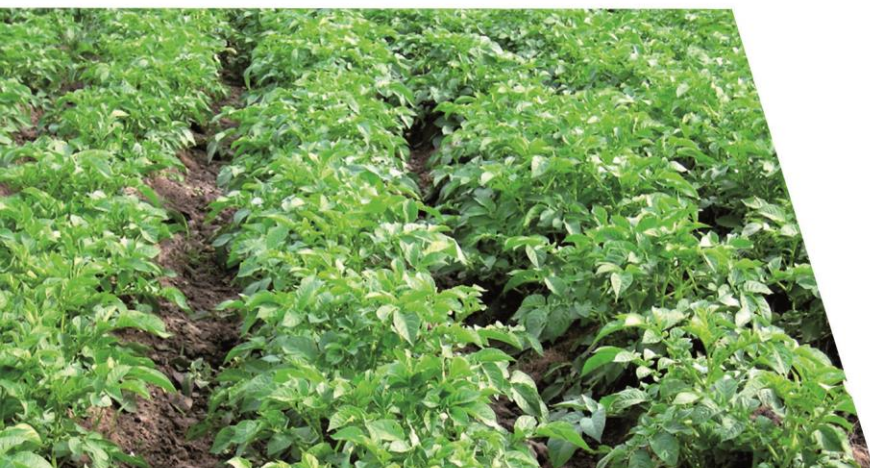
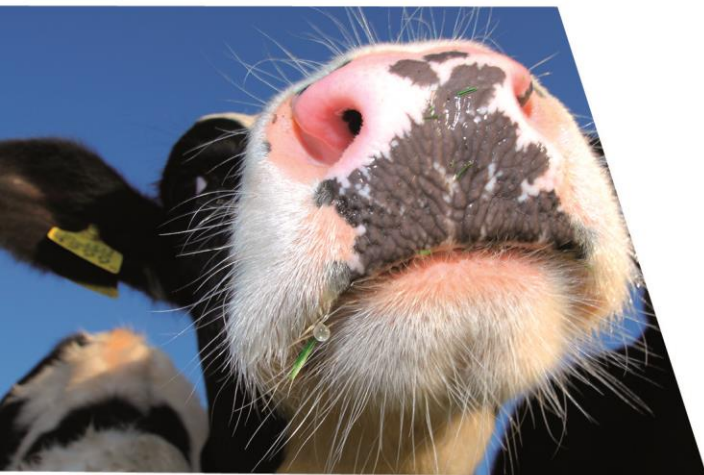
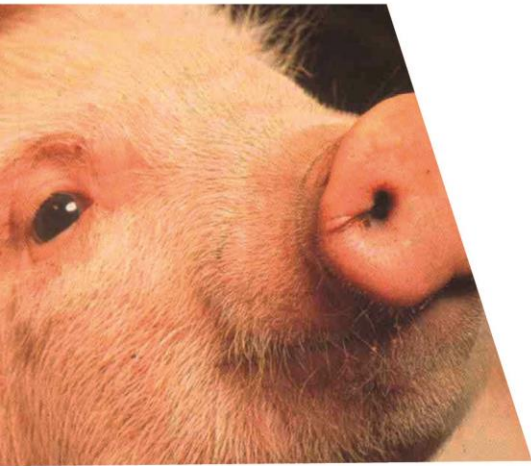




WIJZIGINGSPLAN

Brandemolen 80 Arcen

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan "Brandemolen 80 Arcen"

IDN: NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-VA01

Status: Vastgesteld

Auteur: De heer ing. M.A.A. Thomassen en de heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.3 Functionele structuur	6
3. PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	8
3.3 Landschappelijke inpassing	10
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....	11
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 Geluid	20
5.1.2 Lucht.....	20
5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	21
5.1.4 Externe veiligheid	22
5.1.5 Milieuzonering	23
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
5.3 Natuur	25
5.4 Water.....	26
5.5 Archeologie	27
5.6 Cultuurhistorie	28

5.7 Verkeer en parkeren	29
6. JURIDISCHE TOELICHTING	30
6.1 Toelichting op de verbeelding	30
6.2 Toelichting op de planregels	30
7. HANDHAVING	32
8. UITVOERBAARHEID.....	33
8.1 Economische uitvoerbaarheid	33
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.2.1 Inspraakprocedure	33
8.2.2 Omgevingsdialoog.....	33
8.2.3 Zienswijzenprocedure	33
8.3 Procedure	33

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan Brandemolen 80 Arcen (Pijnenburg Advies)
2. Verkennend en nader bodemonderzoek (HMB B.V.)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Brandemolen 80 te Arcen is thans het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. De locatie is, binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden, bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m². Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te gaan beëindigen. Daartoe zijn medio juli 2022 de laatste planten afgeleverd. De kassen en naastgelegen containervelden liggen momenteel dan ook leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om het merendeel van de aanwezige kassen te slopen. Ook zullen de containervelden verwijderd worden en zullen zowel de schoorsteen bij het voormalige ketelhuis als ook een verouderde loods gesloopt worden. De op de locatie aanwezige bedrijfswoning betreft, vanwege de agrarische bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat, na bedrijfsbeëindiging, geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de woning door initiatiefnemer feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Wens van initiatiefnemer is nu dan ook om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het beoogde gebruik.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omcirkeld)

De gemeente Venlo heeft op 22 december 2022 per brief aangegeven dat zij in beginsel bereid is om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief. De gestelde voorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening. Medewerking kan verleend worden op basis van een wijzigingsplan. In onderhavige toelichting, behorende bij het wijzigingsplan, wordt gemotiveerd dat aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De planlocatie ligt aan de Brandemolen 80 ten noordoosten van de kern van Arcen. Het perceel is kadastraal bekend als Arcen en Velden A 4686. Het perceel heeft een oppervlakte van 15.395 m² en wordt in dit bestemmingsplan aangemerkt als “het plangebied”.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

