

Bestemmingsplan “Koelderstraat ong., Venlo”

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Koelderstraat ong., Venlo”

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P04862
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP202214KOELDERONG-VA01
Datum:	28 september 2022
Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Projectteam BRO:	DAd, JvG
Concept:	februari 2022
Ontwerp:	juli 2022
Vaststelling:	30 november 2022
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat, Venlo, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel aan de Koelderstraat te Venlo in de gemeente Venlo.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

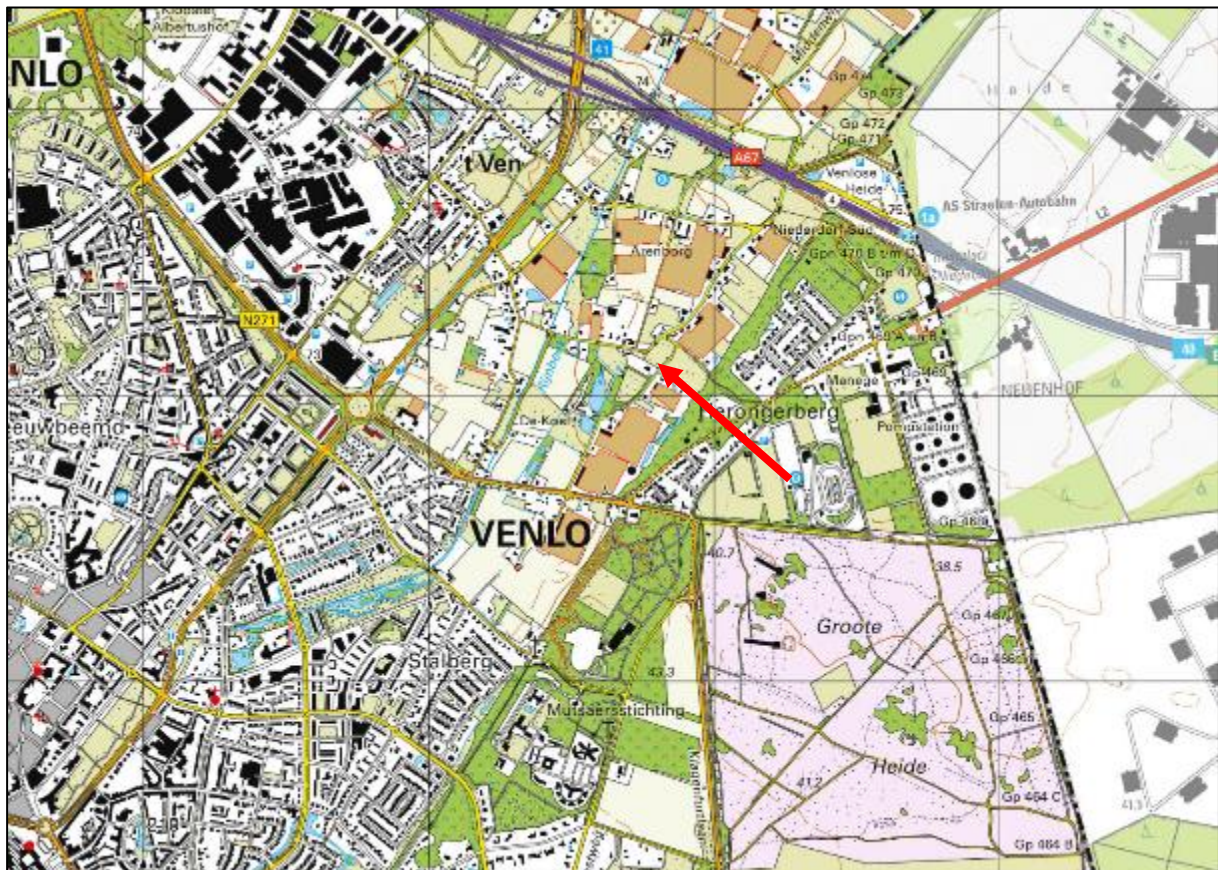
1. INLEIDING	3
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	8
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	12
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	14
4.3 Regionaal beleid	16
4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040	17
4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	17
4.4.3 Woonvisie 2021-2026	19
4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	20
4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost	21
5. ONDERZOEK	23
5.1 Milieuaspecten	23
5.1.1 Bodem	23
5.1.2 Geluid	24
5.1.3 Luchtkwaliteit	24
5.1.4 Externe veiligheid	26
5.1.5 Milieuzonering	30
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3 Ecologie	35
5.4 Leidingen en infrastructuur	37
5.5 Verkeerskundige aspecten	37
5.6 Duurzaamheid	38

5.7 Waterparagraaf	39
5.8 M.e.r.-beoordeling	41
6. PLANSTUKKEN	43
6.1 Planstukken	43
6.2 Toelichting op de verbeelding	43
6.3 Toelichting op de regels	43
7. UITVOERBAARHEID	46
7.1 Economische uitvoerbaarheid	46
7.2 Overleg	46
7.3 Zienswijzen	46
8. PROCEDURE	47
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Aeries-notitie	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel aan de Koelderstraat (ongenummerd), op de gronden ten oosten van het adres Koelderstraat 35 in Venlo. Op het perceel wordt één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt op een kavel met een oppervlakte van 1.000 m². Met de ontwikkeling van de woning wordt het perceel heringericht, waarbij uiteindelijk één Ruimte voor Ruimte kavel wordt gerealiseerd met één vrijstaande woning.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Venlo, in het gebied 't Ven Oost in de gemeente Venlo. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de topografische kaart. De planlocatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 928.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door

Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is de voorliggende ontwikkeling niet toegelaten. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Koelderstraat (ongenummerd), naast het adres Koelderstraat 35, in het gebied 't Ven Oost aan de noordoostzijde van de stad Venlo. 't Ven Oost betreft een gebied dat voorheen voornamelijk werd gebruikt voor glastuinbouw. Het merendeel van de glastuinbouwbedrijven in het gebied is echter niet meer in werking en diverse kassen zijn inmiddels gesloopt.

