
Bestemmingsplan

De Vilgert 40-40A te Velden

Verantwoording en Status

Titel: bestemmingsplan De Vilgert 40-40A te Velden
Opdrachtgever: Hauzer Invest BV, Noorderpoort 11A Venlo
Contactpersoon: Dhr. L. Hauzer
Rapportnummer: 2009-010-BPL-AV
Aantal pagina's: 41

1^e concept: 05 juni 2009
2^e concept: 24 juni 2009
3^e concept: 13 november 2009

Voorontwerp: 18 december 2009
Ontwerp: 07 juni 2010
Definitief: 22 juni 2011

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**

Colofon

Beusmans & Jansen

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post-en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
 5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2011 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Alle rechten voorbehouden.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening; BTW-nummer: NL 815271840B01/ KvK-nummer: 14109535

DEEL A

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Planproces en procedure	7
2. ANALYSE PLANGEBIED	8
2.1 Ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied e.o.	8
2.1.1 Feitelijke beschrijving, ruimtelijke hoofdstructuur en stedenbouwkundige opzet plangebied e.o.	8
2.1.2 Groen- en verkeersstructuur	9
2.1.3 Functies in het plangebied e.o.	9
2.2 Waarden in het plangebied e.o.	9
2.2.1 Natuur en landschap	9
2.2.2 Flora en fauna	10
2.2.2a Flora- en faunawet	10
2.2.2b Quicksan flora en fauna	11
2.2.3 Archeologie en cultuurhistorie	11
3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	14
3.1 Plan: realisatie 4 woningbouwkavels	14
3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden, architectuur en beeldkwaliteit	15
3.3 Inrichting openbare ruimte: ontsluiting, parkeren, groen- en speelvoorzieningen	16
4. BELEIDSKADER	17
4.1 Beleid en de nieuwe Wro	17
4.2 Rijksbeleid	18
4.3 Provinciaal beleid	18
4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	18
4.3.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.3.2a Inleiding	19
4.3.2b Nieuwe (solitaire) woningbouw	19
4.4 Regionaal beleid; Regionale woonvisie Venlo e.o. 2006-2009	20
4.5 Gemeentelijk beleid	21
4.5.1 Strategische visie 2015	21
4.5.2 Masterplan Arcen en Velden	22
4.5.3 bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden	22
5. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1 Geluidhinder; wegverkeerslawaaï	24
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.3 Luchtkwaliteit	25
5.3.1 Wetgeving	25
5.3.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)	26
5.3.3 Kleine en grote projecten	26
5.3.4 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	26
5.4 Externe veiligheid	26
5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	26
5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen	27

5.4.2a Risicoanalyse N 271: Plaatsgebonden risico	27
5.4.2b Risiconanalyse N 271: Groepsrisico.....	28
5.4.3 Kabels en leidingen	30
5.5 Milieuzonering	30
5.5.1 Geurhinder	30
5.5.2 Vuurwerkopslag.....	30
6. WATERPARAGRAAF	31
6.1 Waterbeleid.....	31
6.2 Bodemopbouw, geohydrologie en infiltratiewaarden.....	31
6.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied	32
6.3.1 Oppervlaktewater	32
6.3.2 Grondwater.....	33
6.3.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering	34
6.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding	34
6.4.1 Hergebruik.....	34
6.4.2 Infiltratie, berging en afvoer.....	34
6.4.2a Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied.....	34
6.4.2b Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden	35
6.5 Overleg Waterschap	35
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	36
8. HANDHAVING	37
8.1 Algemeen.....	37
8.2 Visie handhaving plangebied	37
8.3 Middelen.....	37
9. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN	38
9.1 Plansystematiek.....	38
9.2 Plantoelichting.....	38
9.3 Verbeelding.....	38
9.4 Planregels	38
9.4.1 Indeling planregels	38
9.4.2 Toelichting op de bestemmingen	39
9.5 Planstukken	39
10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID, BESTUURLIJK VOOROVERLEG EN PROCEDURES	41
10.1 Inspraakprocedure	41
10.2 Bestuurlijk vooroverleg.....	41
10.3 Procedure ontwerp-bestemmingsplan	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Hauzer Invest BV te Venlo heeft in samenwerking met Haegens Vastgoed BV te Horst (hierna ook: de initiatiefnemers) het voornemen om 4 bouw kavels te realiseren op de locaties Vilgert 40 en 40A te Velden. Het betreft kavels van ca. 800 m² in een bouwrijpe staat. Op deze bouw kavels moet de mogelijkheid aanwezig zijn om tot de realisatie van woningbouw te komen. De kavels zullen echter als onbebouwde woningbouw kavels verkocht worden. De realisatie van de woningen zal dan door de nieuwe eigenaren plaatsvinden (vrije sector bouw).