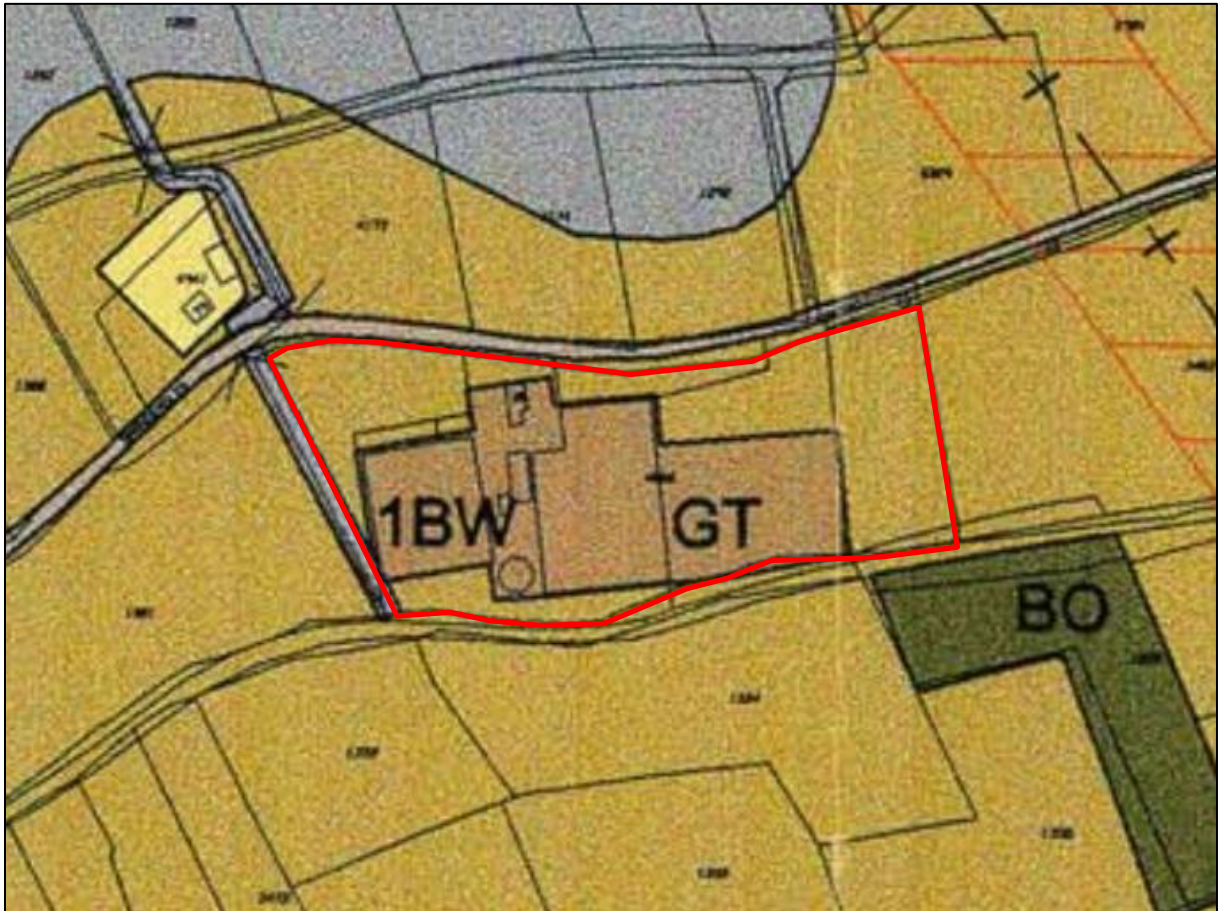
Het plangebied is gelegen aan de Brandemolen. Aan de noordzijde is een burgerwoning gelegen en een natuurgebied ook wel bekend als de ‘Surfstek’. Aan de overige zijden grenst het plangebied overwegend aan cultuurgronden. De Brandemolen betreft een rustige weg in het buitengebied van Arcen. Deze weg kruist in westelijke richting met de Rijksweg (N271) welke de verbindingsweg betreft tussen Nijmegen en Venlo. Voor de aansluiting op de Rijksweg dient men echter vanuit het plangebied te vertrekken in oostelijke richting om via de Dorperheideweg en vervolgens de Lingsforterweg (zuidzijde) of de Walbeckerweg (noordzijde) de Rijksweg te bereiken.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Venlo zoals vastgesteld op 28 mei 2009. De locatie heeft daarin de enkelbestemming ‘Agrarische

bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m².

Het huidige gebruik is dan ook in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Na het staken van het agrarische bedrijf ter plaatse is de woning feitelijk in gebruik als burgerwoning. Daarmee is wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. In artikel 24 van de planregels is in tabel 2 een overzicht opgenomen van algemene wijzigingsvoorwaarden. Het wijzigen van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'woondoeleinden' (nu 'Wonen') is ook opgenomen in deze tabel. In artikel 25, lid 13, zijn de bijbehorende voorwaarden nader uitgewerkt. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt het planvoornemen getoetst aan deze wijzigingsvoorwaarden.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied indicatief rood omlijnd

Indien voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Brandemolen 80 ten noordoosten van de kern Arcen. Het dorp Arcen is de meest noordelijk gelegen kern binnen de gemeente Venlo, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp Arcen telt circa 2.700 inwoners.

De Brandemolen is ter plaatse van het plangebied een redelijk open lint, waarbij bebouwing op relatief grote afstand van elkaar is gelegen. Omliggende bebouwing betreft een mix van wonen en (agrarische) bedrijvigheid.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat thans uit de volgende bebouwing:

- Bedrijfswoning;
- 2 kassen van circa 2.340 m² en circa 1.600 m²;
- Ketelhuis van circa 35 m² met bijbehorende schoorsteen;
- 2 loodsen van circa 75 m² en circa 60 m²;
- Containervelden met een oppervlakte van circa 3.500 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

Het dorp Arcen betreft van oorsprong een vestingstadje gelegen tussen de rivierduinen langs de Maas en een hoogterras in Duitsland. Vanwege die ligging werd er op grote schaal zand en grind ontgonnen in de regio waardoor een uitgestrekt plassengebied ontstond. Deze plassen zijn veelal tot recreatieplas en/of natuurgebied omgevormd. Verder is het dorp ten midden van de Maasduinen gelegen en is het dorp heden ten dage voornamelijk bekend vanwege de Kasteeltuinen.

Reeds op topografische kaarten uit 1900 werd de Brandemolen gekarteerd. Het betrof een van de vele veldwegen die het gebied tussen de Maas en grens met Duitsland in oost-west richting doorkruisten. Het gebied betrof toen in hoofdzaak een heidegebied met daartussenin extensief beheerde graslanden. Vanaf medio 1930 is een intensivering van het grondgebruik zichtbaar en wordt een groot deel van de heide ontgonnen en in gebruik genomen als gras en akkerland. Anno 1980 wordt langzaam gestart met de zandwinning in het gebied. Deze zandwinning breidt zich vanaf Klein Vink langzaam uit in zuidelijke richting, waarbij de Brandemolen heden ten dage de grens vormt.

De Brandemolen is ter plaatse van het plangebied altijd, zowel in het verleden als ook nu, een open bebouwingslint geweest. Bebouwing is slechts incidenteel aanwezig en ligt op relatief grote onderlinge afstand.

2.3 Functionele structuur

Het buitengebied van Arcen bestaat in hoofdzaak uit een mix van recreatie, natuur en agrarische bedrijvigheid. Door de zandwinning ontwikkelt met name de recreatie en natuur zich de laatste jaren sterk. De plassen die resteren na de zandwinning vormen daarvoor namelijk een zeer geschikte basis. De agrarische bedrijvigheid concentreert zich met name in het gebied ten noorden van Arcen, gelegen tussen de Rijksstraatweg en de Maas. In het gebied aan en rondom de Brandemolen is echter ook nog sprake van enkele solitaire akker- en tuinbouwlocaties.