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 928. Het plangebied is onbebouwd, grotendeels begroeid met gras en in gebruik als akker-/ grasland. Eveneens bevindt er zich een bomenrij midden op het perceel en aan de oostzijde van het perceel. Op de navolgende luchtfoto is de begrenzing van het plangebied en het huidige gebruik weergegeven.



Weergave plangebied op luchtfoto (rood omlijnd)

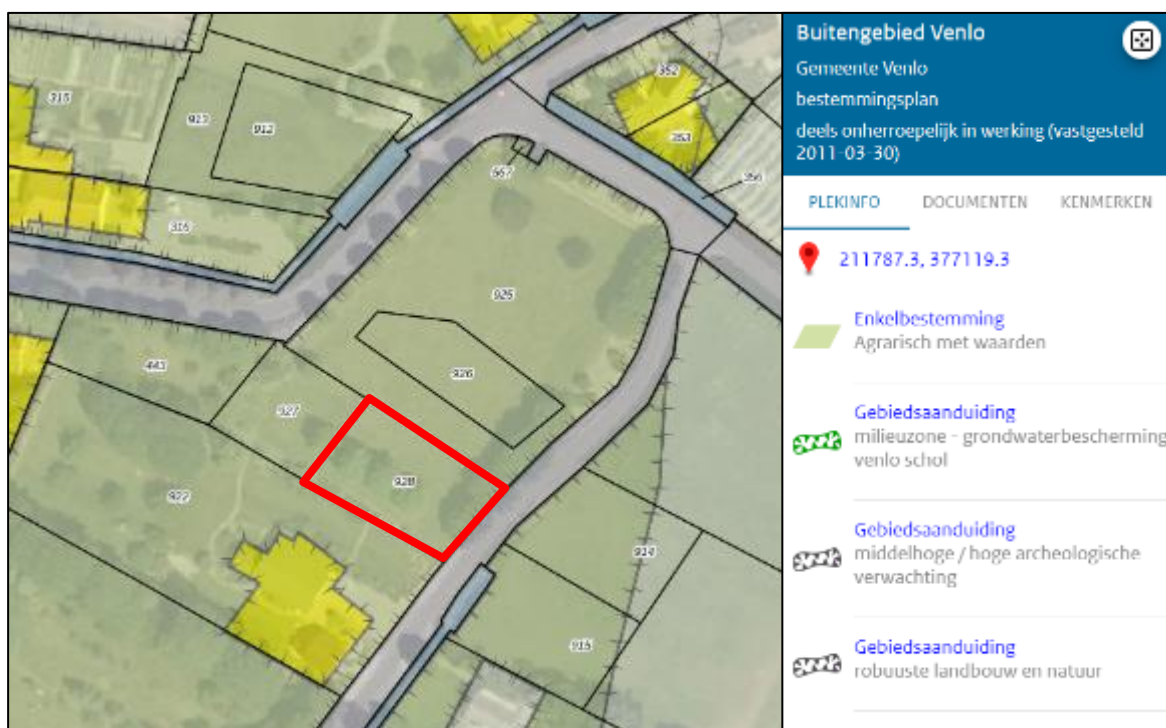
Het plangebied wordt aan de noord-, en westzijde omringd door gronden die in gebruik zijn als akker- en grasland. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Koelderstraat, die overgaat in respectievelijk de Genraydelweg en Klagenfurtlaan. Aan de overzijde van de weg bevindt zich eveneens een agrarisch perceel. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een reeds bestaande vrijstaande woning met schuur.

In de nabije omgeving zijn verder een aantal vrijstaande woningen gelegen met een afwisseling van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en onbebouwde percelen. Deze percelen zijn deels in agrarisch gebruik en deels begroeid met bomen/bos.

Vigerend juridisch-planologisch kader

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'middelhoge/hoge archeologische verwachting', 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol', die geldt voor het gehele plangebied, is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP. De regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn hierop van toepassing. Aangezien ter plaatse geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt de ligging binnen deze zone geen belemmering.

Ter plaatse van de aanduiding 'robuuste landbouw en natuur', die eveneens geldt voor het gehele plangebied, zijn de gronden mede aangewezen als een gebied met robuuste landbouw en natuur. Deze zone omvat de delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het gehele plangebied. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Naast het hierboven beschreven bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is het 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' (vastgesteld op 21 december 2016) van toepassing op het plangebied. Op basis van dit paraplubestemmingsplan mogen bedrijfswoningen binnen een agrarisch bouwvlak tevens worden gebruikt als plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf. De plattelandswoning wordt daarbij niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

