kockerse afgebroken.



Afbeelding 19. Kadastraal minuutplan van de omgeving Kockerse (circa 1820-1830). Links, ter hoogte van de pijlmarkering, de twee gebouwen van 'den agtersten Kockersen'



Afbeelding 20. Detail van de Tranchotkaart (circa 1810). De pijl verwijst naar de Achterste Kockerse

Uit de historische kaarten blijkt dat zowel de Achterste Kockerse als de Voorste Kockerse in het verleden bestonden uit gebouwencomplexen (zie afbeelding 19, 20 en 21). De gebouwen waren puur functioneel van aard en stonden ten dienst van de gemengde bedrijven. Naast een boerderijwoning met potstal was tevens een schuur en vaak een vrijstaand bakhuis aanwezig. In 1820 stond achter de Achterste Kockerse nog een grote vrijstaande schuur, die rond het midden van de twintigste eeuw werd gesloopt. De schuur had een functie als opslag van graan, stro en andere akkerbouwproducten. Verder zijn er op foto's uit de 50er jaren nog een aantal grotere kippenhokken aan de voorzijde van het pand zichtbaar en waarschijnlijk hebben er op het erf ook nog kapbergen gestaan (rapport Bureau Bouwwerk). De gebouwen waren gesitueerd rond een erf.

Van het oorspronkelijke complex is thans alleen de woonboerderij met inpandige potstal overgebleven. De schuur die op de oude kaarten herkenbaar is, is in het midden van de twintigste eeuw afgebroken.

Op het perceel behorende tot de Achterste Kockerse bevinden zich drie monumentale tamme kastanjes van circa driehonderd jaar oud. Aangezien het merendeel van de boerderij en de landschappelijke context bewaard zijn gebleven en het merendeel van dit soort complexen in de twintigste eeuw is verdwenen. Beschikt de boerderij over een grote zeldzaamheidswaarde en is deze van groot landschappelijk, typologisch, cultuurhistorisch en bouwhistorisch belang.



Afbeelding 21. De Achterste Kockerse kort na de Tweede wereldoorlog. Herkomst afbeelding: gemeentearchief Venlo, collectie Beeld en Geluid, fotomap 134: boerderijen Blerick

Aanvullend onderzoek naar aanleiding van brand d.d. 5 april 2013

Op 5 april 2013 is De Achterste Kockerse geheel uitgebrand. Om te kunnen bepalen of het gebouw nog monumentale waarden heeft die de aanwijzing als gemeentelijk monument rechtvaardigen, is een aanvullende bouwhistorische verkenning en waardestelling uitgevoerd⁶.

In het rapport wordt geconcludeerd dat De Achterste Kockerse een representatief en zeldzaam voorbeeld is van een eenvoudige achttiende-eeuwse boerderij op het Limburgse platteland met een voor het gebied karakteristieke indeling, uitgevoerd met een voor deze streek karakteristieke constructiewijze en bouwmaterialen. Het verloren gaan van de houten draagconstructie door de brand geldt als het grootste verlies. Echter: van het verbrande houtwerk bleven vorm en maatvoering bewaard. Met enige goede wil laat zich de oude kern van de boerderij dan ook wel herstellen of eventueel reconstrueren. Voor een aantal balken geldt misschien zelfs dat deze weliswaar zijn ingebrand, maar niet door en door verkoold zijn en mogelijk dus nog hergebruikt kunnen worden. De brand heeft ook tot nieuwe inzichten geleid: thans is gebleken dat van het achttiende-eeuwse woongedeelte substantiële delen bewaard zijn gebleven, ook in de huidige situatie. Dat geldt in mindere mate ook voor het vroeg-negentiende-eeuwse bedrijfsgedeelte. Het huidige gebouw is daarmee, ook na de brand, nog altijd een belangrijk historisch bouwwerk. De aanwijzing als gemeentelijk monument is daarmee nog steeds gerechtvaardigd.

4.5 Flora & fauna

Achtergrond

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 beleidsmatige 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 POL2006 is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben

⁶ Bureau Bouwwerk, Aanvullende bouwhistorische verkenning en waardestelling Boerderij Achterste Kockerse, Boekend (gem. Venlo), 22 mei 2013

op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet 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. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Onderzoek

De natuurwaarden in het plangebied en omgeving en de effecten van de herontwikkeling op flora en fauna zijn onderzocht middels een quickscan flora & fauna⁷.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt op 8,8 km afstand van het Natura2000 gebied Maasduinen. Als gevolg van de restauratie en herinrichting van het plangebied zijn, gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep, geen negatieve effecten op de Maasduinen te verwachten.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied ligt voor een klein deel in de Ecologische hoofdstructuur (EHS), te weten het deel van het bos. De rest van het erf ligt in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Als enkele gestelde voorwaarden in acht worden genomen zijn geen negatieve effecten op de EHS te verwachten, maar een licht positief effect.

Ten aanzien van de POG zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op landschap. Natuur en landschap worden door de herontwikkeling versterkt. Als gevolg

⁷ Laneco, Quickscan flora en fauna De Achterste Kockerse te Boekend, 9 oktober 2012, projectnummer 54.12.01

van de ingreep kunnen effecten op beschermde soorten niet op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

De meeste mogelijk voorkomende beschermde soorten als egel, mol, haas, muizen en spitsmuizen, kleine marterachtigen, gewone pad en bruine kikker vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en Faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene en landelijk geldende vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

In het plangebied kunnen ook vogels broeden; aantasting van in gebruik zijnde nesten dient te worden voorkomen. Verder kunnen nestplaatsen van de jaarrond beschermde vogelsoorten huismus en gietzwaluw niet op voorhand worden uitgesloten. Bij de restauratie kunnen nestplaatsen van deze soorten worden aangetast.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn ook niet uit te sluiten in de bebouwing. Effecten op vleermuizen kunnen daarom ook niet op voorhand worden uitgesloten.

Verder is het verruigde plangebied geschikt voor reptielen als levendbarende hagedis en hazelworm. Bij de herinrichting van het erf wordt het plangebied minder geschikt voor deze soorten.

Soorten als das en eekhoorn kunnen wel foerageren in het plangebied, maar er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Hetzelfde geldt voor de jaarrond beschermde vogelsoorten kerkuil en steenuil.

Van de steenmarter is een kraamlocatie aanwezig in het plangebied. Kraamplaatsen van deze soort mogen niet zomaar worden aangetast. Er zijn maatregelen nodig om effecten te mitigeren.