Het vigerende bestemmingsplan maakt de verwezenlijking van het project niet mogelijk. De gemeente Venlo acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan dit project door de vaststelling van een planologisch-juridische regeling in de vorm van een bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich langs de Vilgert in de kern Velden (gemeente Venlo) ter hoogte van de adressen Vilgert 40 en 40A. Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Velden in de 'corridor' die het nieuwe woongebied 'de Vilgert' verbindt met de kern Hasselderheide. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 18643 m². De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: luchtfoto met plangebied (rood omkaderd)

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan De Vilgert 40/40A voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van de 4 woningbouwkavels.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Vaststelling Raad voormalige gemeente Arcen en Velden	Goedkeuring GS
Buitengebied Arcen en Velden	■ Agrarisch gebied ■ Bedrijfsdoeleinden ■ Agrarisch gebied met natuurwaarden	28 mei 2009	26 januari 2010

1.5 Planproces en procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan De Vilgert 40/40A zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na het wettelijk vooroverleg zal het plan verder de procedure uit de Wet op de ruimtelijke (Wro) doorlopen. De resultaten van het wettelijk vooroverleg en de procedures zullen te zijner tijd in hoofdstuk 10 worden behandeld.

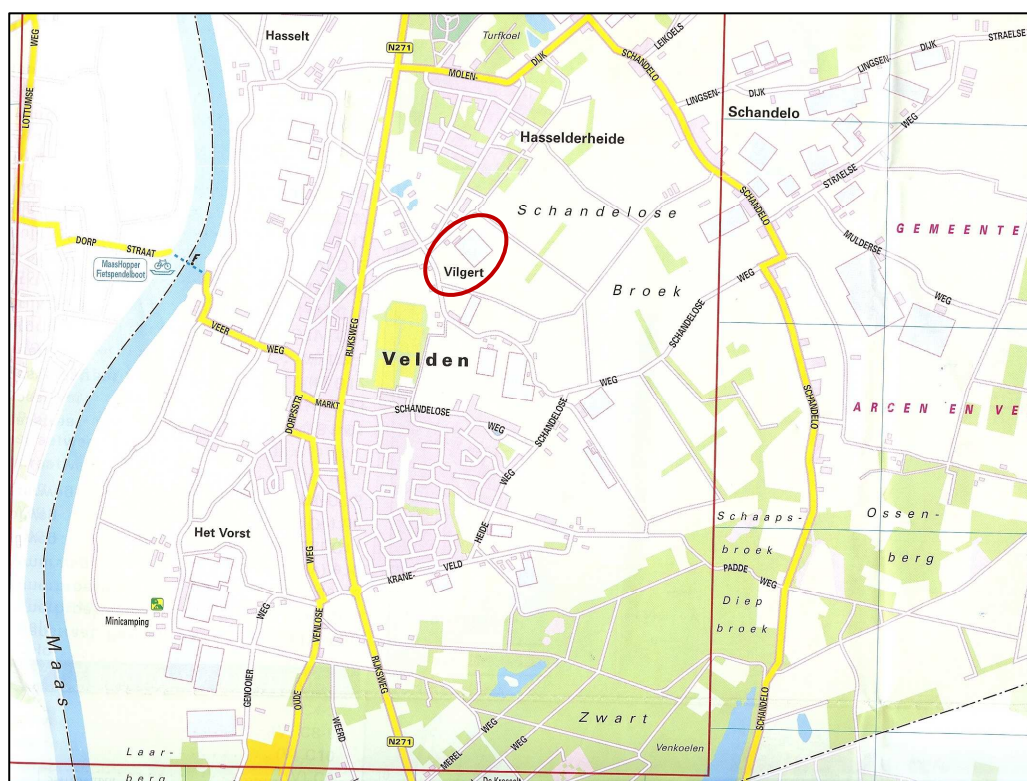
2. ANALYSE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied en omgeving beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk relevante waarden van het plangebied en omgeving.

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied e.o.

2.1.1 Feitelijke beschrijving, ruimtelijke hoofdstructuur en stedenbouwkundige opzet plangebied e.o.

Het plangebied is gelegen langs de weg de Vilgert in Velden. Drie woningbouwkavels zijn geprojecteerd op het adres Vilgert 40A en één woningbouwkavel op het adres Vilgert 40. Kadastraal is het projectgebied bekend als: gemeente Arcen en Velden, sectie L. nrs. 311 (ged.), 11259, 11260, 11687 en 11688. Het plangebied bestaat ter plaatse van het adres Vilgert 40A op dit moment uit een bedrijfsterrein van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Het betrof hier een leegstaande kas/bedrijfsgebouw en een verhard voorterrein. De kas is inmiddels gesloopt. Ter plaatse van het adres Vilgert 40 bestaat het plangebied eveneens uit een voormalig, leegstaande loods/bedrijfsgebouw en een verhard terrein. Ter hoogte van het plangebied is de Vilgert nog een verharde weg. Na de bestaande woning aan de Vilgert 40A is de Vilgert onverhard. De wegbreedte bedraagt ca. 5 meter.