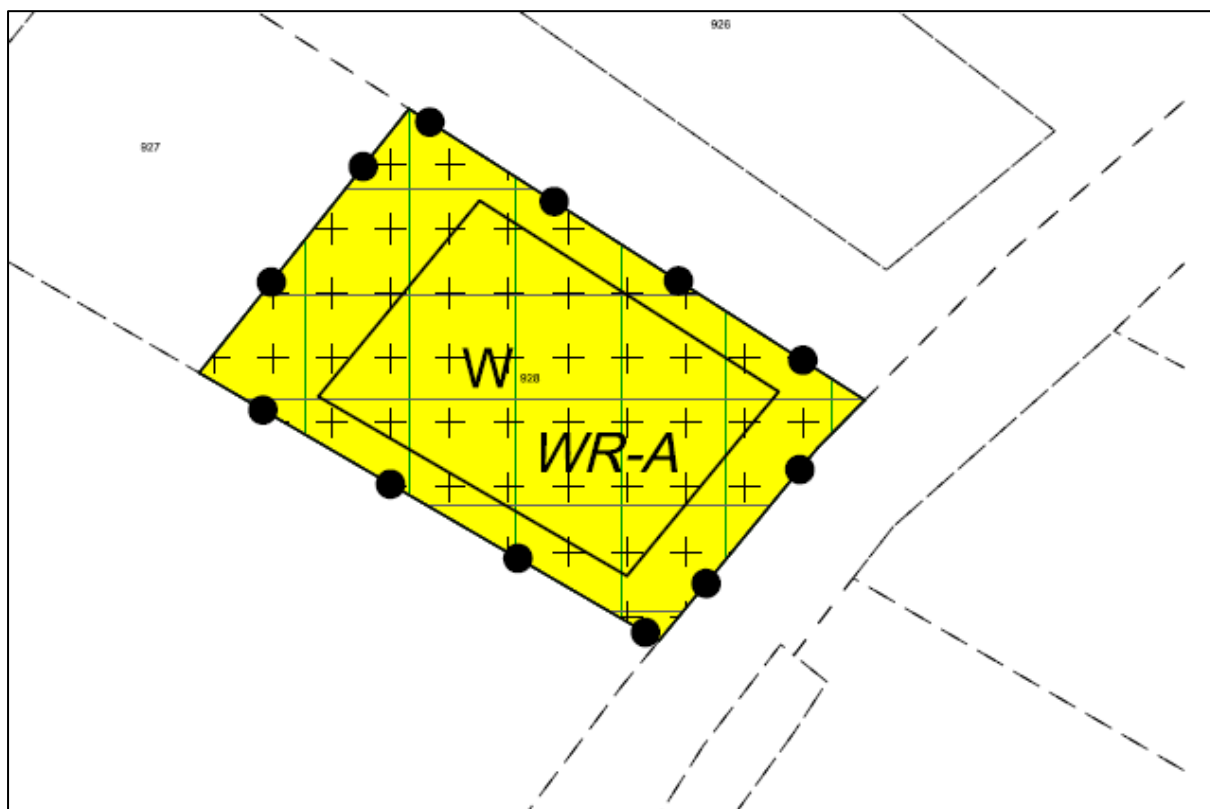
Tot slot is het 'Paraplubestemmingsplan kamerwoning' (vastgesteld op 25 november 2020) van toepassing op het plangebied. Volgens dit bestemmingsplan is kamerbewoning in woningen door maximaal twee personen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden kamersgewijze bewoning door meer dan twee personen mogelijk te maken.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt met een oppervlakte van 1.000 m², waarop een vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. De bestaande bomenrij zal ten aanzien van het planvoornemen worden gekapt. De voorgevel van de nieuwe woning wordt georiënteerd op de Koelderstraat. De ontsluiting op deze weg vindt plaats aan de oostzijde van het perceel. In de navolgende afbeelding is de verbeelding van het plan opgenomen, met daarbinnen het bouwvlak waar de woning gerealiseerd mag worden.



Uitsnede verbeelding

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is overwegend aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Daarnaast zijn de provinciale standaarden gehanteerd voor de maatvoering en situering van deze kavel. Op de kavel is een bouwvlak met een oppervlakte van 500 m² geprojecteerd. De afstand van het bouwvlak tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter. De woning (hoofdgebouw) dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd en mag een maximale op-

pervlakte (footprint) van 150 m² beslaan. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m³ bedragen. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3,5 en 9 meter. Daarnaast mag een oppervlakte van maximaal 100 m² aan uit- en aanbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Op de kavel is tot slot ruimte voor een ruime tuin, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en bergings-/infiltratievoorzieningen voor hemelwater.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning vanuit functioneel oogpunt in de omgeving. In de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig. De nieuwe Ruimte voor Ruimte kavel, waarop eveneens een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt, past hiermee goed in dit gebied.

Qua bouw- en gebruiksregels is overwegend aangesloten bij het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost (zie paragraaf 4.4.5). Voor de drie Ruimte voor Ruimte kavels zijn deze randvoorwaarden in principe niet van toepassing, maar is hier waar mogelijk wel bij aangesloten ter verkrijging van een eenduidig stedenbouwkundig beeld. Voor het overige zijn de provinciale standaarden gehanteerd voor de maatvoering en situering van deze drie kavels. Hierdoor zullen de woningen qua situering en maatvoering goed passen bij de omliggende woningen en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld.

Er liggen echter nog geen uitgewerkte bouwtekeningen voor de woningbouw. De stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouw nader afgestemd met de gemeente Venlo. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2023 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van belang. Middels de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavel in het gebied 't Ven Oost wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Conclusie

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning. Tevens is het maximaal aantal te realiseren RvR-woningen in dit gebied gemaximaliseerd tot 6 separate woningen, waarvan onderhavige ontwikkeling onderdeel van is. De woningen liggen weliswaar in elkaars nabijheid, maar het totaal blijft te allen tijde onder de grens van 12 woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Venlo. Ten aanzien van het project 'Ruimte voor Ruimte' is de ambitie van de provincie Limburg om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie. Voor het overige sluit de woning aan bij reeds aanwezige (vrijstaande) woningen in de omgeving waaronder ook andere Ruimte voor Ruimte woningen. Daarnaast wordt voorzien in een kwalitatief wenselijke woning. Het plan past daarmee in Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal pas op 1 januari 2023 in werking treden, tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied in zijn geheel binnen het gebied 'Buitengebied'. De zone 'buitengebied' omvat de gronden in het landelijk gebied met een hoofdzakelijk agrarisch karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit functioneren van de ondergrond. Hoewel er in beginsel wordt gesteld dat er in het buitengebied geen woningen kunnen worden toegevoegd, is er voor Ruimte voor Ruimte kavels een uitzondering opgenomen.

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg is in het POL2014 opgenomen:
"Over de uitvoering van de regeling RvR zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte CV. Die worden door het POL niet gewijzigd."

In de POVI wordt de ambitie benoemt, om verder het ten aanzien van het project "Ruimte voor Ruimte" de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie.

In artikel 12.1 'instructieregels nieuwe planvoorraad wonen', van de Omgevingsverordening Limburg 2021, wordt gesteld dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde inhoudelijke thema's zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie (POVI).