Om de gevolgen van de plannen in het kader van de Flora- en Faunawet beter in te kunnen schatten is nader onderzoek nodig naar een aantal soorten waarvan de aanwezigheid niet op basis van een verkennend veldbezoek in het naseizoen kan worden vastgesteld. Het gaat om de strikt beschermde soorten:

- Vleermuizen
- Gierzwaluw en huismus
- Hazelworm en levendbarende hagedis

Dit nader onderzoek zal plaatsvinden in het voorjaar en gereed zijn alvorens onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het onderzoek wordt als separate bijlage bij de planstukken gevoegd.

Verder zijn maatregelen nodig om effecten op de beschermde soort steenmarter te voorkomen. Dit kan door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode. Maatregelen die in ieder geval nodig zijn, zijn:

- Het ruim voor de sloop (minimaal 3 maanden) plaatsen van een marterkast in het nabijgelegen bosje, onder takkenbossen.
- Slopen mag alleen buiten het kraamseizoen, wat van maart tot juni loopt.

Er zijn twee voorwaarden uit de Flora- en Faunawet altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden (kappen, rooien, slopen en groundbewerking) dient buiten het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Op 5 april 2013 is De Achterste Kockerse geheel uitgebrand. Het voorkomen van beschermde soorten in de restanten van de boerderij kan dan ook worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Grote Achter Kockerseweg. De verkeersintensiteit zal door de herontwikkeling van de locatie niet onevenredig toenemen, er is immers reeds een woning aanwezig.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied.

Aangezien de omliggende wegen de geringe toename in het aantal verkeersbewegingen goed aan kunnen en er wordt voorzien parkeerplaatsen op eigen terrein, zijn er vanuit het verkeersaspect geen belemmeringen te verwachten voor de herontwikkeling.

4.7 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het vigerende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie, Waterschapsbedrijf Limburg en Tennet komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de herbouw van de woning belemmeren.

4.8 Duurzaamheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwprojecten dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden.

Bij de her- en verbouw van de boerderij wordt derhalve voldoende aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Zo zullen duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Tevens wordt zodanig gebouwd, dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente vastgestelde eisen.

4.9 Water

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te

komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn.

Geohydrologie en infiltratiewaarden

Het freatisch grondwater (het water onder de grondwaterspiegel in een relatief goed doorlatende laag en boven een eerste slecht doorlatende of ondoorlatende laag) bevindt zich op een diepte van circa 7 tot 8 m-mv. Omtrent de verticale doorlatendheid of hydraulische weerstand van de deklaag zijn weinig gegevens bekend. De transmissiviteit van het eerste en tweede watervoerend pakket bedraagt ongeveer 1.000 - 2.000 m²/dag. De doorlaatfactor (k) wordt geschat tussen 30 en 200 m/etmaal. Omtrent de doorlaatbaarheid van de slecht doorlatende basis staan geen gegevens ter beschikking. De onderhavige gronden zijn derhalve minder geschikt voor waterinfiltratie.

Op basis van de isohypsen van zowel het freatisch grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerend pakket (d.d. 28 augustus 1976) kan gesteld worden dat het grondwater een westelijke stromingsrichting bezit.

Oppervlaktewater

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is:

- Everlose Beek(tracé deels voormalige onvoltooide aanleg "Canal du Nord")

Het plangebied ligt op ruime afstand van dit oppervlaktewater en beïnvloedt deze niet. Het plangebied ligt buiten het rivierbed van de Maas, zoals opgenomen in de beleidslijn "Grote Rivieren" en buiten de contouren van de op de POL-kaart 4c (blauwe waarden) opgenomen gebieden voor een veerkrachtig watersysteem van de Maas. Deze gebieden vormen de provinciale vertaling van het in de beleidslijn opgenomen rivierbed.

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrappen gelden de volgende grondwaterstanden:

$$VII = H \ 80-140 \ L >126$$

Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het plangebied heeft geen speciale status als grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de actuele grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit zullen zich naar verwachting geen problemen voordoen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden. Dat betekent in ieder geval dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout binnen het plan niet toegestaan is;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 44 mm neerslag bij een herhalingstijd van $T=10$;
- er dient een waakhoogte van 50 cm te worden aangehouden;
- inzicht hoe omgegaan wordt met een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij moet uitgegaan worden van een neerslaggebeurtenis van $T=100$ (bui van 84 mm met een duur van twee dagen waarbij er niets kan infiltreren);
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, berging en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnde afvoerend verhard oppervlak plaats van maximaal 460 m² binnen het plangebied valt (boerderij en schuur).

Bij de bepaling van de capaciteit / kwantiteit van de te kiezen infiltratie en/of bergingsvoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis $T=10$ met een dimensionering van 44 mm. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend

worden door het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,044 m.

Verder dient het plan te voorzien in een regenwaterafhandeling bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van $T=100$ maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden

Neerslag $T=10 * 44 \text{ mm}$, te infiltreren: $460 \text{ m}^2 * 0,044 \text{ m} = 20 \text{ m}^3$

Neerslag $T=100 * 84 \text{ mm}$, te infiltreren $460 \text{ m}^2 * 0,084 \text{ m} = 39 \text{ m}^3$

Berging van een neerslaggebeurtenis $T=10$ en $T=100$ zal gebeuren een nader te bepalen voorziening.

Het afvalwater vanuit het project zal wel op de bestaande riolering via de bestaande persleiding geloosd worden.

Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m^2 en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m^2 en ligt niet in een specifiek aandachtsgebied. Daarom is er geen specifiek wateradvies door het waterschap aangevraagd.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Venlo.

De bestemmingen 'Wonen', 'Bos', 'Agrarisch met waarden' en 'Verkeer' zijn weergegeven, alsmede het nieuwe bouwvlak.

5.2 Toelichting op de planregels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied". Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Deze bestemming geldt voor een groot deel van het erf van de historische boerderij. Deze gronden worden ingericht als schapenweide en extensief grasland, beide met fruitboomgaarden.

De gronden mogen niet worden bebouwd, behoudens de schuilgelegenheid voor dieren (schaapskooi). Hiervan is afgeweken van de standaard van het geldende bestemmingsplan. In de standaard is de bouw van een schuilgelegenheid pas mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders.

Bos (artikel 4)

Het bestaande bos is bestemd als 'Bos'. Deze gronden mogen niet worden bebouwd. In feite wordt de huidige situatie planologisch-juridisch vastgelegd. Bebouwde ontwikkelingen zijn ook niet binnen deze bestemming voorzien. Wel wordt de ecologische waarde versterkt door de aanleg van een poel.