Onderhavige planlocatie ligt redelijk solitair in het buitengebied. Aan de noordzijde van het plangebied is een burgerwoning gelegen en een natuurgebied ook wel bekend als de 'Surfstek'. Aan de overige zijden grenst het plangebied overwegend aan cultuurgronden. Overige bebouwing van derden ligt op ruime afstand.



Afbeelding 4. Impressie van de woning gezien vanaf de Brandemolen met links en rechts daarvan de te slopen kassen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken om de woning aan de Brandemolen 80 te Arcen te gebruiken voor woondoeleinden. Daarvoor zal de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd worden in een woonbestemming. Daarmee wordt het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie definitief uitgesloten.

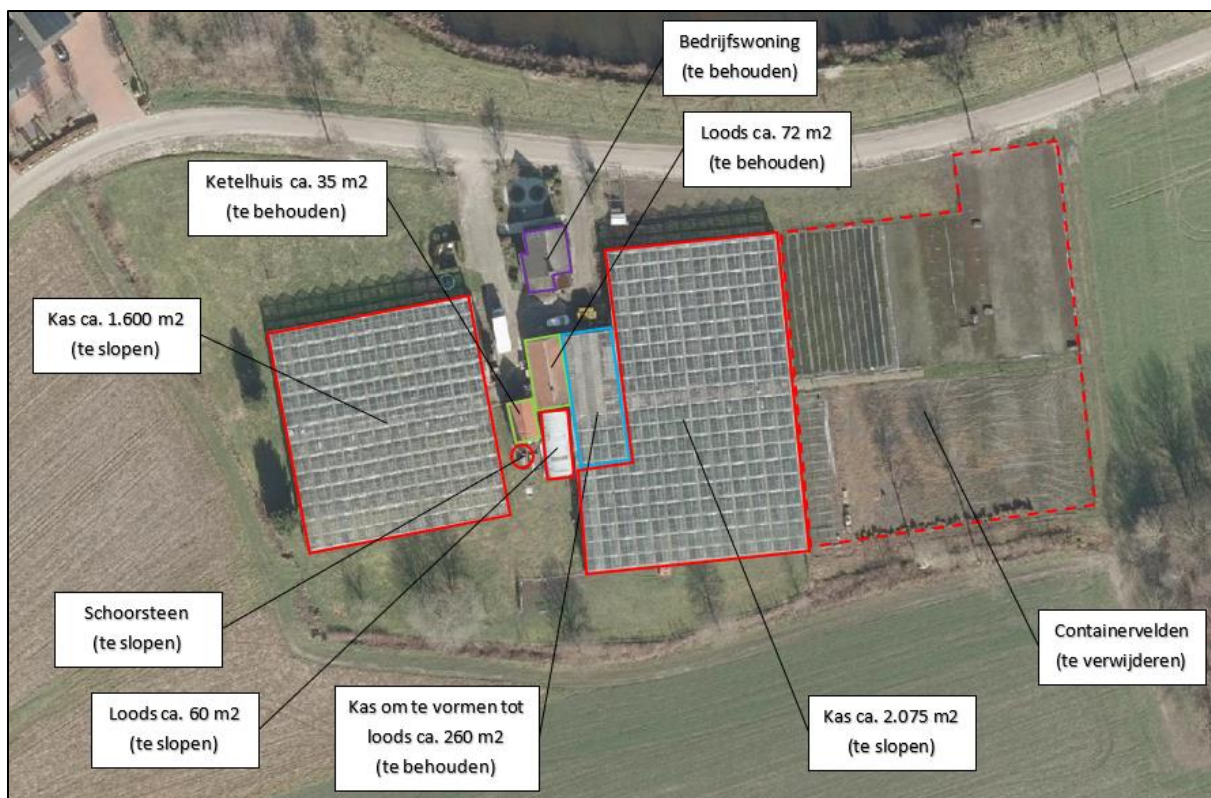
Vanwege het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming zal ook het merendeel van de huidige bebouwing gesloopt gaan worden. De twee aanwezige kassen, met in totaal een oppervlakte van circa 3.940 m², zullen nagenoeg volledig gesloopt worden. Ook zal de schoorsteen bij het voormalige ketelhuis en een van de aanwezige loodsen gesloopt worden. Tot slot zullen ook de containervelden volledig verwijderd worden. In plaats daarvan wenst initiatiefnemer om een gedeelte van de grootste kas te behouden en te transformeren naar een loods/hobbyruimte. Daarvoor zal gebruik gemaakt worden van de staalconstructie van de kas. De glazen wanden zullen vervangen worden door steen, sandwichpanelen of een combinatie daarvan en tevens zal een nieuwe kap aangebracht worden (met één nok in plaats van drie kappen). De maximale bouwhoogte zal niet meer dan 5 meter bedragen.

Op locatie resteert dan de bedrijfswoning met 2 kleine loodsen c.q. bijgebouwen. Het voormalige ketelhuis zal gerenoveerd worden en gebruikt worden als tuinhuis. De 2 kleine loodsen zullen gebruikt gaan worden als garage, stallingsruimte voor oldtimer tractoren met bijbehorende werktuigen en de caravan van initiatiefnemer en tevens als hobbyruimte. In totaal blijft op locatie in de beoogde situatie dan circa 370 m² voormalige bedrijfsgebouwen staan. Deze oppervlakte is ook volledig benodigd om voornoemde activiteiten te kunnen uitvoeren.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De woning zal onveranderd in stand worden gehouden en zal fysiek niet gewijzigd worden. Voor wat betreft de woning is enkel sprake van een functiewijziging. Wel vinden er fysieke wijzigingen plaats ten aanzien van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

In beginsel dient de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning teruggebracht te worden tot 150 m² waarmee aangesloten wordt bij de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen'. De bebouwing binnen het plangebied bestaat thans uit 2 kassen, 2 loodsen, een voormalig ketelhuis met bijbehorende schoorsteen en containervelden. Zowel de schoorsteen bij het ketelhuis als ook één van de twee aanwezige loodsen verkeren in slechte staat en zullen gesloopt worden. Ook de meest westelijk gelegen kas en de ten oosten gelegen containervelden zullen volledig gesloopt/verwijderd worden. Het karakteristieke voormalige ketelhuis zal gerenoveerd worden tot tuinhuis. De andere loods zal behouden worden als garage bij de woning. Zoals eerder benoemd heeft initiatiefnemer ook nog enkele oldtimer tractoren met bijbehorende werktuigen en een caravan in eigendom. Ook deze machines en de caravan wil initiatiefnemer graag inpandig stallen. Daarvoor is in het voormalig ketelhuis en de garage echter geen plek. Daarom zal een beperkt gedeelte van de oostelijke kas omgevormd worden tot loods (ca. 260 m²). Daarvoor zal gebruik gemaakt worden van de staalconstructie van de kas. De glazen wanden zullen vervangen worden door steen, sandwichpanelen of een combinatie daarvan en tevens zal een nieuwe kap aangebracht worden (met één nok in plaats van drie kappen). De maximale bouwhoogte zal niet meer dan 5 meter bedragen. Het overige gedeelte van deze kas zal ook gesloopt worden.