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

Milieubeschermingsgebieden

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen verboden dieper dan 5 meter boven NAP grondwater te onttrekken of water te infiltreren. Aangezien er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een dergelijk bodemsysteem en er geen diepe grond-roeringen zijn voorzien bij dit project, wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woon-segmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
 - Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
 - Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
 - Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
 - Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
 - De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
 - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte kavel. Hoewel de woonvisie stelt dat woningtoevoegingen in principe in kernen moeten plaatsvinden is woningbouw op deze locatie inpasbaar. Zoals in paragraaf 4.2.1 is aangegeven betreft de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen een zelfstandige opgave, die los staat van de woningbouwafspraken in de regionale woonvisies. De voorliggende ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Vanuit het regionaal beleid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

Met de Strategische Visie Venlo 2040 heeft de gemeente Venlo het strategische perspectief, geschetst in de visie van 2030, bijgesteld. In de Strategische Visie Venlo 2040 zijn er vier hoofdlijnen waar de gemeente zich op richt:

- Gezondste regio;
- Een (t)huis om van te houden;
- Ruimte voor ontwikkeling;
- Werken in Venlo.

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk 'Een (t)huis om van te houden' van belang zijn. In 2040, over pakweg 20 jaar, zal veel nog hetzelfde zijn. Er zullen echter ook een aantal zaken nieuw zijn of wezenlijk veranderd. De huidige hoofdopgaven zijn naar verwachting nog steeds dezelfde. Een gebalanceerde bevolking, draagvlak voor voorzieningen, kennisontwikkeling en verdienmodellen en een samenleving die, soms met wat begeleiding, zelf zaken oppakt en organiseert. Wat zeker wel is veranderd, is de verschijningsvorm van deze opgaven en de accenten die de gemeente hierbij op weg naar 2040 hebben gezet.

Woningbouw heeft ruimtelijk gezien gedifferentieerd over de gemeente plaats gevonden, waarbij Venlo heeft gebouwd naar behoefte. Voor groepen inwoners die (wat betreft woningaanbod) relatief ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in het verleden zelfstandig thuis wonen. Venlo heeft daarbij met name gekeken naar (door functiewijziging) vrijgekomen terreinen (o.a. sport). En het voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen. (Een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk). Daarnaast heeft een deel van onze woningvoorraad een kwaliteitsslag gemaakt, mede tegen de achtergrond van de noodzakelijke verduurzaming.

Conclusie

De realisatie van de voorliggende Ruimte voor Ruimte kavel draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt op een perceel in het gebied 't Ven Oost. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2040.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2040.

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

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

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Ruimte in de stad

Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen de stedelijke contour. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar het opnieuw benutten van terrein en gebouwen die in onbruik zijn geraakt of extensief of inferieur zijn bebouwd. Multifunctioneel gebruik van vastgoed en flexibiliteit in bestemmingsplannen worden hierbij nagestreefd.

Conclusie

Het gebied 't Ven Oost, waarbinnen het plangebied is gelegen, is aangewezen als 'ontwikkelzone (low-profile)'. In dit deels verouderde glastuinbouwgebied is een transformatie voorzien naar een mix

van wonen, kleinschalig werken en recreatie, cultuurhistorie, water, natuur en glastuinbouw. De transformatie heeft als vertrekpunt het onderliggende landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De woningbouw heeft een landelijk karakter (max. 10 woningen/ha.), waardoor van een reguliere verstedelijking geen sprake is.

De voorgenomen ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel vindt plaats binnen de stedelijke contour van Venlo en is in lijn met de beoogde 'low profile' verstedelijking die in het gebied 't Ven Oost is beoogd.

Daarnaast ligt het plangebied volgens de structuurvisie binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied 't Ven. Dit gebied bestaat uit een oude Maasmeander met reliëfafhankelijke wegen, boerderijen en landgoederen en 'Fossa Eugeniana'. Laatstgenoemde betreft een onvoltooide kanaalverbinding Maas-Rijn, waarvan de aanleg omstreeks 1626 plaatsvond. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied en zijn omgeving.

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4.3 Woonvisie 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- **Een robuuste woningvoorraad**
Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.
- **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**
Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

- **Wonen en zorg**
In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

Ordenende principes

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- **Versnellen**
Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- **Verbinden**
Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- **Vernieuwen**
Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Afweging

Het initiatief ziet op de realisatie van één nieuwe kwalitatief goede woning binnen een bebouwingslint waar veel woningen zijn beoogd in het kader van het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Daarbij zal de nieuw te realiseren woning qua typologie en stedenbouwkundige uitgangspunten aansluiten bij de overige woningen in de nabije omgeving. Dit beleidskader is dan ook als uitgangspunt genomen voor de overige Ruimte voor Ruimte kavels in de omgeving van onderhavig plangebied. Vanuit de Woonvisie 2021-2026 worden dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het onderhavige planvoornemen.

4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Conclusie

Het voorliggende plan omvat de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning. Hierdoor is sprake van een netto toevoeging van één wooneenheid aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde.

Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouw-initiatieven die nog geen deel uitmaken van de planvoorraad en waarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn locaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad, of ontwikkelingen die nodig zijn om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien.

Zoals in paragraaf 4.2.1 is toegelicht, hebben de provincie en de Noord-Limburgse gemeenten in het verleden afspraken gemaakt over de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit betreft echter geen 'hard' afsprakenkader zoals bedoeld in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering, waardoor sprake is van een zogeheten 'categorie 2 initiatief'. Medewerking aan een categorie 2 initiatief is onder voorwaarden mogelijk, indien dit vanuit kwalitatief oogpunt gewenst is. In het voorliggende geval is sprake van een kwalitatief gewenste ontwikkeling, waarbij een kwalitatief hoogwaardige woning wordt toegevoegd op een gewenste locatie. Bovendien zijn over het realiseren van de Ruimte voor Ruimte opgave reeds afspraken gemaakt tussen de provincie en de Noord-Limburgse gemeenten (waaronder Venlo). Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' vastgesteld. Dit beleidskader maakt het onder voorwaarden mogelijk om op een aantal daarvoor aangewezen locaties binnen de bestaande linten maximaal 12 woningen te



Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke notitie 't Ven oost' met plangebied in rode cirkel

realiseren. In ruil voor deze woningbouw moeten de bestaande en veelal verouderde tuinderskassen worden gesloopt.