De inhoud van de bestemming is exact overgenomen van de standaard.

Verkeer (artikel 5)

Het zandpad aan de rand van het open veld is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming blijft gehandhaafd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wijzigt er niets.

Wonen (artikel 6)

De historische boerderij blijft bestemd als 'Wonen'. Er vindt echter wel een vormwijziging en vergroting plaats van het bestemmings- en bouwvlak. Binnen het bouwvlak kan de boerderij, zoals beoogd, worden hersteld en herbouwd. Het bouwvlak is strak rondom de muren heen gelegd, zoals opgenomen in het bouwplan. Gezien de cultuurhistorische waarde van de boerderij en het specifieke bouwplan is op deze wijze geborgd dat andere vormen dan het besproken bouwplan niet mogelijk zijn. Pas na een nadere motivering kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bouwen buiten het bouwvlak. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is hiervoor opgenomen.

Behoudens wijzigingen in de maximale inhoud hoofdgebouw (1.100 m³ in plaats van 900 m³) en maximale hoogte is de gemeentelijke standaard overgenomen.

De monumentale status van de boerderij wordt geborgd door een specifieke aanduiding als gemeentelijk monument. Ook de monumentale bomen en hun wortelstelsels zijn speciaal vastgelegd en daarmee geborgd.

Waarde – Archeologie (artikel 7)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is de conclusie van het uitgevoerde archeologisch onderzoek van toepassing. Werkzaamheden waarbij de bodem geroerd wordt dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient eerst aanvullend archeologisch onderzoek te worden.

Gebouwen en werkzaamheden waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd mogen binnen deze dubbelbestemming alleen worden opgericht na goedkeuring van Burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de gemeentelijk archeoloog goedkeuring heeft afgegeven oftewel dat het gebied eerst vrij dient te worden gegeven van verder archeologisch onderzoek middels een selectiebesluit.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 8 tot en met 15) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

6. INSpraak EN OVERLEG

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief en de geringe impact van de ruimtelijke activiteit, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

6.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Bij brief van 21 december 2012 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bij bericht van 9 januari 2013 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeve De Achterste Kockerse' heeft voor een ieder met ingang van 28 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

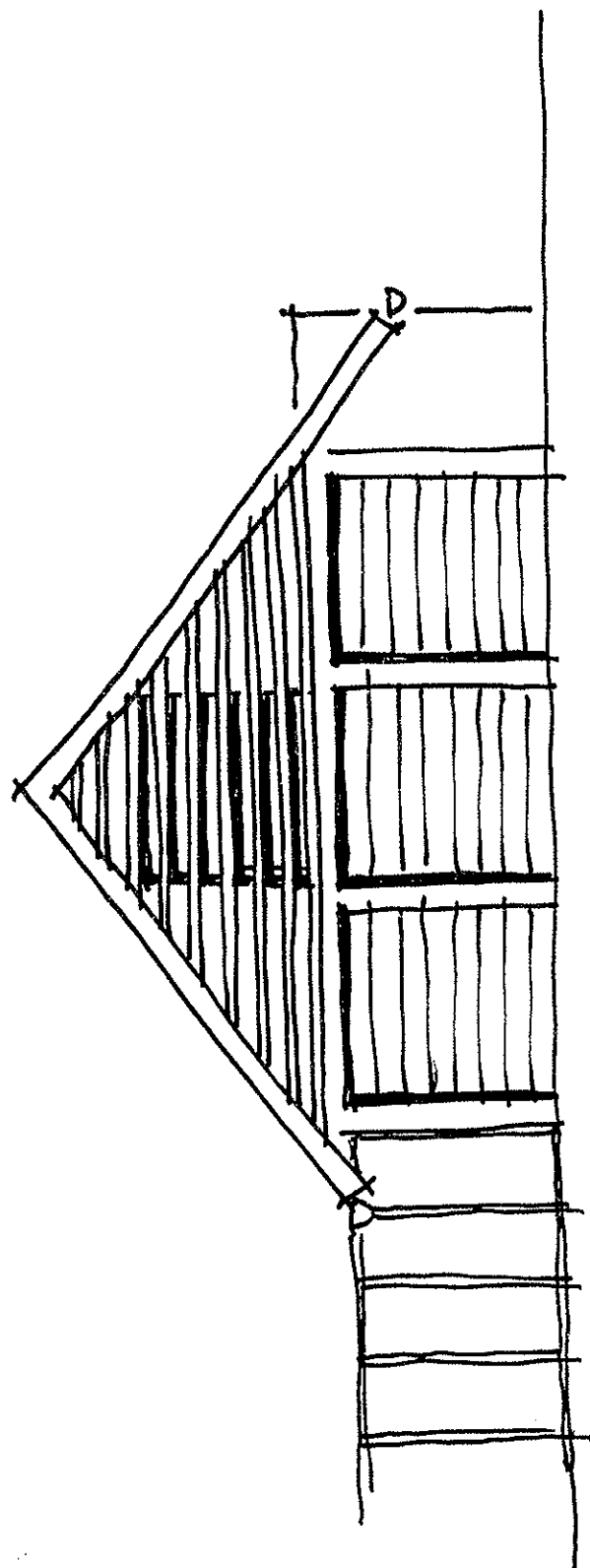
7. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