Afbeelding 5. Weergave te slopen en te behouden bebouwing

In onderstaande tabel is de oppervlakte van de bebouwing in de bestaande en in de beoogde situatie tegen elkaar afgezet.

Tabel 1. Oppervlakte aanwezige bedrijfsgebouwen/bijgebouwen in de bestaande en beoogde situatie

	Huidig	Beoogd
Kas (westzijde)	1.600 m ²	Sloop, volledig
Kas (oostzijde)	2.340 m ²	260 m ² (rest sloop)
Loods 1	72 m ²	72 m ²
Loods 2	60 m ²	Sloop, volledig
Ketelhuis	35 m ²	35 m ²
Schoorsteen	10 m ²	Sloop, volledig
Containervelden	3.500 m ²	Sloop, volledig
Totaal	7.617 m²	367 m²

In het principestandpunt is door de gemeente Venlo aangegeven dat 367 m² aan bijgebouwen teveel is en dat de bebouwing zich teveel manifesteert in de diepte waardoor de bebouwing erg diep op het perceel komt.

De oppervlakte te behouden bijgebouwen van 367 m² is echter noodzakelijk om voldoende stallingsruimte voor de auto, caravan en oldtimertractoren te bieden. Vanuit de gemeente Venlo is in beginsel 300 m² als maximum benoemd, echter dat zou er toe leiden dat enkele van de oldtimertractoren en/of werktuigen buiten gestald zouden moeten worden en dat is niet wenselijk.

Wel is het deel van de kas dat getransformeerd wordt naar een loods, ten opzichte van het principeverzoek, verder in noordelijke richting opgeschoven zodat deze qua voorgevel gelijk komt te

liggen met de te behouden loods. Daarmee wordt wel tegemoet gekomen aan het beter clusteren van de te behouden bijgebouwen. Ook komt hierdoor de bebouwing aanzienlijk minder diep op het perceel te liggen. Verder is natuurlijk van belang dat met het plan in zijn geheel een significante kwaliteitswinst behaald wordt doordat 7.250 m² aan bebouwing en containervelden gesloopt/verwijderd wordt. Dat draagt bij aan de ontstening van het landschap.

Verder zal in de planregels 150 m² aan bijgebouwen geborgd worden. Het overige oppervlakte aan bijgebouwen zal onder het overgangsrecht vallen. Daarmee zal op lange(re) termijn de oppervlakte aan bijgebouwen binnen het plangebied alsnog verder verkleind worden. Daarnaast wordt in de volgende paragraaf het landschappelijk inpassingsplan behorende bij dit planvoornemen toegelicht. Ook dit leidt tot een verdere kwaliteitswinst.

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij het uitwerken van het inpassingsplan is onder andere rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg gesteld worden. Het Landschapskader heeft tot doel een kwaliteitsimpuls aan te reiken voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap, aan de hand waarvan initiatiefnemers en beleidsmakers kunnen bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om te wonen, werken en recreëren.

In afbeelding 6 zijn de inpassingsmaatregelen schetsmatig weergegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het inpassingsplan zelf, zoals dat in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.



Afbeelding 6. Impressie landschappelijke inpassing plangebied

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo zoals vastgesteld op 28 mei 2009. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m².

Het huidige gebruik is dan ook in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Na het staken van het agrarische bedrijf ter plaatse is de woning feitelijk in gebruik als burgerwoning. Daarmee is wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. In artikel 24 van de planregels is in tabel 2 een overzicht opgenomen van algemene wijzigingsvoorwaarden. Het wijzigen van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'woondoeleinden' (nu 'Wonen') is ook opgenomen in deze tabel. In artikel 25, lid 13, zijn de bijbehorende voorwaarden nader uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden' ten behoeve van de wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven; *Gezien de grote onderlinge afstand tot nabijgelegen bedrijven (dichtstbijzijnde bedrijf op circa 300 meter van woning) worden geen problemen verwacht. Verder geldt dat voor alle nabijgelegen bedrijven andere woningen van derden dichterbij gelegen zijn en dus ook eerder beperkend zullen zijn dan de woning op onderhavige planlocatie.*
2. De nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; *Gezien de grote onderlinge afstand tot nabijgelegen bedrijven (dichtstbijzijnde bedrijf op circa 300 meter van woning) worden geen problemen verwacht.*
3. De overige gronden van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen. *Omliggende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' conform de aangrenzende bestemming(en).*

Op basis van de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden is het planvoornemen realistisch en haalbaar.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- 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 beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten 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.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied,

Defensie, Natuurnetwerk Nederland, 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.

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

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Venlo. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Aangezien het plan geen hoge bebouwing mogelijk maakt, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Onderhavig initiatief behelst slechts de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning en het terugbrengen van het aantal m² bebouwing binnen het plangebied. Dit initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bedrijfswoning zal de functie van een burgerwoning krijgen. Dit voorkomt nieuwbouw elders en leidt tot het beter gebruik van de ruimte. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals

wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdpogaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdpogaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan is dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen beperkingen oplevert voor provinciale belangen. Het plan is dan ook passend binnen de kaders van de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het hoofdstuk Ruimte opgenomen. Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar enkel van een

functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter +NAP verboden:

- a) Een boorput te hebben;
- b) De grond te roeren;
- c) Een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- d) 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.

Betreffend perceel ligt op circa 19,5 m +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 14,5 meter geroerd kan worden. Dat is in dit geval echter niet aan de orde. Ook zijn er geen boorputten aanwezig of zullen deze gemaakt worden op het perceel. Tevens is of zal er geen sprake zijn van een gesloten bodemenergiesysteem en of het verstoren van bodemlagen. Aan het plangebied is verder de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol' toegekend om diepe boringen zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning te voorkomen.

Daarmee is er geen strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 16 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar er staan 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. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft enkel relatie met onderwerp wonen. De gewijzigde regels ten aanzien van het onderwerp wonen zien vooral toe op het toevoegen van de nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Onderhavig planvoornemen behelst enkel de functiewijziging van een bestaande woning en betreft dus niet het toevoegen van een geheel nieuwe woning. Derhalve zullen de regels van de nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet. Daarmee is het planvoornemen dan ook passend binnen de nieuwe omgevingsverordening.

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie is opgesteld om richting te geven aan het woonbeleid voor de komende vier jaar. In de visie wordt nadrukkelijker de link tussen de bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad gelegd.

Een van de centrale opgaven is het aanpakken van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. 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. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- 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.

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning. Het plan is dan ook niet in strijd met de regionale woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie, Venlo 2040

In de Strategische visie, Venlo 2040 zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. De gemeente Venlo heeft een strategische koers waarin een toekomst met een (bescheiden) bevolkingsgroei en een sterke Europese oriëntatie centraal staan.