Afbeelding 2: plangebied op gemeentelijk niveau

De Vilgert verbindt de bebouwde kom van Velden-Oost met de kern Hasselderheide. De Rijksweg (N271 Venlo-Nijmegen) is en blijft één van de belangrijkste ruimtelijke dragers van Velden. Primair vonden de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in Velden ten westen van de Rijksweg plaats. Ten oosten van de Rijksweg (tussen de Rijksweg en de Duitse grens) bevonden zich landbouwgronden, bos en heide die ontsloten werden door kleine landwegen. De ruimtelijke ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog hebben de ontwikkeling gezien van het gebied ten zuidoosten van Velden alsmede van het gebied ten noordoosten hiervan (Hasselderheide).

De structuur van kleine landwegen die het oostelijk gelegen buitengebied ontsloten vanaf de N271 is echter deels in stand gebleven. De Vilgert of de Villigerstraat – zoals de straat genoemd werd in de 19^e eeuw – is één van de belangrijkste van deze landwegen en blijft een belangrijke verbinding tussen Velden en het gebied Schandelen.

Ter plaatse van het plangebied is de Vilgert gesplitst en omvat het tussengebied dat in een spievorm de wijk Hasselderheide verbindt met de bebouwde kom van Velden. Dit tussengebied of 'corridor' sluit aan op te realiseren woongebied 'Vilgert'. Ter plaatse van het plangebied is de Vilgert – zoals gezegd – een verharde openbare (land)weg met aan één zijde lintbebouwing. Deze lintbebouwing kent nog altijd een behoorlijk verspreid en daardoor open (landelijk) karakter. Wel is het zo dat door de jaren heen door de vestiging van meer – al dan niet agrarische – bedrijven en woningbouw (denk aan de woningen aan de Vilgert 28-36 en het komende woongebied 'Vilgert') aan de Vilgert e.o. een proces van verdichting in gang is gezet waarbij de lintbebouwing een steeds meer gesloten en intensiever karakter heeft gekregen. Het huidige plan – dat voorziet in 4 woningbouwkavels langs de zuidoostzijde van de Vilgert – tussen Vilgert 38 en 40A – sluit aan bij het veranderende karakter en functie van de Vilgert.

2.1.2 Groen- en verkeersstructuur

De groenstructuur in de omgeving van het plangebied bestaat uit een robuuste bosstrook met bomen van de 1^e en 2^e orde en een dichte onderbegroeiing aan één zijde van het weggedeelte van de Vilgert waaraan het plangebied is gelegen. Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is dat – door de ligging van de (woon)bebouwing in een bosgebied c.q. tussen robuuste bosstroken – het karakter van het gebied sterk wordt bepaald door het opgaande groen op en tussen de percelen. Woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd tussen de bomen, waardoor het beeld vanaf de straten wordt bepaald door het groen en niet door de bebouwing. Binnen het plangebied zelf is evenwel geen groen van wezenlijke omvang en kwaliteit aanwezig.

De verkeersstructuur van Velden bestaat uit één ontsluitingsweg (Rijksweg N 271) en voor het overige uit woonstraten. De Rijksweg kent een 50 km/u-regime. Voor de woonstraten geldt een 30 km/u-regime. Deze woonstraten hebben naast een ontsluitende (verkeers)functie ook een verblijfsfunctie. Op een aantal plaatsen lopen de woonstraten door in het buitengebied. Deze wegen hebben het karakter van een landweg. Dergelijke veldwegen zijn soms verhard en soms onverhard. Zij hebben een beperkt profiel. Deze wegen in het buitengebied volgen veelal het tracé van de oude veldwegen. De Vilgert is ter hoogte van het plangebied een verharde weg.