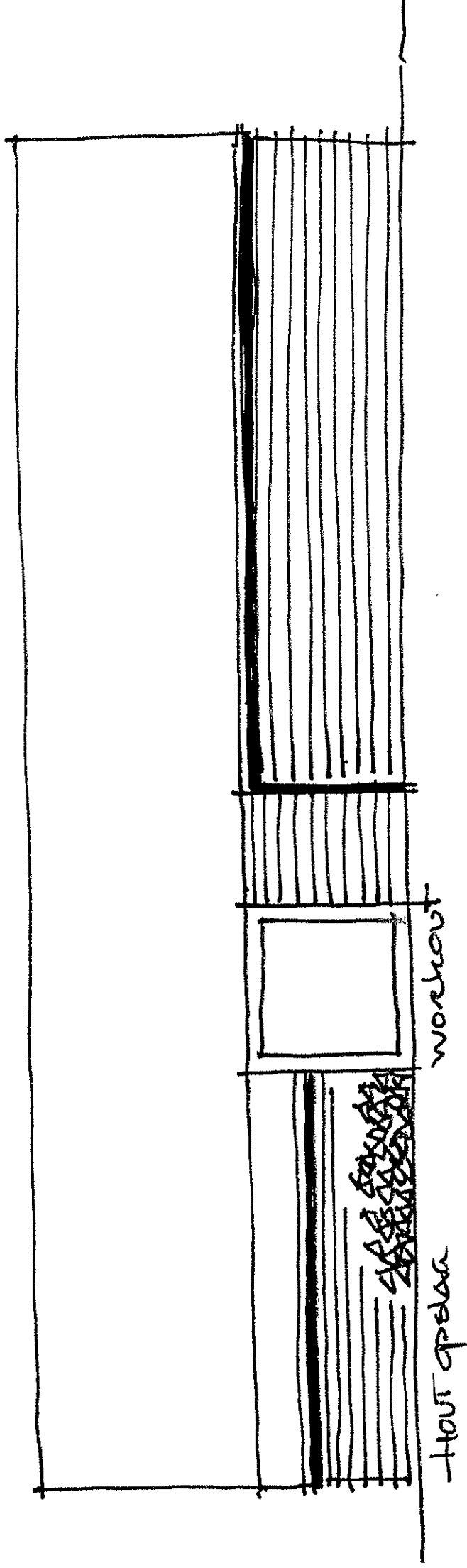
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Schetsen nieuwe situatie