Voor wat betreft het thema wonen is het volgende opgenomen: er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verder wordt, niet alleen in binnenstedelijk gebied maar ook daarbuiten, ingezet op 'ontstening' van het landschap waaronder natuurlijke infiltratie van regenwater en het waar mogelijk ontsteden en vergroenen van de openbare ruimte.

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan een ontstening van het buitengebied van Arcen door sloop en verwijderen van circa 7.250 m² gebouwen en containervelden. Daarnaast wordt door realisatie van een landschappelijk inpassingsplan het plangebied voorzien van een groen kader. Voor wat betreft woningbouw geldt dat enkel sprake is van de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning, er is dus geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Het planvoornemen is dan ook passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Strategische visie, Venlo 2040.

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

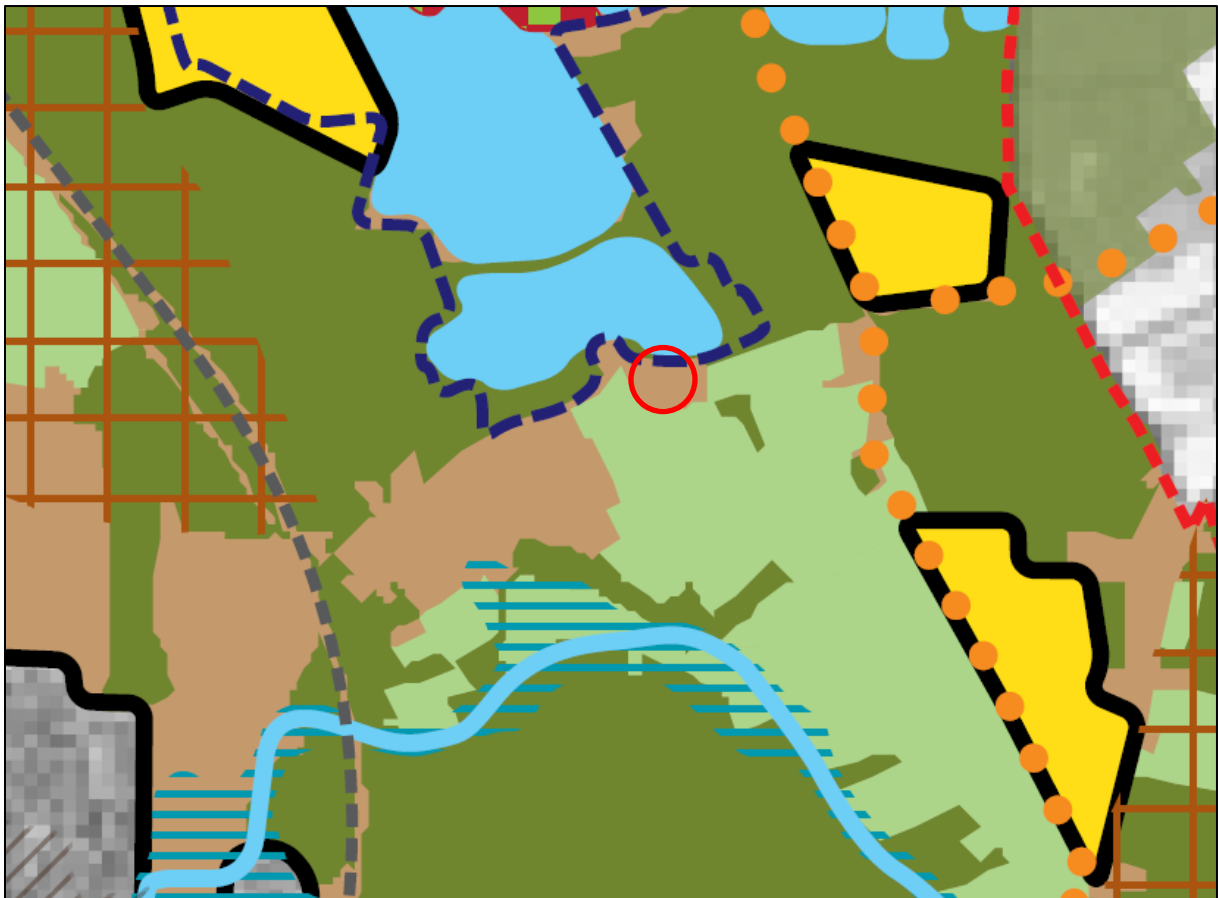
De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 (RSV) is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevraag voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Op basis van de RSV is het plangebied gelegen in het buitengebied en aangeduid als 'cultuurlandschap'. Ontwikkelingen in het cultuurlandschap dienen bij te dragen aan een goede balans tussen agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie.



Afbeelding 7. Uitsnede structuurkaart, plangebied rood omcirkeld

Verval en verloedering van het buitengebied is niet wenselijk. Van voormalige bedrijfswoningen die worden bewoond door derden, maar waarvan het bedrijfsvoering niet is beëindigd, staan we reguliere bewoning toe. Dit in aansluiting op de Wet Plattelandswoningen en de gemeentelijke beleidsregel 'Plattelandswoning'. Als het bedrijf wel is beëindigd en de milieuvergunning ingeleverd, is het gebruik van een voormalige dienstwoning als burgerwoning toegestaan. Voorwaardelijk hierbij dat de woning niet gelegen is in een glastuinbouwconcentratiegebied, het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering en geen nieuwe óf extra stedelijke functie worden toegevoegd.

Onderhavig planvoornemen behelst het definitief beëindigen van een agrarische bedrijfslocatie, waarbij de woning gebruikt zal gaan worden ten behoeve van burgerbewoning. De locatie is niet gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied. Aangezien het enkel de functiewijziging betreft van een bestaande bedrijfswoning is ook geen sprake van het toevoegen van een nieuwe of extra stedelijke functie in het buitengebied. Verder wordt in hoofdstuk 5 van deze toelichting gemotiveerd dat het plan omliggende bestaande bedrijven niet hindert in haar bedrijfsvoering.

Het planvoornemen is dan ook passend binnen de uitgangspunten van de RSV.

Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Met de woonvisie wordt koers gegeven aan het woonbeleid voor de komende vijf jaar. De hoofdthema's zijn:

1. Een robuuste woningvoorraad;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
3. Wonen en zorg.

Bij de 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.

Onderhavig plan leidt enkel tot de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning. Het plan is niet in strijd met de woonvisie 2021-2026.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo zoals vastgesteld op 28 mei 2009. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m².

Het huidige gebruik is dan ook in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Na het staken van het agrarische bedrijf ter plaatse is de woning feitelijk in gebruik als burgerwoning.