2.1.3 Functies in het plangebied e.o

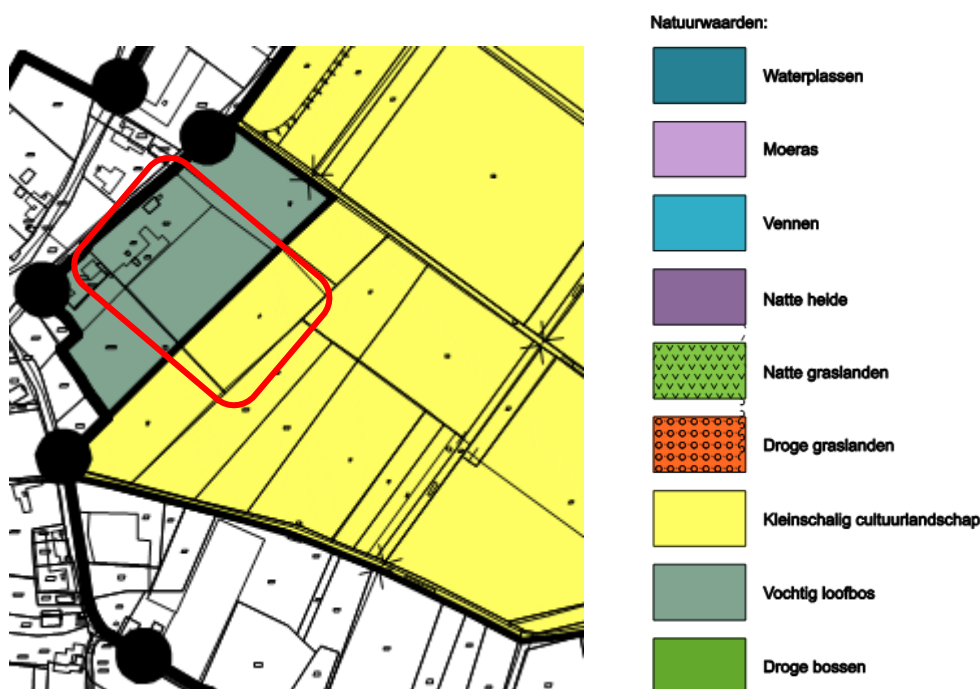
Het plangebied is grotendeels gelegen in het buitengebied. Ondanks dat is de woonfunctie in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse inmiddels overduidelijk dominant. Agrarische bedrijven zijn binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan niet meer aanwezig. Het glastuinbouwbedrijf aan de Vilgert 40A is beëindigd. De glastuinbouwkas is gesloopt. Tegenover het plangebied bevindt zich een verlaten bedrijfsterrein met leegstaande bedrijfsgebouwen. De twee bedrijven die zich in nog in de omgeving bevinden, zijn de Boerenbond en een bandenservice. Schuin tegenover het plangebied bevindt zich dan nog een dierenwei.

2.2 Waarden in het plangebied e.o

2.2.1 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav).

Uit één van de waardenkaarten (plankaart 2c) bij het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden blijkt dat binnen het plangebied gronden aanwezig zijn met de volgende natuurwaarden: vochtig loofbos en kleinschalig cultuurlandschap. Echter feitelijk kent het plangebied deze waarden al lang niet meer. Het plangebied kende een agrarisch gebruik ten behoeve van de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. Binnen het plangebied was een tuinbouwkas aanwezig alsmede andere bedrijfsgebouwen. Van zowel vochtig loofbos als een waardevol kleinschalig cultuurlandschap is op dit moment geen sprake. Het verkennend natuurwaardenonderzoek dat ten behoeve van de realisatie van de nabijgelegen woningbouwlocatie Vilgert is uitgevoerd bevestigt dit¹. Nu de bedrijfsbebouwing inmiddels gesloopt is, zijn er echter wel mogelijkheden om tot een herstel te komen van deze waarden. Om deze reden heeft het plandeel waarop geen woningbouw geprojecteerd is, (opnieuw) de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-natuur' gekregen.



Afbeelding 3: uitsnede plankaart 2c natuurwaarden (globale plangebied rood omkaderd)

2.2.2 Flora en fauna

2.2.2a Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn.

Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

¹ Woningbouwlocatie Vilgert, Verkennend Natuurwaardenonderzoek; Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, juli 2008.

Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang²
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermden soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort³.

Algemeen beschermden soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

2.2.2b Quickscan flora en fauna

Er zijn momenteel geen gemeentelijke basisgegevens of gegevens van natuurorganisaties van het plangebied beschikbaar. De gegevens afkomstig van 'Het Natuurloket' alleen zijn te grofmazig om een goed beeld te geven van de beschermden soorten. Via het in paragraaf 2.2.1 genoemde verkennende natuurwaardenonderzoek in verband met de te realiseren woningbouwlocatie Vilgert en een aanvullend natuurwaardenonderzoek⁴ is de in de omgeving van het plangebied aanwezige beschermden flora en fauna in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat redelijkerwijs niet verwacht hoeft te worden dat beschermden flora en fauna aanwezig is binnen het plangebied en dat de verbodsbepalingen uit de Ff-wet door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (uitgifte van 4 bouwrijpe woonkavels) geschonden worden.

2.2.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. cultuurhistorische landschappen;
3. archeologische waarden.

Ad 1.

Binnen het plangebied zelf zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden aanwezig. Tevens zijn er binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig die als potentiële monumenten geïnventariseerd zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

² In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

³ Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

⁴ Woningbouwlocatie Vilgert, Aanvullend Natuurwaardenonderzoek; Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, november 2008.

Ad 2.