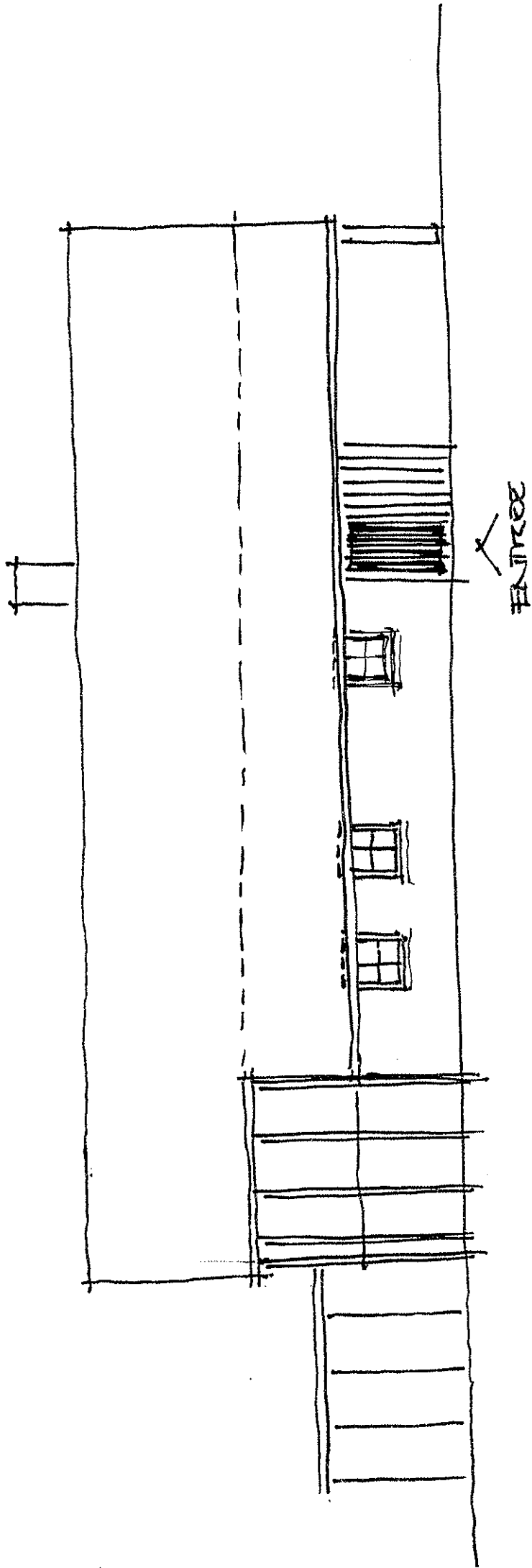
NOORDOOSTGEVEL 16.03.12

0 1 2 3 4 5



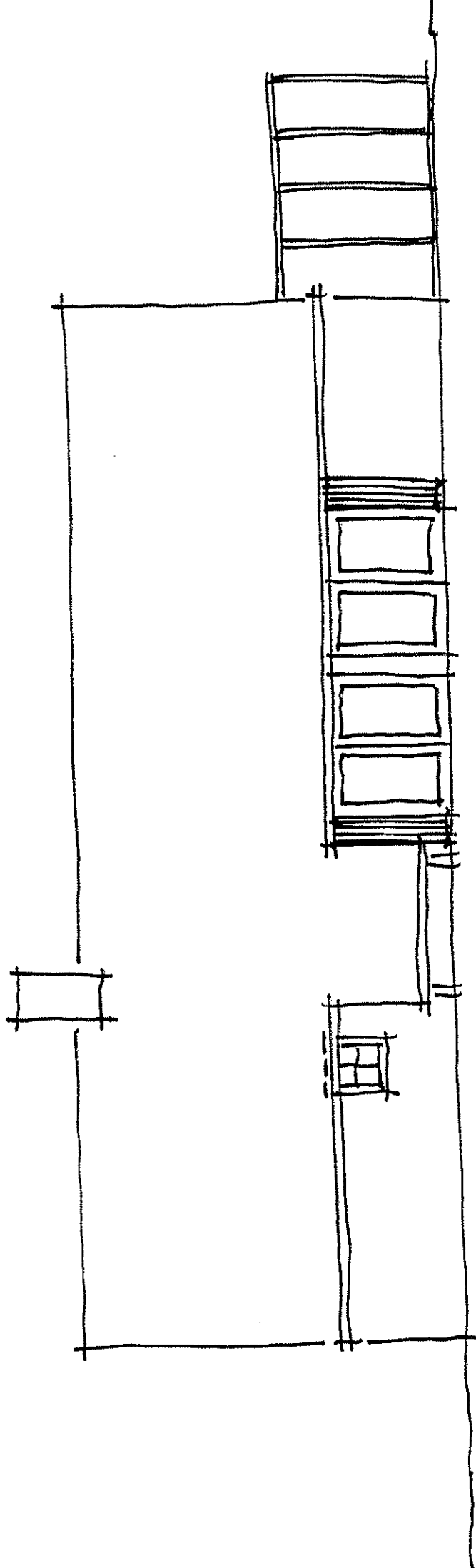
Noores West Gavel 16.03.12

~~1~~ 1 2 3 4 5

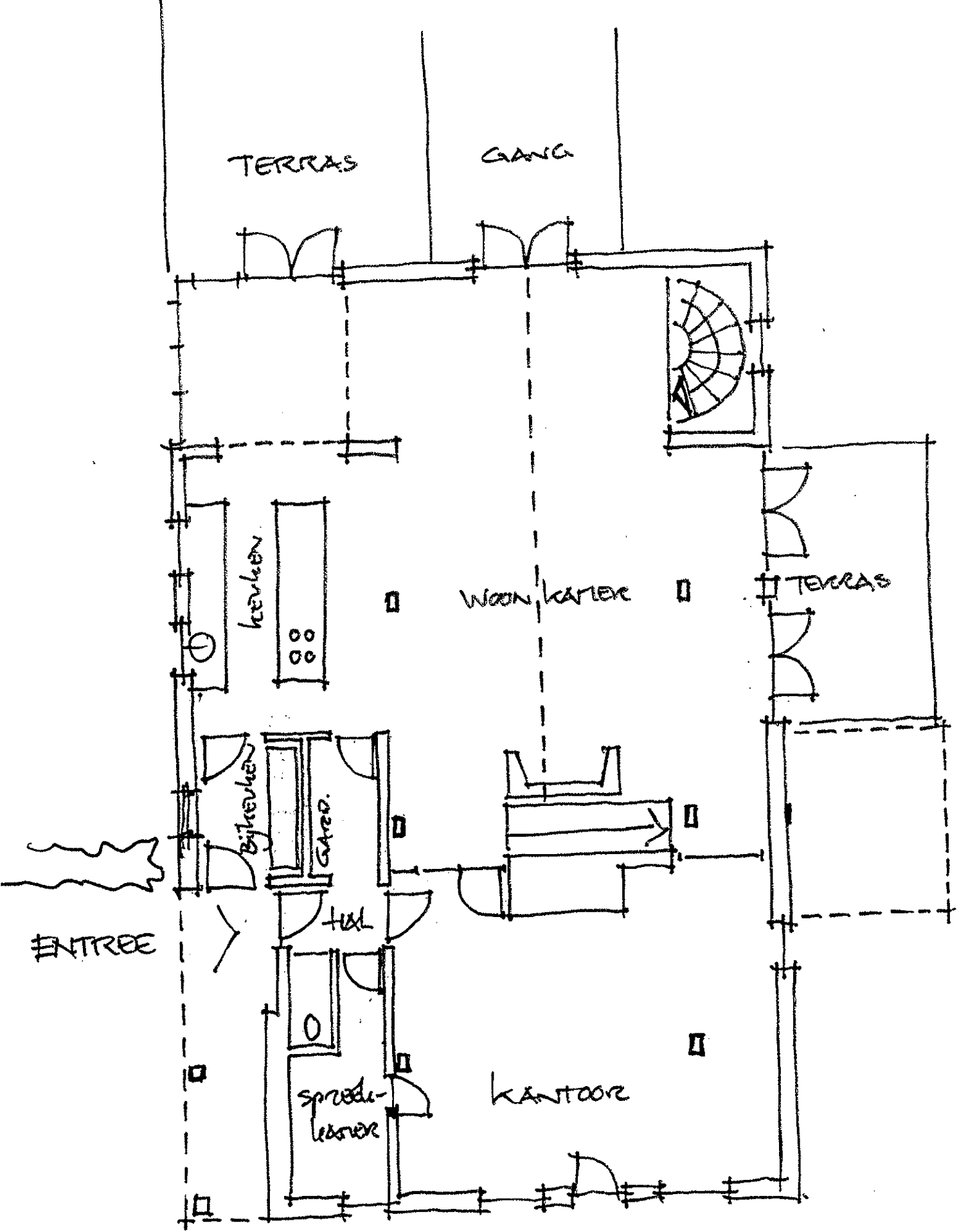


ZUIDWESTGEVEL

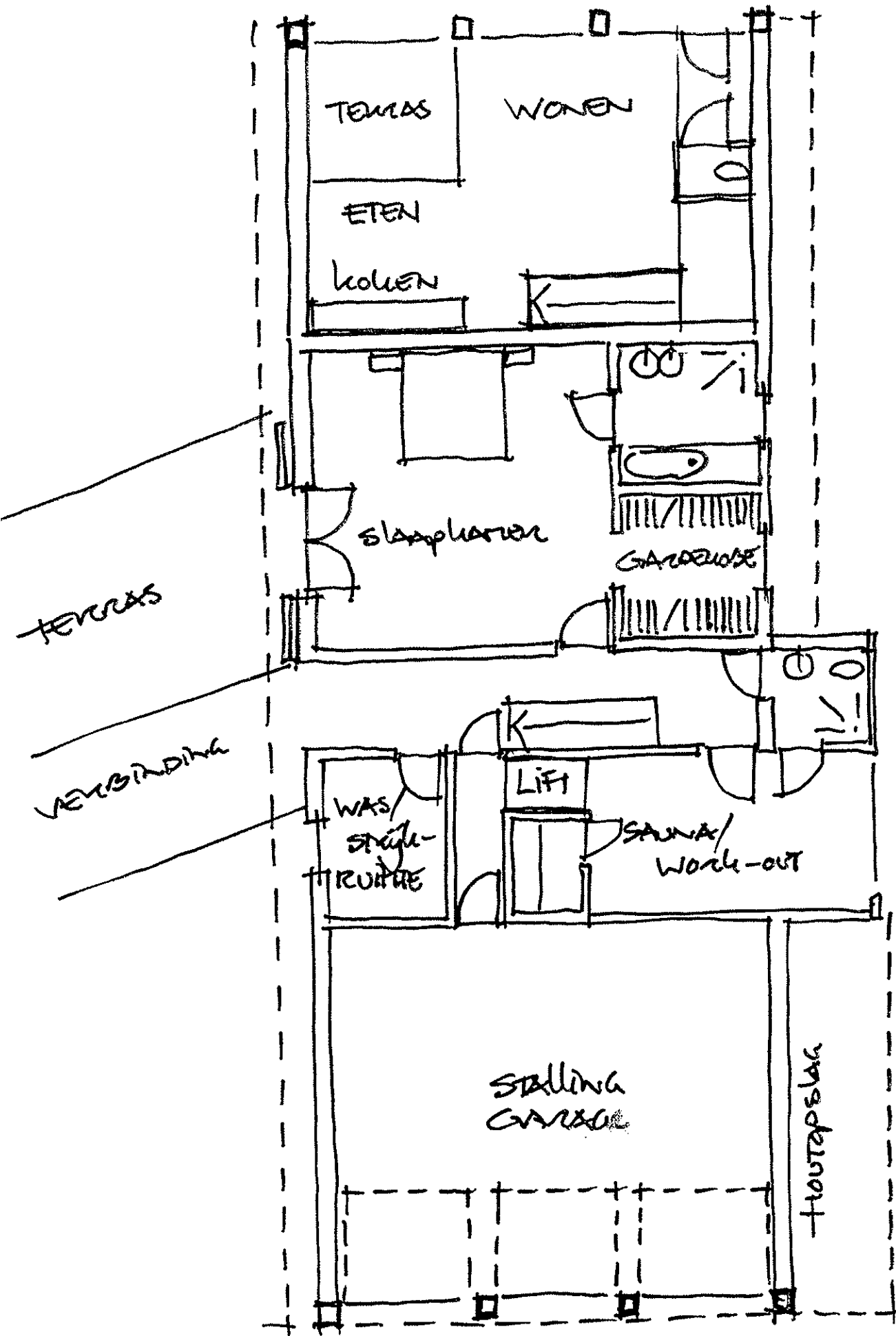
16.03.12



1000000000 16.03.12



ONTWERP BECANE GROND 23.02.12
16.03.12



BEGANE GROND 16.03.12

~~0 1 2 3 4 5~~
0 1 2 3 4 5

Bijlage 2

Beoordeling bodemgeschiktheid

Beoordeling Bodemgeschiktheid

Grote Achter Kockerseweg 30 te Venlo-Boekend

Vlo, sectie K, nr. 9700

Voorliggende beoordeling van de milieukundige bodemgeschiktheid bestaat uit onderhavig voorblad, een bijlage met een situatietekening en de in onderstaand overzicht vermelde ingevulde beoordelingsbladen:

Omschrijving Beoordelingsblad		Aantal
I	Algemene gegevens, aanleiding en eerste toetsing	X
II	Beoordeling historisch onderzoek	X
III	Beoordeling onderzoeksrapport	X
IV	Beoordeling plan van aanpak	
V	Beoordeling evaluatieverslag	

In onderstaande tabel kunt u zien of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien dit niet het geval is, dan is in onderstaande tabel de vervolg actie benoemd.

Beoordelingsinformatie kunt u in de bijgevoegde beoordelingsbladen vinden. Hierbij wordt opgemerkt dat een beoordeling nooit limiterend is. Het blijft de verantwoording van een initiatiefnemer c.q. diens adviseur om een volledig en correct onderzoek in te dienen.

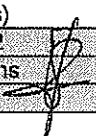
Advies	Datum	Paraaf