Daarmee is wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. In artikel 24 van de planregels is in tabel 2 een overzicht opgenomen van algemene wijzigingsvoorwaarden. Het wijzigen van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'woondoeleinden' (nu 'Wonen') is ook opgenomen in deze tabel. In artikel 25, lid 13, zijn de bijbehorende voorwaarden nader uitgewerkt. In paragraaf 3.4 van deze toelichting is het planvoornemen reeds getoetst aan deze wijzigingsvoorwaarden.

Voor de locatie Brandemolen 80 te Arcen gelden daarnaast ook nog de volgende bestemmingsplannen die van toepassing zijn. Behalve het vigerend bestemmingsplan, "Buitengebied" zoals vastgesteld op 28 mei 2009, gelden ook de volgende plannen:

- Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld 21 december 2016
 - o Na bestemmingswijziging niet langer van toepassing voor onderhavig initiatief, bestemming wordt dan 'Wonen' en is dan dus niet langer bestemd als 'Agrarisch'.
- Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, vastgesteld 25 november 2020
 - o Het parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal 2 personen met betrekking tot de bestemming wonen om zo meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op leefbaarheid in de wijken. Aangezien in de beoogde situatie sprake is van de bestemming wonen is dit parapluplan, evenals de bijbehorende planregels, van toepassing op onderhavig initiatief. Derhalve is in de planregels, daar waar van toepassing, aangesloten bij de planregels zoals die in dit parapluplan uitgewerkt zijn. Daarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke systematiek.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. 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 de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoor- en/of wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,1 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $14,4 \mu g/m^3$ en is de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $10,3 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$ en voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het beoogde gebruik.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven

in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van een eigenaar van een bedrijf wordt bewoning door een burger mogelijk gemaakt. Er is daardoor geen wijziging in de verkeersstroom van en naar de woning. Daarnaast komen de verkeersbewegingen ten behoeve van het nu nog aanwezige agrarische bedrijf volledig te vervallen. Daardoor is per saldo sprake van een afname van verkeersbewegingen van en naar de locatie. Zonder verkeersaantrekkende werking valt de functiewijziging altijd onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ en draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging.

Voor onderhavige locatie is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2, om inzicht te geven in de bodemkwaliteit. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat sprake is een verontreiniging met DDT en OCB ter plaatse van de bestrijdingsmiddelen- en olieopslag. Aan de hand van een uitgevoerde risicobeoordeling is gebleken dat aan de verontreiniging geen risico's verbonden zijn en de sanering van de bodemverontreiniging derhalve niet spoedeisend, maar wel verplicht, is. Vanwege de verplichting tot bodemsanering dient de Wbb-procedure doorlopen te worden. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de bodemsanering dient plaats te vinden alvorens de woning als burgerwoning in gebruik genomen mag worden. Daarmee is de verplichting tot het uitvoeren van de bodemsanering ook in de planregels geborgd.

Alvorens wordt overgegaan tot sanering van de (bodem)verontreiniging dient een saneringsplan te worden opgesteld of een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) verricht te worden. In het saneringsplan/de BUS-melding wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan of de BUS-melding dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag/de gemeente Venlo.

Tevens dient rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbependingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van metalen in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

Initiatiefnemer zal zich aan voornoemde adviezen conformeren en de verontreiniging op korte termijn (nader te bepalen in overleg met de gemeente) laten saneren. Indien bij de sloop of verbouw grond

wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd dan dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. In de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaires zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Het Activiteitenbesluit milieubeheer
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015
- Planologisch toetsingskader emplacement Venlo

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

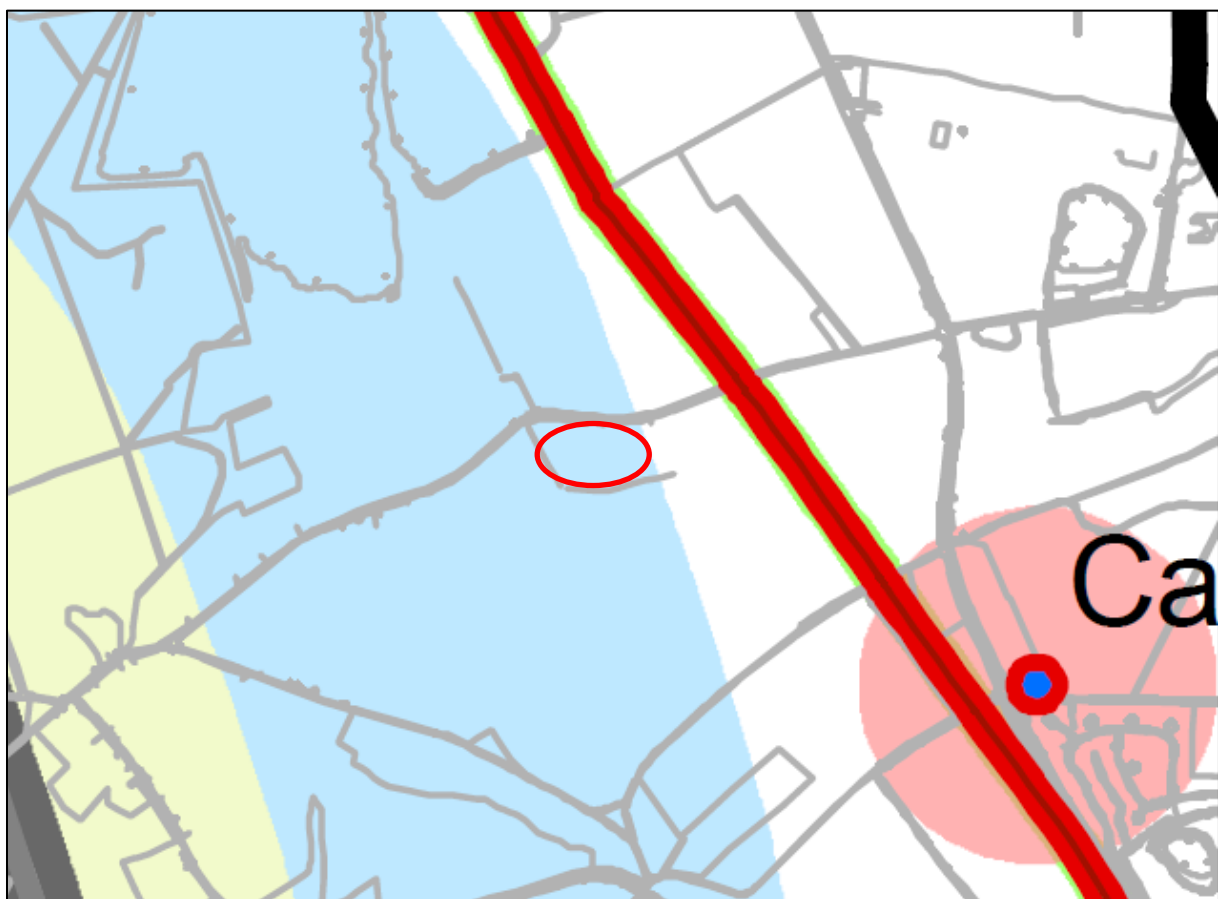
Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied twee objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid:

- De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de N271 waarover beperkt gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De onderlinge afstand bedraagt circa 880 meter. Aangezien er geen sprake is van een toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident. Deze verantwoording wordt hieronder uiteengezet.
- De DPO leiding heeft een invloedsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt hier buiten en daarmee is de buisleiding niet relevant voor het plan.