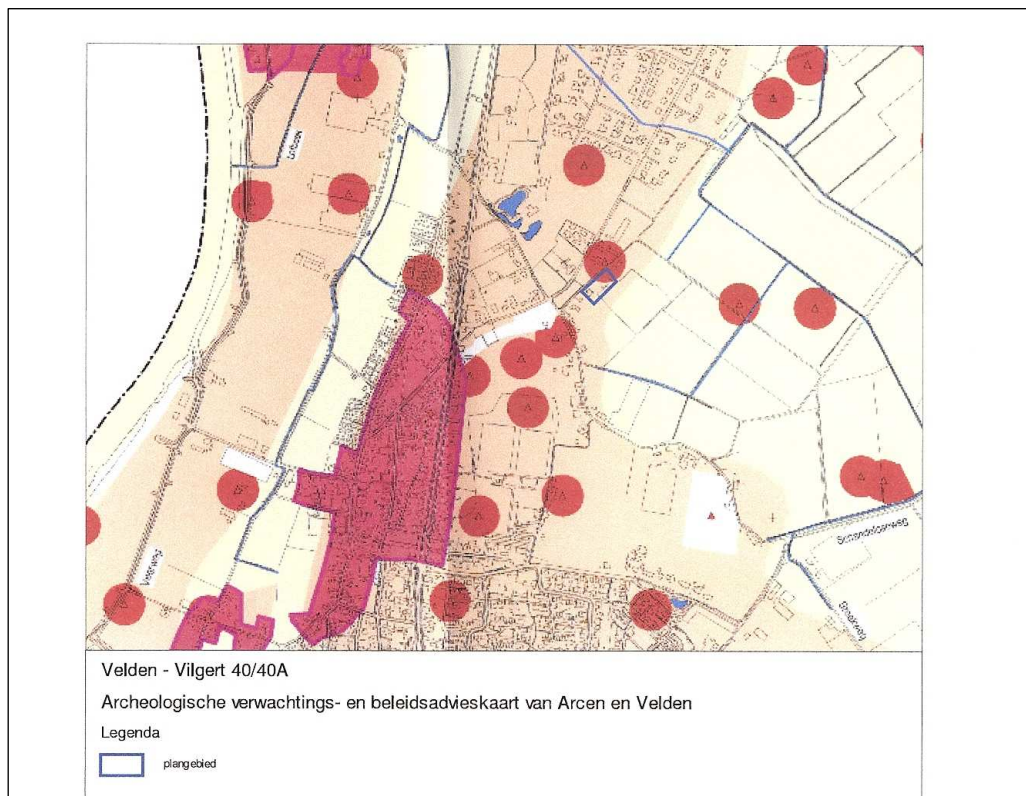
De cultuurhistorische landschapswaarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart uit 2006 (CWK) van de provincie Limburg. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. De historische gelaagdheid van het landschap moet bij ruimtelijke ontwikkelingen zichtbaar blijven en er wordt gestreefd naar behoud, ontwikkeling en beheer van de hoofdlijnen van oude en jonge cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied onderdeel van een overwegend jong cultuurlandschap. Deze jonge cultuurlandschappen bevatten naast de huidige bos- en natuurgebieden vooral landbouwgebieden die in de 19^e en begin 20^e eeuw zijn ontgonnen uit bos, heide en woeste grond.

Zowel uit de Cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg als uit de Nota Belvédère blijkt dat het plangebied geen specifieke cultuurhistorische landschappelijke waarde heeft respectievelijk geen deel uitmaakt van een Belvédère-gebied.

Ad 3.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld.

Uit de voorlopige versie van de archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Arcen en Velden blijkt zeer nadrukkelijk dat op twee aangrenzende terreinen archeologische vondsten zijn gedaan en deze terreinen als behoudenswaardig zijn beoordeeld. Het plangebied zelf heeft mede op basis daarvan deels een hoge en deels een algemeen lagere (maar voor natte gebieden wel hoge) archeologische verwachting. Derhalve bleek nader onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek⁵ noodzakelijk.



Afbeelding 4:
archeologische
verwachtings-
waarden

⁵ met guts en 15cm edelman, minimaal 12 boringen per ha (IVO-2)

Econsultancy BV te Swalmen heeft het archeologisch bureauonderzoek verricht⁶. Dit onderzoek maakt deel uit van de planstukken. Hieruit bleek dat vanwege het feit dat delen van het plangebied in de 20^e eeuw zijn bebouwd en bestraat, de kans aanwezig is dat het bodemprofiel in min of meerdere mate is vergraven waardoor archeologische resten kunnen zijn verstoord. Dit geldt met name voor de zuidoostelijke rand van het plangebied die tegenwoordig nog is bebouwd. Verder werd geconstateerd dat het plangebied zich bevindt op (de rand van) een dekzandrug. Dekzandruggen zijn van oudsher een interessante vestigingslocatie geweest vanwege de hoge en dus relatief droge ligging. Tenslotte werd geconstateerd dat in het hele plangebied archeologische resten voor kunnen komen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van archeologische resten is hoog voor alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum.

De uitvoering van een verkennend booronderzoek bleek noodzakelijk om de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen en om een betrouwbaar beeld te krijgen van de gaafheid van de bodem. ARC te Geldermalsen heeft vervolgens een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen verricht⁷. Dit onderzoek maakt deel uit van de planstukken.