Initiatiefnemer kan Bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel hanteren.*		
Uitvoeren historisch onderzoek (volgens NEN 5725)		
Uitvoeren verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740)		
Uitvoeren aanvullend bodemonderzoek		
X Uitvoeren nader onderzoek asbest in bodem (volgens NEN 5707)	13-8-2012	
Opstellen van een plan van aanpak (niet ernstig geval veroorzaakt voor 1-1-1987)		
Opstellen van plan van aanpak (verontreiniging veroorzaakt op of na 1-1-1987)**		
Opstellen van saneringsplan (geval van ernstige bodemverontreiniging, veroorzaakt voor 1-1-1987)**		
Uitvoeren van sanering en indienen evaluatieverslag (niet ernstig geval veroorzaakt voor 1-1-1987)		
Locatie is geschikt voor beoogde gebruik		

* Op basis van de Bodembeheernota Venlo (januari 2010) kan iemand kiezen om de bodemkwaliteitskaart (Bkk) als bewijsmiddel te hanteren. Indien er echter sprake blijkt van onvoorziene omstandigheden (bijvoorbeeld, puin in bodem / onbekende dempingen / onbekende ondergrondsetank) kan dat alsnog aanleiding geven voor het uitvoeren van onderzoek. De keuze om al dan niet gebruik te maken van de Bkk als bewijsmiddel is nadrukkelijk een keuze van de initiatiefnemer (zie disclaimer in de bodembeheernota)

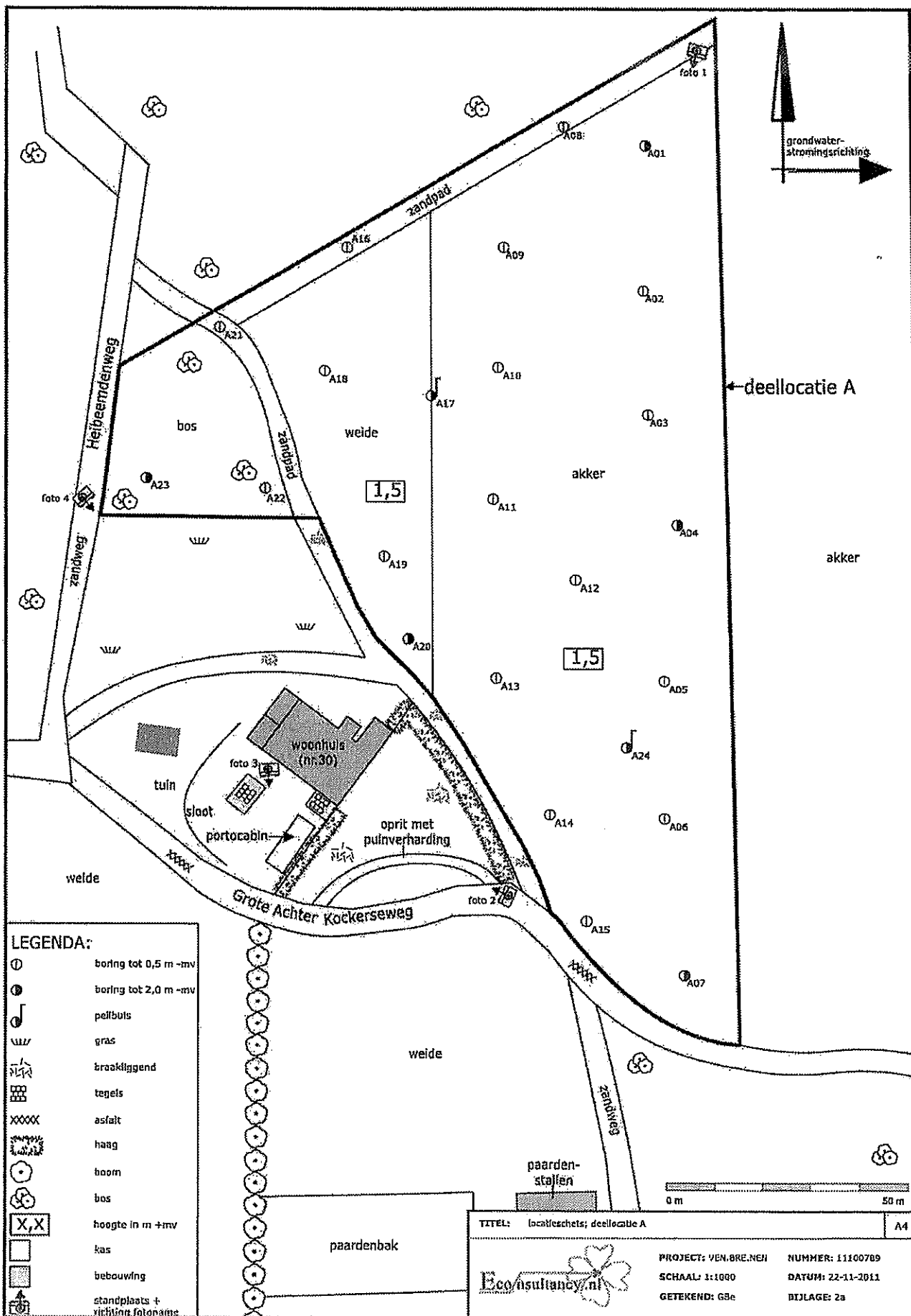
** Afbakening dient plaats te vinden in het kader van de Wet bodembescherming, waarbij sprake is van procedures. Afbakening van deze procedures vallen buiten onderhavige beoordeling