In geval van een incident waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, zijn aanwezige personen binnenshuis veilig, mits ramen en deuren zijn gesloten. Wanneer de bebouwing is voorzien van mechanische ventilatie is het advies om deze installatie te voorzien van een centrale voorziening om de ventilatie te kunnen uitschakelen bij een toxisch scenario. Het stellen van aanvullende eisen of voorschriften wordt niet noodzakelijk geacht. De bewoners worden als zelfredzaam beschouwd en kunnen zich zelfstandig in veiligheid brengen. Verder is in de directe nabijheid van het plangebied een bluswatervoorziening aanwezig van circa 70 m³/uur. Deze is voldoende voor incidentbestrijding binnen het plangebied.



Afbeelding 8. Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als

hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. Vanwege de ligging van het plangebied wordt in onderhavig geval uitgegaan van de afstanden die gelden voor een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

In onderstaande tabel zijn omliggende bedrijven met bijbehorende richtafstanden afgezet tegen de werkelijke afstand, gemeten als de kortste afstand van bouwvlak tot bouwvlak in de beoogde situatie.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Grondgebonden bedrijf	Brandemolen 72	011, 012, 013	10	10	30	10	280
Glastuinbouw	Geuldersedijk 9	011, 012, 013	10	10	30	10	290
Caravanhandel HGA	Dorperheideweg 21	451, 452, 454	10	0	30	10	400

Uit de toetsing blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van richtafstanden. Omliggende bedrijven worden met onderhavig planvoornemen dan ook niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten opzichte van omliggende woningen geldt dat het saneren van de agrarische bedrijfsbestemming alleen maar tot een verbetering leidt van de milieutechnische situatie. In de planregels behorende bij dit wijzingsplan is enkel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van een beroep of bedrijf aan huis bij de burgerwoning. Deze afwijkingsbevoegdheid is in het vigerende bestemmingsplan ook op vergelijkbare wijze opgenomen in artikel 25 lid 21 voor de bestemming 'woondoeleinden'. Deze bevoegdheid is dus een algemeen gehanteerde afwijkingsbevoegdheid binnen de gemeente Venlo die er op toe ziet om het, onder voorwaarden, mogelijk te maken een klein beroep of bedrijf aan huis te

exploiteren tot maximaal 50 m² vloeroppervlak en een bedrijfsactiviteit tot maximaal milieucategorie 2. Voor een bedrijf in milieucategorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft de woning aan de Brandemolen 79. De afstand van het nieuwe bouwvlak 'Wonen' tot aan de kadastrale grens van het perceel waarop deze woning gelegen is, bedraagt 50 meter. Daarmee wordt dus te allen tijde voldaan aan de richtafstand. Het is dan ook aanvaardbaar om de voornoemde afwijkingsbevoegdheid op te nemen in de planregels. Daarbovenop, voor de woning aan de Brandemolen 79 is deze afwijkingsbevoegdheid ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Onderhavig planvoornemen behelst het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt een aanzienlijk deel van de aanwezige bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen gesloopt. Te slopen bebouwing en voorzieningen betreffen in hoofdzaak de twee aanwezige kassen met bijbehorende containervelden. Door het intensieve gebruik van deze kassen en de containervelden valt het niet te verwachten dat zich ter plaatse beschermde flora en fauna bevinden. Daarnaast biedt een kas ook geen geschikte verblijfsruimte voor beschermde diersoorten daar zich geen schuilgelegenheden, zoals een spouwmuur, in een kas bevinden. Dat geldt ook voor de te slopen schoorsteen en het te slopen schuurtje. Het schuurtje is namelijk gebouwd van een houten constructie met daarop enkel ijzeren golfplaten als dakbedekking (geen isolatie, geen spouw). De voorgenomen functiewijziging heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor beschermde dier- en/of plantensoorten.

Geadviseerd wordt om het slopen van de kassen en gebouwen dusdanig uit te voeren dat eventuele aanwezige fauna kans heeft zich naar elders te verplaatsen. Dit kan door onder andere gefaseerd glas, stenen ommanteling en dergelijke weg te halen, alvorens alles te verwijderen. Initiatiefnemer zal dit advies in acht nemen.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt aan de zuidzijde van het plangebied op circa 1,35 kilometer afstand en aan de noordzijde van het plangebied

op circa 1,80 kilometer afstand. Gezien het louter wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Daarnaast zullen de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief beëindigd worden, waardoor onder andere emissies van stookinstallaties en verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf volledig komen te vervallen. Dit zal leiden tot een vermindering van stikstofdepositie ter plaatse van Natura2000-gebieden.

Het planvoornemen is dan ook niet vergunningplichtig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

5.4 Water

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 19,5 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit veldpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwakleemig fijn zand.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap IVc, dit komt overeen met een redelijk diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 0,8 m onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand zich tussen de 0,8 m en 1,2 m beneden maaiveld bevindt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ten zuidwesten van het plangebied loopt wel een sloot, maar dit is geen watervoerende sloot die jaarrond water bevat. Verder is aan de noordzijde van het plangebied een oude zandwinning gelegen, nu ook wel bekend als de 'Surfstek'.

Afvalwater / riolering

De bestaande bedrijfswoning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan is wel gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol, zoals reeds gemotiveerd in paragraaf 4.2.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op bestaande en te slopen bebouwing, ten behoeve van de functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt in beginsel niet relevant. Zowel vanuit de gemeente als ook het Waterschap is verzocht om evengoed de bestaande bebouwing, daar waar dat nog niet gebeurd is, af te koppelen van het riool. Er blijft in de beoogde situatie 367 m² aan gebouwen staan en de woning met een oppervlakte van circa 93 m². Dat betekent in totaal 460 m² bebouwing. Erfverharding is aangelegd onder afschot waardoor het hemelwater automatisch uitloopt op omliggende gronden en aldaar kan infiltreren. Het af te koppelen hemelwater van de bebouwing zal op eigen terrein opgevangen worden in een infiltratiesloot of -poel. Deze zal in de nabijheid van de houtwal, zie daarvoor het inpassingsplan, aangelegd worden. Conform normen van het waterschap dient een bui van 100 mm opgevangen te kunnen worden. Daarmee dient de inhoud van de infiltratievoorziening minimaal 46 m³ te bedragen. Initiatiefnemer zal zich daaraan conformeren.