Het gecombineerd uitgevoerde verkennend en karterend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat het plangebied in een depressie in het Maasterras ligt, waarin veengroei heeft plaatsgevonden. Deze depressie is waarschijnlijk in de Late Middeleeuwen opgevuld met stuifzand. Door de ligging van het plangebied in een natte depressie is er sprake van een lage trefkans. Doordat het stuifzand waarschijnlijk uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd dateert, is ook voor dit pakket sprake van een lage trefkans. In de karterende boringen zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. De top van het pakket stuifzand is tot een diepte van 80 cm –mv verstoord. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen werkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologisch erfgoed. De gemeente Venlo heeft middels een selectiebesluit het plangebied dan ook vrijgegeven voor bebouwing.

De archeologische meldingsplicht blijft echter bestaan. Indien tijdens de bouw archeologische vondsten plaatsvinden, zal de initiatiefnemer dat – conform haar verplichting uit art. 53 Monumentenwet 1988 - melden aan het bevoegde gezag (de gemeente Venlo).

⁶ Archeologisch bureauonderzoek Vilgert 40/40A te Velden, Econsultancy BV, rapportnr: 09123806, d.d. 12 april 2010

⁷ Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Vilgert te Velden, ARC-rapporten 2010-104, ARC-projectcode 2010/151, Geldermalsen 2010



Afbeelding 6: referentiebeeld beoogde woningbouw

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden, architectuur en beeldkwaliteit

Het onderhavige plan sluit qua stedenbouwkundige structuur aan bij het verkavelingsplan van het aangrenzende te realiseren woongebied Vilgert. De Vilgert is ter plaatse van het plangebied gesplitst. De groene corridor tussen beide delen sluit aan bij – en versterkt ook - de centrale groene ruimte die binnen het woongebied Vilgert gerealiseerd gaat worden. Deze groene ruimte 'trekt' de landelijke omgeving de woonwijk in en wordt onderdeel van een 'Groene Long' zoals die zich nu bevindt in de zuidelijke buurten van Velden. Deze centrale groene ruimte/Groene Long is de basis voor de planstructuur van de Vilgert en maakt de gewenste verbindingen tastbaar met de dorpsstructuur en het landelijk gebied. De opzet en verkaveling van het onderhavige plangebied sluit aan bij de stedenbouwkundige structuren en de verkavelingopzet die ook voor het woongebied Vilgert zijn gekozen.

In het plangebied zal het bebouwingstype de dorpse sfeer van de buurt moeten versterken. De ontwikkeling van een rustige, veilige en dorpse woonomgeving staat centraal. De dorpse sfeer wordt nagestreefd door differentiatie en kleinschaligheid. Voor wat betreft de te realiseren beeldkwaliteit wordt in het kader van dit plan aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de meergenoemde woonwijk Vilgert. In dit beeldkwaliteitsplan is de ambitie gesteld om van de Vilgert een buurt te maken met een eigen identiteit in een dorpse sfeer. Naast de kwaliteiten van het toekomstige woongebied zelf, heeft ook de omgeving een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het wonen. De Vilgert ligt aan de rand van het dorp Velden, grenzend aan landelijk gebied en in de nabijheid van de voorzieningen van het centrum en het toekomstige BMV. In het beeldkwaliteitsplan worden voor de positionering, architectuurstijl en detaillering van de bebouwing nadere richtlijnen opgesteld, teneinde de gewenste sfeer en identiteit van het nieuwe woongebied ook daadwerkelijk te realiseren.

Dit plan geeft op hoofdlijnen richting aan de voorgestane beeldkwaliteit. De gemeente Arcen en Velden laat de verdeling van woningtypen binnen het woongebied 'Vilgert' e.o. in principe vrij omdat zij een gevarieerd beeld van verschillende woningtypen naast elkaar gewenst acht in dit gebied. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat de confrontatie tussen de aard en omvang van naast elkaar gelegen woningen niet te groot is. Deze moeten zodanig op elkaar worden afgestemd dat er geen grote verschillen in woninggrootte of beeldkwaliteit zullen ontstaan. Het is belangrijk dat alle woningtypen aansluiten op de gekozen beeldkwaliteit.

Dit plan voorziet in de realisatie van een deel van dit nieuwe woongebied door middel van 4 woningen die qua woningtypologie (vrijstaand) gelijk zijn en eveneens qua woninggrootte, situering en bouwafstanden via de planregels op elkaar worden afgestemd. Verder zullen de bouwplannen van deze woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan voor de 'Vilgert'. De welstandscommissie zal hier op toetsen.

3.3 Inrichting openbare ruimte: ontsluiting, parkeren, groen- en speelvoorzieningen

Voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruikt gemaakt van de bestaande openbare weg. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal geschieden via de Vilgert. De Vilgert heeft ter hoogte van het plangebied is een verharde weg.

Wat betreft parkeren geldt als uitgangspunt dat de parkeerdruk van de woonkavels zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen moet worden. De voormalige gemeente Arcen en Velden hanteerde een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren. Dat geldt ook voor de gemeente Venlo. Bij elke woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze uit te voeren parkeernorm (2,0 pp/woning) zal als voorwaarde bij de koopovereenkomst worden opgenomen. Aan de genoemde parkeernorm van 1,7 pp/woning wordt dus ruimschoots voldaan. Parkeren in de openbare ruimte is niet noodzakelijk.