Voorwaarden:

- De beoordeling van de bodemgeschiktheid is direct gekoppeld aan de op blad I beschreven ontwikkeling. De geldigheid van het formulier vervalt dan ook indien op de locatie een andere ontwikkeling plaats vindt. Bij twijfel over de geldigheid (bijvoorbeeld t.g.v. beleidswijziging) dient de beoordeling opnieuw te worden uitgevoerd.
- Elke wijziging in bestemming en/of gebruik van grond en opstellen leidt ertoe dat deze beoordeling komt te vervallen.
- Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt kan deze grond niet zonder meer elders worden toegepast. Voor het toepassen van grond binnen Venlo is de Bodembeheernota Venlo van toepassing.
- De gemeente Venlo is niet aansprakelijk voor onbekende verontreinigingen die tijdens werkzaamheden aan het licht komen.
- De eigenaar/gebruiker van het terrein is zelf verantwoordelijk voor een onderzoek naar de geschiktheid van het grondwater indien hij dat grondwater wil benutten. Op het oppompen van grondwater is de waterwet van toepassing.

Aigemene gegevens, aanleiding en 1^e toetsing					
A Locatie gegevens					
Locatie	Grote Achter Kockerseweg 30			Te	Venlo-Boekend
Kadastrale gegevens	VLO	Sectie:	K	Nummer(s):	9700
Oppervlakte	Ca. 2 ha				
Eigenaar	Mw. L. van Gerven				
B Aanleiding voor de beoordeling van de bodemkwaliteit					
	Procedure in het kader van de woningwet				
☒	Procedure in het kader van de WRO				
	Aan-/verkoop van de locatie met als doel				
	Overig:				
C Beoogd gebruik van de locatie met bijbehorende toetsingswaarden					
☒	Landbouw/ Natuur / Moes- en Volkstuinen			→ AW2000	
☒	Wonen met tuin / Plaatsen waar kinderen spelen / Groen met natuurwaarden			→ Maximale Waarde Wonen	
	Ander groen / Bebouwing / Infrastructuur / Industrie			→ Maximale Waarde Industrie	
D De locatie is gelegen in de bodemkwaliteitszone van de Bodemkwaliteitskaart					
☒	Buitengebied zand / Ontwikkeling na 1990			→ voldoet aan AW2000	
	Oude kern Venlo			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Oude kernen Belfeld, Blerick, Steyl en Tegelen			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Wonen en werken vóór 1900			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Wonen werken 1900-1950			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Wonen werken na 1950			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Industrieterrein Kaldenkerkerweg			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Buitengebied klei			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Groot Boller			→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen	
	Krekelsberg en Windhond (industrieterreinen)			→ voldoet aan Maximale Waarden Industrie	
	Venlo Centrum Zuid			→ voldoet aan Maximale Waarden Industrie	
	Voormalige gemeente Arcen en Velden			→ geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar	
	Niet gezoneerd gebied			→ geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar	
E Beschikbare gegevens van de locatie					
☒	Docman (bodem- en/of milieudossiers)				
	BIS4All / Nedview (Bodemonderzoeken / toegepaste bouwstoffen)				
	Historisch bodembestand (In Globis)				
	BOOT-bestand K:\Gebouwde Omgeving\milieu\Bedrijven\Projecten\Tanksaneringen\Katja_Eis\adressen 1 novemer 2004				
	Toelichting:				
F Kan de Bodemkwaliteitskaart dienen als bewijsmiddel?					
☒	De bodemkwaliteitsklasse van de locatie (zie D) is van dezelfde of betere kwaliteit als de toetsingwaarde voor het beoogde gebruik (zie C)				
	Er zijn geen specifieke gegevens bekend van de bodemkwaliteit op de locatie of de aanwezigheid van (punt)bronnen (zie E)				
Indien beide vakjes zijn aangekruist kan de Bkk als bewijsmiddel worden gebruikt					
	Gelegen in grondgebied van voormalige gemeente Arcen en Velden, geen bodemkwaliteitskaart aanwezig				
G Conclusie					
	Bkk kan als bewijsmiddel dienen				
☒	Bkk kan niet als bewijsmiddel dienen of geen Bkk beschikbaar (Arcen / Velden) (er dient minimaal historisch onderzoek te worden verricht of de beschikbare resultaten moeten worden getoetst, afhankelijk van de informatie die aanwezig is)				
	Datum :	13 juni 2012			
	Naam toetser :	Sjaak Simons			
	Paraaf :				