In het gebied 't Ven Oost zijn naast de bovengenoemde woningbouw een aantal locaties aangewezen die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2^e tranche Ruimte voor Ruimte. Dit betreft een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is en waarop dit beleidskader niet van toepassing is. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform het beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan. De mogelijke locaties waar woningbouw is voorzien met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn wel indicatief weergegeven op de stedenbouwkundige plankaart bij het beleidskader.

Conclusie

In het plangebied wordt een woonkavel mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De situering van deze Ruimte voor Ruimte kavel is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost' (zie onderstaande afbeelding). Voor Ruimte voor Ruimte initiatieven is het volgende opgenomen in de beleidsnota:

"In 2012 hebben burgemeester en wethouders een 7-tal potentiële woningbouwlocaties aangewezen in 't Ven Oost die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2e tranche Ruimte-voor-Ruimte. Dit is een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is. De mogelijke woningbouwlocaties vallen buiten het toepassingsbereik van dit beleidskader. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform onderhavig beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan."

Op basis van bovenstaande regeling, kan gesteld worden dat de beleidsnota niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Desondanks is rekening gehouden met de maatvoering uit de beleidsnota. Zodoende vindt er aansluiting plaats met de andere woningen die gerealiseerd kunnen worden via de beleidsnota.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie 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 de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Onderzoeksresultaten

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwakt tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De ondergrond bestaat plaatselijk (traject: 0,5 - 1,0 m -mv) uit sterk zandige leem. De bovengrond is bovendien matig humeus en de ondergrond is bovendien zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

De toplaag (traject: 0,0 - 0,3 m -mv) is licht verontreinigd met hexachloorbenzeen, alfa-endosulfan, drins, DDD, DDT en OCB. De bovengrond (traject: 0,0 - 0,5 m -mv) is verder eveneens licht verontreinigd met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Koelderstraat (ong.) te Venlo*, rapportnummer 17236.001, d.d. 29 oktober 2021

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden eveneens geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er gezien de bovenstaande onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderhavig planvoornemen van één RvR-woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Vanwege de ligging aan een 60 km/u weg (Koelderstraat) en op basis van de ligging in de onderzoekszone van de Genraydelweg, Genrayweg en de Oude Rijnstraat, dient formeel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Echter zijn voor omliggende woonkavels reeds onderzoeken uitgevoerd waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet werd overschreden. Er kan daardoor redelijkerwijs worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op onderhavige planlocatie ook niet overschreden zal worden. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. In de omgeving zijn daarnaast geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit dat kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

- 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.

Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van één nieuwe woningbouwkavel valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenzen uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM lag de concentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse in 2020 beneden de 18 µg/m³, de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) beneden de 12 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) beneden de 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

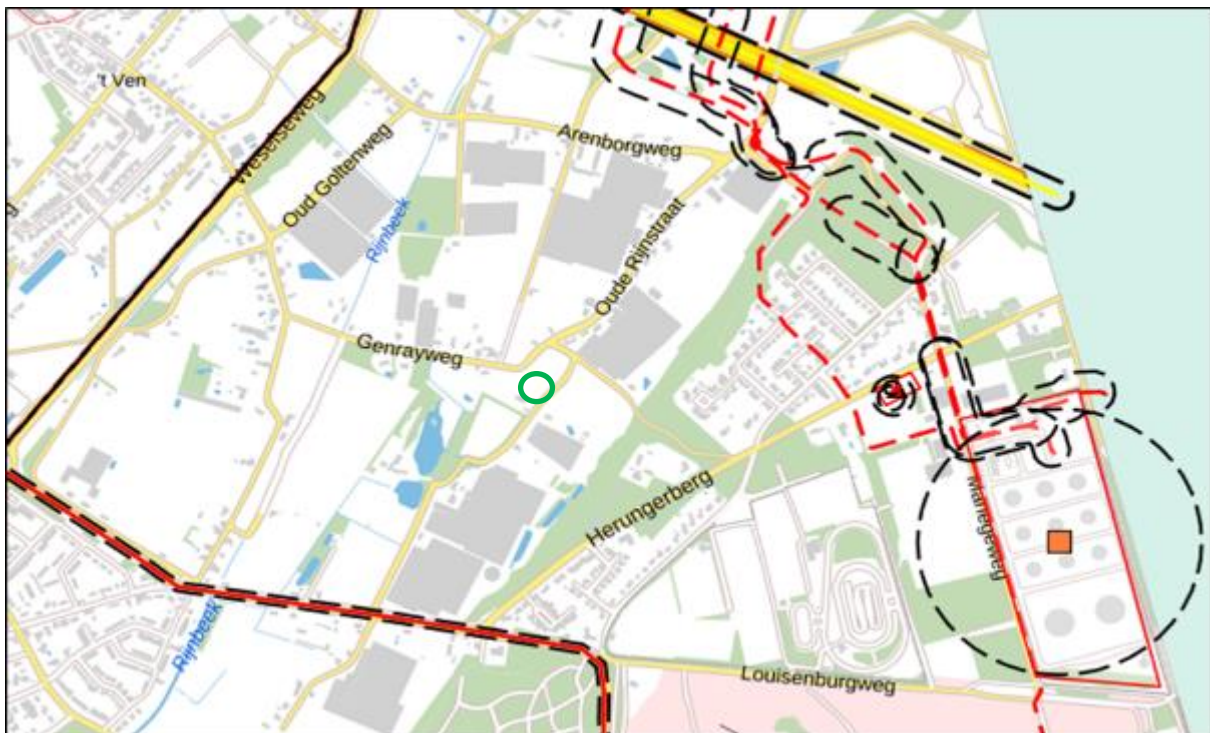
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart van het IPO en de belemmeringskaart van de gemeente Venlo zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting ligt op circa 720 meter ten oosten van het plangebied en betreft een tankstation met lpg aan de Herungerberg 312. Deze inrichting heeft een invloedsgebied van 150 meter, dat niet tot het plangebied reikt.