Het plangebied is te kleinschalig om in zaken zoals eigen speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen te voorzien. De toekomstige bewoners kunnen wat deze voorzieningen betreft gebruik maken van de voorzieningen die in de woonwijk Vilgert zullen worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Beleid en de nieuwe Wro

Met het inwerkingtreden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is in principe een einde gekomen aan de situatie dat ruimtelijke plannen op verschillende bestuursniveaus (in het bijzonder de planologische kernbeslissing (PKB) op rijksniveau en het streekplan op provinciaal niveau) op onderdelen een normatieve – en dus een juridisch bindende – lading hadden. In de Wro wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen instrumenten waarin ruimtelijk beleid is neergelegd en instrumenten waarmee ruimtelijk relevante normstelling plaatsvindt. De vaststelling van ruimtelijk beleid moet gebeuren in de vorm van **structuurvisies**. Dat geldt zowel op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Normstelling vindt dan plaats via een AMvB (rijksniveau), een verordening (provinciaal niveau), inpassingsplannen en projectbesluiten (rijks- en provinciaal niveau) en bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen (gemeentelijk niveau).

Structuurvisies bevatten louter de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, alsmede de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling verwezenlijkt zou moeten worden. Uit de Wro valt niet op te maken dat een structuurvisie rechtsgevolgen in het leven roept, noch rechtsreeks, noch langs de weg van doorwerking in enig ander planologisch besluit. Een concrete beleidsbeslissing (CBB) is onder de Wro dus niet meer aan de orde. Wel mogelijk is dat structuurvisies beleidsregels bevatten zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast blijft uiteraard de mogelijkheid bestaan dat bestuursorganen afzonderlijk ruimtelijk beleid ontwikkelen. Dergelijke beleidsregels binden het betreffende bestuursorgaan.

Het Rijk heeft 34 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota 'Ruimte' en andere bestaande PKB's. De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

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

Deze nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen en uitgewerkt in de **Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid**. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de komende **AMvB 'Ruimte'**. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. Hij is toegevoegd aan de Nota 'Ruimte' en overige PKB's.

Provinciale staten van Limburg hebben op 14 december 2007 het **Sturingsdocument nieuwe Wet ruimtelijke ordening** vastgesteld. De belangrijkste keuzes die in het Sturingsdocument worden verantwoord, zijn in de eerste plaats dat de aanpak via samenwerking met de gemeenten, zoals afgesproken in het "Verdrag van Lille", wordt voortgezet. De nieuwe structuur en instrumenten uit de Wro bieden daarvoor voldoende ruimte.

Verder hebben GS en PS besloten geen verandering aan te brengen in de ruimtelijke opgaven en beleidskeuzes, zoals die staan in POL 2006 en het Coalitieakkoord. POL 2006 zal daarom vanaf 1 juli 2008 gaan dienen als de provinciale structuurvisie, zoals bedoeld in de Wro. Ook is besloten vooralsnog geen gebruik te gaan maken van het nieuwe instrument dat de Wro biedt: het stellen van algemene regels via een verordening. GS en PS hebben er voldoende vertrouwen in dat de provinciale ruimtelijke belangen en thema's worden gerespecteerd en uitgevoerd via de gemaakte samenwerkingsafspraken met de gemeenten.

Pas als mocht blijken dat het voor bepaalde onderwerpen toch nodig is zo'n verordening te maken of nieuwe jurisprudentie hiertoe dwingt, dan zal dit punt opnieuw overwogen worden. Ook kan de AMvB 'Ruimte' mogelijk leiden tot een verplichting vanuit het Rijk om een verordening te maken. Maar vooralsnog kiest de provincie Limburg voor een andere aanpak.

4.2 Rijksbeleid

Zowel in de Nota "Ruimte" als in de "Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

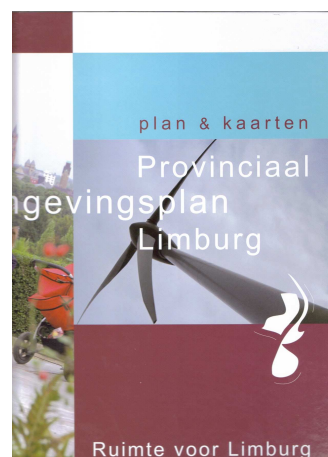
Het plan behelst de realisatie van 4 woningbouwkavels deels binnen bestaand bebouwd gebied en deels aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld. Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het project(gebied) ligt in het POL 2006 deels in perspectief 5a (Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme) en deels in perspectief 6 (Plattelandskern). Het perspectief Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden-Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter en leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.



Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van dergelijke functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.