III Beoordeling onderzoeksrapport	
A Rapport gegevens	
Adviesbureau :	Econsultancy B.V.
Rapportnaam :	Verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest in bodem Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend, gemeente Venlo
Rapportnummer :	11100789
Datum :	23 december 2011
Soort onderzoek :	☒ Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740) ☒ Verkennd onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) ☐ Aanvullend bodemonderzoek ☐ Nader bodemonderzoek ☐ (Indicatief) waterbodemonderzoek (bij gecombineerde rapportage meerdere opties aankruisen)
B Beoordeling onderzoek	
☒	Onderzoek is uitgevoerd conform Kwalibo (erkende intermediairs)
☒	Doelstelling van het onderzoek (zie I. B) is correct verwoord
☒	Hypothese is correct overgenomen uit het historisch onderzoek (zie II)
☒	Correcte onderzoeksstrategie gehanteerd (zowel de <u>opzet</u> als <u>uitvoering</u> van het onderzoek zijn conform de geldende norm / richtlijn uitgevoerd)
☒	De resultaten zijn correct getoetst aan de doelstelling (c.q. men heeft gemotiveerd of de verontreiniging al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling)
☐	Van eventueel aangetroffen verontreinigingen is gemotiveerd of die vóór of na 1 januari 1987 zijn ontstaan
Ruimte voor toelichting:	
Tijdens het bodemonderzoek zijn op twee plaatsen asbesthoudende materialen op en in de bodem aangetroffen. Na analyse blijkt het om asbestcement te gaan bestaande uit hechtgebonden 10-15% chrysotiel asbest Behoudens de verontreiniging met hechtgebonden asbest zijn er tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek in zowel de bodem als het grondwater geen noemenswaardige verontreiniging aangetoond.	
C Conclusie en vervolg actie	
Conclusies	
☐	Locatie is geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☐	Locatie is <u>niet</u> geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☒	Er zijn nog <u>onvoldoende gegevens</u> om te toetsen of de locatie geschikt is voor het beoogde doel (aanvullend onderzoek is noodzakelijk)
☐	Op basis van de Wbb is <u>nader onderzoek</u> noodzakelijk (overschrijding van de Tussenwaarde)
Vervolgactie(s)	
☐	Geen, de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik
☐	Uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek
☒	Uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar hechtgebonden asbest t.p.v. boring B10 en C02
☐	Het opstellen en indienen van een saneringsplan / BUS-melding
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor het verwijderen / saneren middels isolatie van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging veroorzaakt voor 1 januari 1987
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor een zorgplicht sanering (verontreiniging ontstaan op of na 1 januari 1987)
Datum :	13 juni 2012
Naam Toetser :	Sjaak Simons
Paraaf :	



Bijlage 3
Externe veiligheid

ons kenmerk: DPEVNML/021-2012
behandeld door: A. van Mulken
doorkiesnummer: 077 359 65 20
e-mail: a.vanmulken@venlo.nl
bijlage(n):
datum: 04-06-2012

BP Hoeve “de achterste kokerse” Boekend

Toevoegen

Beleidsplan externe veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden.

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Een sterke internationale oriëntatie is daarbij natuurlijk onontbeerlijk. Met daarnaast de ambitie om tot de top 10 van aantrekkelijkste woongemeenten in Nederland te behoren, wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in het centrum waaronder de voltooiing van de Maasboulevard, Maaswaard en het KazerneKwartier. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheid risico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen. Met het (operationele) beleidsplan EV Venlo en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma wordt vanuit een integrale benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is ondermeer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat

II	Beoordeling historisch onderzoek	
A	Rapport gegevens	
	Adviesbureau :	Econsultancy B.V.
	Rapportnaam :	Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend, gemeente Venlo
	Rapportnummer :	11100789
	Datum :	23 december 2011
B	Aanleiding van het historisch onderzoek	
	Gegevens bekend die duiden op mogelijke bodemverontreiniging (historische informatie aanwezig)	
	Specifieke bodemgegevens aanwezig / actualisatie van eerder onderzoek	
X	Anders: Voorgenomen bestemmingsplanwijziging	
C	Beoordeling onderzoek	
X	De beschikbare dossiers zijn geraadpleegd door :	Econsultancy, dhr. Sjaerd Teeuwen
	Op :	7 november 2011
X	Het historisch onderzoek voldoet aan het gestelde in de NEN 5725 en NEN 5707	
	Het historisch onderzoek voldoet op onderstaande punten <u>niet</u> aan de NEN 5725 en NEN 5707 (niet limiterende opsomming van tekortkomingen)	
	1.....	
	2.....	
	3.....	
	4.....	
	In het rapport wordt voldoende gemotiveerd dat de reeds beschikbare onderzoeksgegevens aantonen dat er geen belemmering bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling	
X	In het rapport worden de juiste conclusies en hypothesen gesteld	
	Toelichting: Tijdens de terreininspectie zijn er o.a. asbestverdachte materialen op het maaiveld alsmede puinverhardingen waargenomen.	
D	Conclusie	
	Het verrichte historisch onderzoek voldoet <u>niet</u> aan de norm	
X	Het verrichte historisch onderzoek voldoet aan de norm en toont aan dat	
		Voldoende gegevens beschikbaar zijn om te concluderen dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling zoals beschreven onder I.B
	X	De locatie verdacht is voor (nog niet onderzochte) bodemverontreinigingen en een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht.
		Locatie gelegen in voormalige gemeente Arcen en Velden en voor de onverdachte locatie dient een VO te worden uitgevoerd.
	Datum :	13 juni 2012
	Naam toetser :	Sjaak Simons
	Paraaf :	



**Deskundigenpool
Externe
Veiligheid**

ons kenmerk: DPEVNML/021-2012
behandeld door: A. van Mulken
doorkiesnummer: 077 359 65 20
e-mail: a.vanmulken@venlo.nl
bijlage(n):
datum: 04-06-2012

- Nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen.
- Nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten.
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.
- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als (1) de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn; (2) er voldoende bluswater is, (3) de bestrijdingsplannen op orde zijn en (4) het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.

Conclusie

Het betreft hier een wijziging ten behoeve van de planologisch-juridische regeling voor de ver- en herbouw van de hoeve de achterste kockerse in Boekend. Het aantal woningen en personen blijven gelijk, en het is bestaande bouw, dus niet relevant voor externe veiligheid. Met vriendelijke groeten,

Anita van Mulken

Adviseur Deskundigenpool Externe veiligheid NM-Limburg
T: 077 359 65 20 / 06 818 843 15
E: a.vanmulken@venlo.nl