Verder naar het oosten ligt de BRZO-inrichting N.V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij aan de Manegeweg 9. De terreingrens van deze inrichting ligt op circa 960 meter van het plangebied. Bij deze inrichting vindt opslag van ruwe olie plaats. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt niet tot het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Buisleidingen

Ten noorden en noordoosten van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats door twee RRP-leidingen (Rotterdam-Rijn Pijpleiding) en één DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie). De kortste afstand tussen de DPO-leiding en het plangebied bedraagt circa 590 meter. Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 10,75 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter.

De RRP-leidingen liggen op een afstand van circa 550 meter tot het plangebied. Eén van de leidingen heeft een uitwendige diameter 36 inch en een maximale werkdruk van 43 bar. De andere leiding heeft een uitwendige diameter van 24 inch en een maximale werkdruk van 62 bar. Volgens het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' hebben deze leidingen een invloedsgebied van 36 tot 43 meter. Dit invloedsgebied reikt bij lange na niet tot het plangebied.

Voor beide typen leidingen is bekend dat als de personendichtheid minder is dan 255 personen per hectare er geen sprake is van een groepsrisico. De personendichtheid in de omgeving van het plangebied is beduidend lager. Als gevolg van de voorliggende woningbouw zal deze personendichtheid ook zeker niet worden overschreden. Hierdoor leidt het voorliggende plan ten aanzien van deze leidingen niet tot knelpunten met betrekking tot het groepsrisico. Vanuit het risicovol transport door buisleidingen bestaan er kortom geen belemmeringen.



Uitsnede belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg

In de omgeving van het plangebied zijn enkele wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt, te weten de A67, de Weselseweg en de Klagenfurtlaan. De A67 (wegdeel afrit 41 (Venlo) – Grens Duitsland) ligt op circa 720 meter ten noorden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 27 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Vanwege de ligging ten opzichte van deze weg zijn er hierdoor geen directe belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg voor het vervoer van toxische stoffen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand tot de weg is gelegen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze is opgenomen onder het kopje 'verantwoording groepsrisico.'

Op circa 620 meter ten westen vindt risicovol transport plaats over de Weselseweg. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Bovendien is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

Tot slot ligt de Klagenfurtlaan op circa 540 meter ten zuiden van het plangebied. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 9 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Daarnaast is, eveneens als de Weselseweg, het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoorlijnen of vaarwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest dichtbijgelegen spoor- en vaarwegen liggen op meer dan 2,5 kilometer afstand tot het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende onderwerpen:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Onderstaande tekst kan overgenomen worden bij een ruimtelijk plan dat zich in deze zone bevindt.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. De Veiligheidsregio Limburg-Noord hoeft bij toepassing van deze standaard verantwoording niet om advies gevraagd te worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A67 heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woning een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse glastuinbouwbedrijven gelegen. De meest dichtbij gelegen gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' glastuinbouw planologisch mogelijk is, liggen op circa 20 meter ten zuidoosten van het plangebied. Feitelijk wordt op deze gronden echter geen glastuinbouw meer gepleegd en zijn de voorheen aanwezige kassen jaren geleden al gesloopt. De hervestiging van een glastuinbouwbedrijf op deze locatie is planologisch weliswaar mogelijk, maar gelet op de incourante omvang van dit perceel en het feit dat in dit gebied ('t Ven Oost) een transformatie is beoogd waarbij de huidige glastuinbouw wordt gesaneerd, is het redelijkerwijs uitgesloten dat deze gronden opnieuw gebruikt zullen worden voor glastuinbouw. Met de milieu-involed van een potentieel glastuinbouwbedrijf op deze locatie hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

Het meest dichtbij gelegen glastuinbouwbedrijf dat nog wel in werking is, ligt op circa 100 meter ten noordoosten van het plangebied. Voor dit type bedrijvigheid (milieucategorie 2) wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd vanwege het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Op circa 150 meter ten westen van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor dit type bedrijven wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig waarvan de hindercontouren tot het plangebied reiken.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de nieuwe woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, en omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

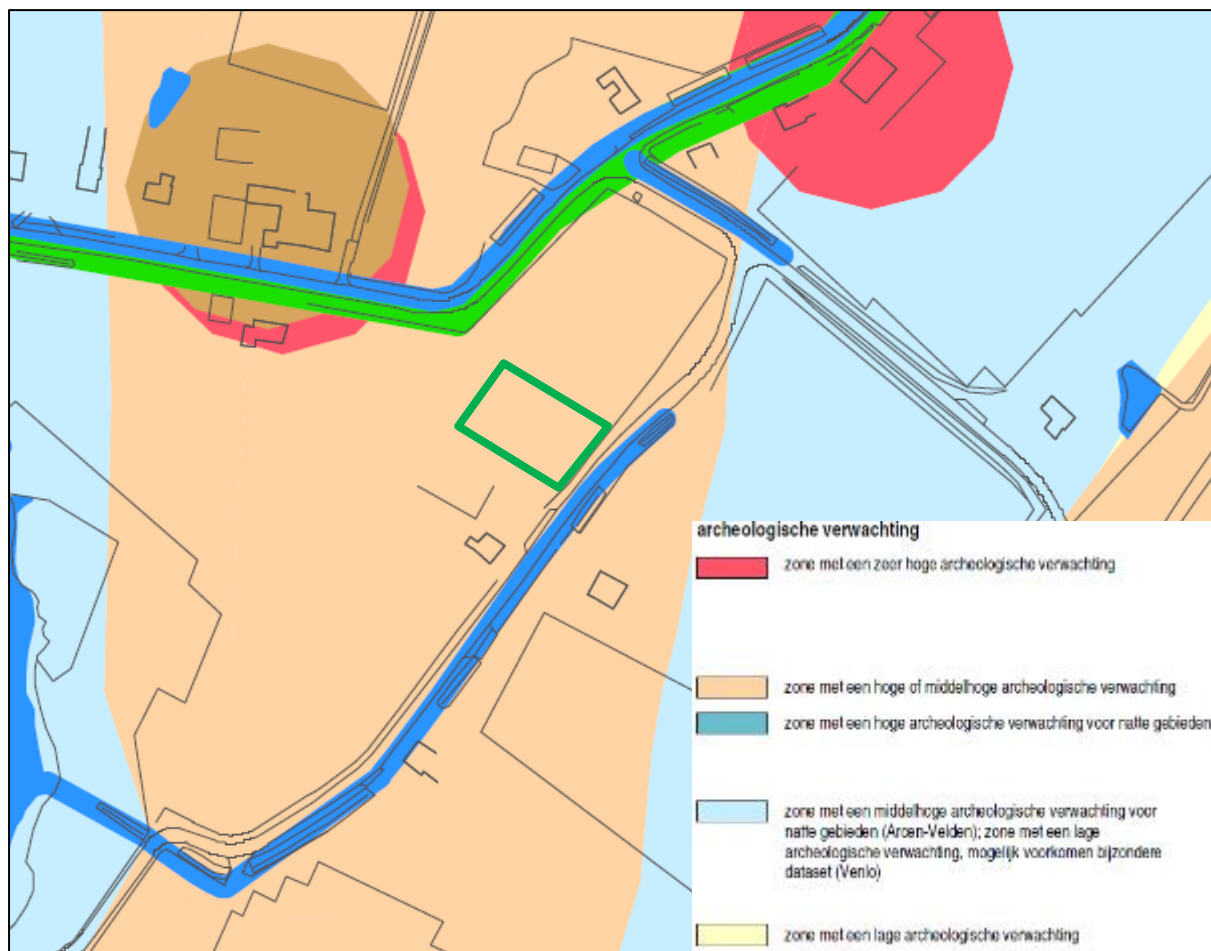
Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het gehele plangebied binnen een zone met een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Venlo met plangebied in het groene kader