5.5 Archeologie

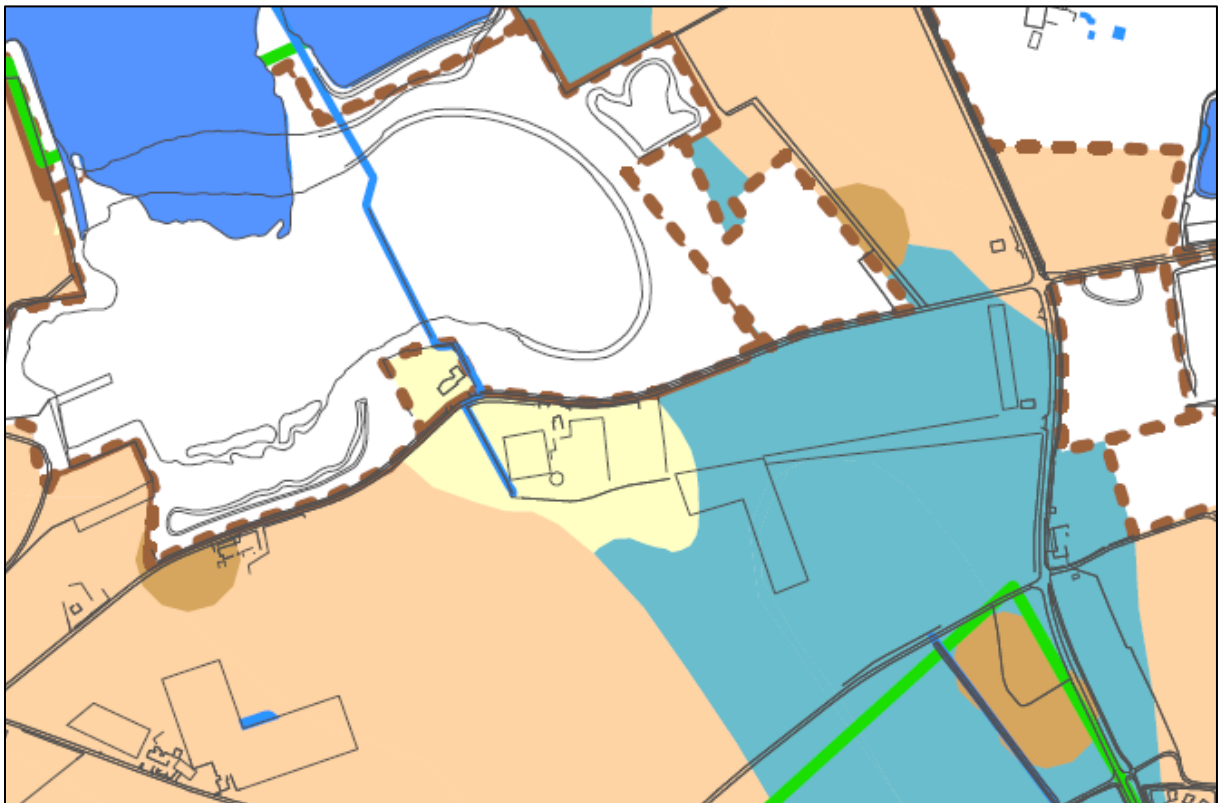
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten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

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

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

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



Afbeelding 9. Uitsnede ABK2014

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). Het grondgebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden is niet meegenomen op deze archeologische beleidskaart.

In 2015 is een update van de archeologische beleidskaart opgesteld; het ABK2014. Conform deze kaart is het plangebied grotendeels gelegen binnen een zone met een lage archeologische verwachting en voor een klein deel binnen een zone met een hoge archeologische verwachting voor natte gebieden. Bij gebieden met een lage archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek benodigd indien de bodem voor een oppervlakte van meer dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm-Mv verstoord wordt. Bij een zone met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm-Mv. Om de archeologische verwachtingswaarden van het plangebied te borgen zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie laag' en 'Waarde – Archeologie hoog' toegekend.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel een functiewijziging waarbij de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen grotendeels gesloopt worden. Ter plaatse van de bestaande bebouwing valt het niet te verwachten dat nog archeologische waarden aanwezig zijn die met de sloopwerkzaamheden aangetast kunnen worden. Een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is derhalve niet benodigd.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de beleidsnota erfgoed 2017-2025 van de gemeente Venlo is bij het thema 'Boeren, tuinders en landbouwers' de volgende opgave opgenomen: 'Venlo verkast naar 't Ven: we stimuleren initiatiefnemers om de betekenis van de glastuinbouw op een attractieve manier zichtbaar en beleefbaar maken binnen de ruimtelijke opgave van 't Ven-Oost (stimulerende rol). We nemen het onderzoek van de Stichting Erfgoed Venlo als uitgangspunt voor een brede inventarisatie ter bescherming van glastuinbouwerfgoed (basistaak).

Onderhavig planvoornemen behelst enkel een functiewijziging waarbij de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen grotendeels gesloopt worden. De te slopen bebouwing en bijbehorende voorzieningen betreffen geen cultuurhistorische gebouwen en zijn ook niet gelegen in het gebied 't Ven. Daarmee gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren en is het plan niet in strijd met de opgave uit de beleidsnota erfgoed 2017-2025. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen die middels onderhavig planvoornemen onevenredig aangetast zouden kunnen worden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen verkeerskundige consequenties en zal naar verwachting enkel leiden tot een daling van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De bestaande woning is goed bereikbaar vanaf en gelegen aan de Brandemolen. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het wijzigingsplan “Brandemolen 80 Arcen” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor de locatie Brandemolen 80 in Arcen.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van een bouwvlak en aanduidingen specifieke informatie weergegeven. Het plangebied is deels bestemd als ‘Wonen’ en deels bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Het bouwvlak, tevens bestemmingsvlak, wonen heeft een oppervlakte van circa 2.440 m². Het bouwvlak is zo vormgegeven dat alle beoogde gebouwen inclusief omliggende verhardingen binnen het bouwvlak zijn gelegen. Daarnaast zijn voor het plangebied ook de twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, zoals benoemd in paragraaf 5.5. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak wonen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing brandemolen 80’ opgenomen ter borging voor het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan en geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol’ ten behoeve van het beschermen van de Venloschol.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de “Wijze van meten” (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke

doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7. HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiende besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels. Overtredingen die worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de functiewijziging en de kosten verbonden aan de realisering van dit initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het initiatief betreft een gebruikswijziging zonder dat er sprake is van kostenverhaal of andere grondexploitatieaspecten. Er zijn ook geen kosten voor de aanleg van een inrit of het aansluiten op de riolering. De functiewijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt geborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

8.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg Noord een reactie afgegeven. De op- en/of aanmerkingen uit het vooroverleg zijn verwerkt in onderhavige toelichting.

8.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden gevoerd. Het verslag daarvan is ter kennisgeving aangeleverd bij de gemeente Venlo, maar maakt vanwege privacy redenen geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

8.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

8.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandelings in het college van burgemeesters en wethouders wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbende kunnen in die zes weken zijn of haar zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeesters en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na aflopen van de beroepstermijn in werking.