Met onderhavig planvoornemen van één Ruimte voor Ruimte kavel wordt de grenswaarde van de verstoringsoppervlakte, die is opgenomen in de Archeologische beleidskaart Venlo, niet overschreden. Echter in het kader van de ontwikkeling van twee naast elkaar gelegen Ruimte voor Ruimte kavels, waar onderhavige planvoornemen van één Ruimte voor Ruimte woning er een van is, heeft reeds een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. De bevindingen zullen onderstaande beknopt worden beschreven, voor de volledige rapportage⁴ wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied een middelhoge tot hoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit de perioden Laat Paleolithicum, Mesolithicum en Romeinse tijd tot en met Nieuwe tijd. Resultaten inventariserend veldonderzoek Uit het

⁴ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Koelderstraat 35 te Venlo, projectnummer 13576.002, d.d. 19 februari 2021

verkennend booronderzoek komt naar voren dat het bodemprofiel in een groot deel van het plangebied tot in de top van de Pleniglaciale beddingafzettingen is verstoord. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is de verstoring minder diep: hier is de top van de oeverafzettingen uit het Allerød ook verstoord, maar zijn de onderkant van de oeverafzettingen en de onderliggende beddingafzettingen onverstoord aangetroffen.

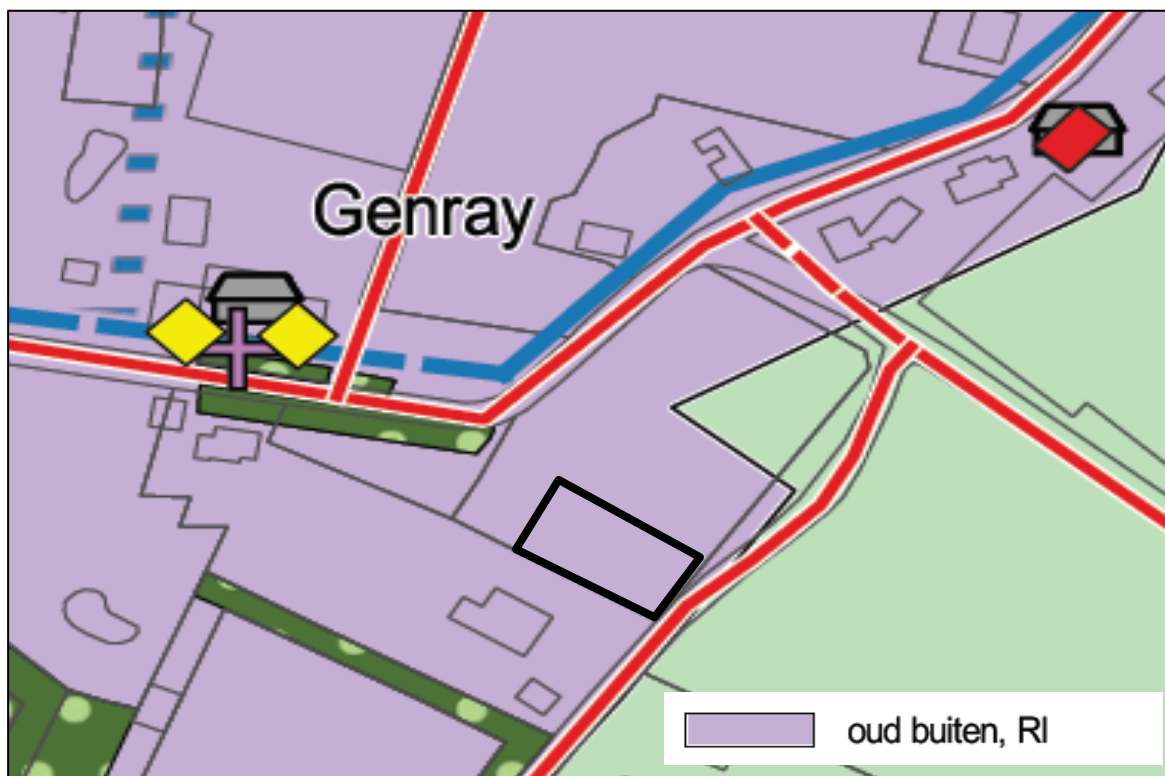
Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting zoals die is opgesteld in het bureauonderzoek wordt op basis van de resultaten van het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Het plangebied kan daarmee worden vrijgegeven van de archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Het gebied 't Ven Oost, waar het plangebied deel van uitmaakt, betreft een cultuurhistorisch waardevol landschap. 't Ven Oost is aan de oostzijde begrensd door een 20 meter hoge beboste steilrand en drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalige Maasgeul. In die laagten ontstonden moerasbossen, die grotendeel zijn ontgonnen tot graslanden. Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd. De verkaveling kent globaal twee patronen. Dwars op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op een landweg. De kavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden.

De wegen op de hogere delen hebben een bochtig verloop en vormen een onregelmatig netwerk. In de laagten van de oude Maasgeul en de kwelzones, zijn de wegen recht en dwars op de lengterichting van de zones aangelegd. Bij enkele landgoederen zijn als onderdeel van de architectuur enkele rechte wegen aangelegd. De huidige ontwatering van 't Ven oost is geheel door mensenhand gemaakt. Ondanks dat de meeste sloten rechtlijnig zijn, volgen ze de laagten en de glooiingen. Een uitzondering vormt de Rijnbeek die op eigenzinnige wijze in een rechte lijn het gebied doorsnijdt. Het is een deel van het onvoltooid kanaalplan 'Fossa Eugenia' uit de Spaanse tijd.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo met ligging plangebied (zwart omlijnd)

Het plangebied is gelegen aan de Koelderstraat, op het hogere deel van het gebied 't Ven Oost en ligt aan het bebouwingslint dat zich in noord-zuidrichting verder uitstrekt langs de Koelderstraat en de Oude Rijnstraat. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavel heeft geen significante wijziging in de bestaande verkaveling tot gevolg. De woonkavel is hierdoor goed inpasbaar in het cultuurhistorisch waardevolle landschap en heeft geen onevenredige afbreuk van de aanwezige waarden tot gevolg.

Volgens de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart maakte het plangebied deel uit van een oude buitenplaats of landgoed (aangeduid als 'oud buiten'). De Arenborghoeve, die is gelegen aan de Genrayweg 49, op circa 75 meter ten noordwesten van het plangebied, is aangewezen als rijksmonument. Gezien deze afstand tot het monument en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geen negatieve invloed op dit monument uitgeoefend. Daarnaast is de Koelderstraat ter hoogte van het plangebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806' op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze weg. Voor het overige zijn er binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid waarop het voorliggende plan een negatieve invloed kan uitoefenen. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op omliggende cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverdening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade

aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd in het plangebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling, is mogelijk sprake van een toename aan stikstofuitstoot. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

Daarom is een AERIUS-berekening⁶ uitgevoerd voor de gebruiksfase. Uit deze berekeningen blijkt dat bij beide fasen geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroeene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 215 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Koelderstraat te Venlo, projectnummer P04862, d.d.

⁶ BRO, AERIUS-berekening Koelderstraat, Venlo, projectnummer P04862, 19 november 2021

Soortenbescherming

In het kader van onderhavig plan is door BRO een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming zijn er met in acht neming van de bovenstaande maatregelen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.5 Verkeerskundige aspecten

De woningbouwkavel zal worden ontsloten op de Koelderstraat. De woning krijgt een eigen inrit op deze weg. De toevoeging van één woning zal een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, die is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). In de berekening voor de verkeersgeneratie is voor wat betreft het woningtype uitgegaan van 'koop, huis, vrijstaand'. Wat betreft het omgevingstype is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. De verkeersgeneratie voor de woningbouwkavel ligt op basis van deze uitgangspunten tussen de 7,8 en 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Koelderstraat en omliggende wegen kunnen deze zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie zonder problemen verwerken.

⁷ BRO, Quickscan Flora en Fauna Koelderstraat Venlo, 7 januari 2022

Wat betreft parkeren hanteert de gemeente Venlo de parkeernormen volgens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Net als bij de bovenstaande berekening van de verkeersgeneratie is voor de woningbouwkavel uitgaan van de categorie woningtype 'koop, huis, vrijstaand' en een ligging in de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde parkeerbehoefte van de woning op het maatgevende moment (zijnde een werkdagnacht) 2,1 parkeerplaatsen. Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van kavel is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De woning binnen het plangebied zal aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5.7 Waterparagraaf

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 het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI2021), de Omgevingsverordening Limburg 2014, het Nationaal Waterplan, WB21, 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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, 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. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- Een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het grondwaterlichaam Zand Maas en een strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

Er bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuw op te richten bebouwing en van verhardingen wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Op de woonpercelen is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening met voldoende capaciteit.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd, is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de totale omvang van onderhavig plangebied reeds kleiner is dan 2.000 m², zal de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder bedragen dan 2.000 m². Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van de woning

De beoogde ontwikkeling komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van slechts één woning middels de Ruimte voor Ruimte regeling. Blijkens jurisprudentie⁸ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van één wooneenheid. Gezien de geringe omvang van dit project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.3 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

⁸ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. Op het woonperceel is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 500 m², waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Wat betreft de bouwregels voor de woningen is overwegend aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', het beleidskader 't Ven Oost en de provinciale standaarden voor wat betreft de maatvoering van de Ruimte voor Ruimte woning. Concreet betekent dit dat de oppervlakte (footprint) van het hoofdgebouw maximaal 150 m² mag bedragen en de inhoud maximaal 900 m³. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3,5 en 9 meter. De afstand van het bouwvlak tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene bouwregels bevatten een regeling omtrent bestaande afstanden en maten. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming venloschol' en 'overige zone – robuuste landbouw en natuur' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel. Voor de nieuwe woning is enkel een huisaansluiting riool en inritvergunning nodig. Dit betreft een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a, Besluit ruimtelijke ordening aanhef en onder c. Voor deze ontwikkeling geldt daarom geen verplichting tot een anterieure overeenkomst. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een plan-schade overeenkomst gesloten.

7.2 Overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

8. PROCEDURE

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

De volledige 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 eenieder 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, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor een ieder;
- **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.