Een deel van het plangebied ligt ook – zoals gezegd - binnen het perspectief Plattelandskern. De plattelandskernen zoals Velden zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het zogenaamde contourenbeleid voor plattelandskernen. Rondom elke plattelandskern in Noord-en Midden-Limburg is een verbale (rode) contour vastgelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG (P2), in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour is deze vereiste van extra natuur niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

4.3.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

4.3.2a Inleiding

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen). De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

4.3.2b Nieuwe (solitaire) woningbouw

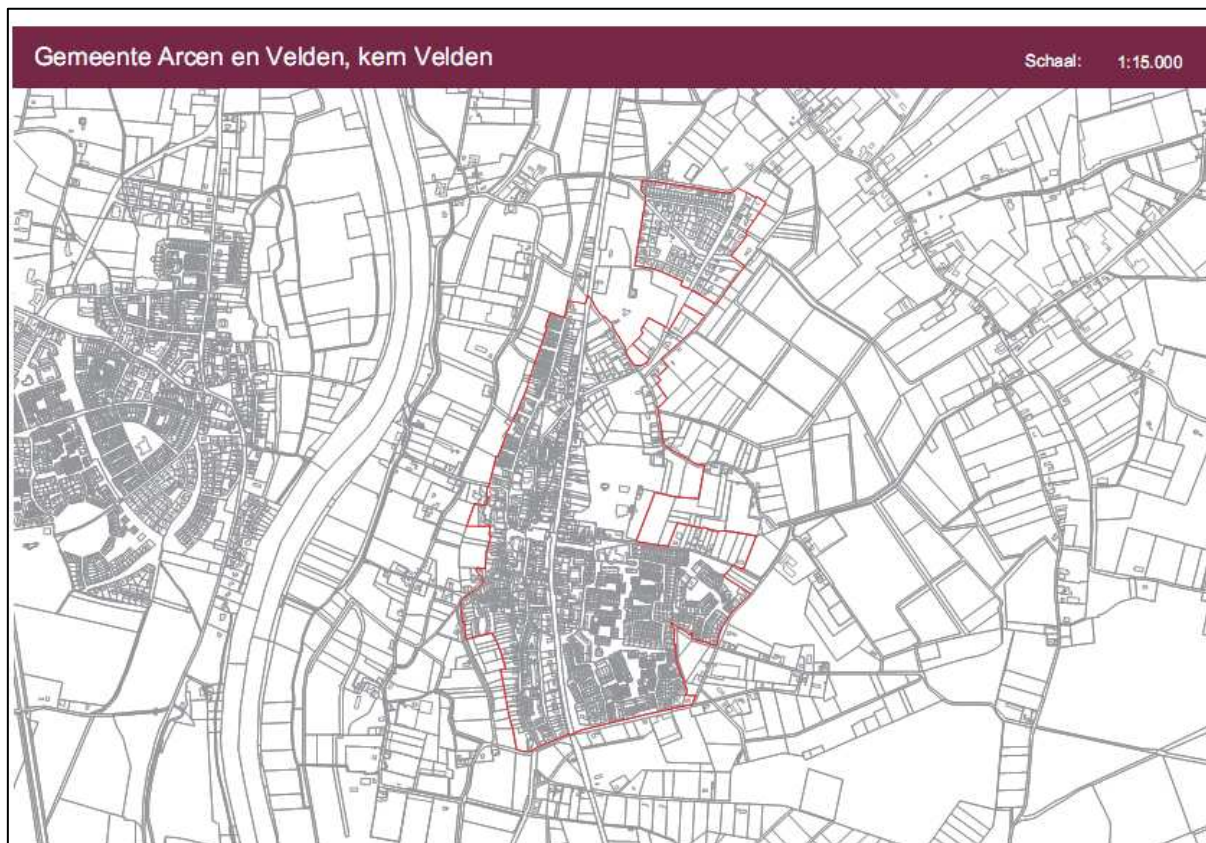
Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied vrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit vormgegeven via het VORM-beleid in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg 2005. Het nieuwe beleid ten aanzien van woningbouw mogelijkheden buiten de contouren stelt dat dit alleen mogelijk is indien dit per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt uitgegaan van een drempelwaarde.

Het uitgangspunt voor medewerking aan een bestemmingswijziging is dat dit alleen mogelijk is op een locatie binnen een bestaand lint, clusters of aansluitend aan de contour. Het onderhavige plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar is. Dat is in deze plantoelichting aangetoond. Verder wordt het project deels buiten de contour van Velden gerealiseerd, maar het plangebied grenst wel direct aan de contour c.q. aan de bestaande bebouwing. Het basiskapitaal van het gebied (landschappelijke openheid) wordt hierdoor niet aangetast.

Verder levert het plan een aanzienlijke ruimtelijke verbetering op van het plangebied. Het plangebied wordt namelijk getransformeerd van twee verrommelde en verharde bedrijfspercelen, met grote oppervlakten aan laagwaardige bedrijfsbebouwing (kassen/loodsen) en zonder enige vorm van groen of andere landschappelijke inpassing, naar woonpercelen waarbij het aantal m² aan bebouwing afneemt (ontstening !), de nieuwe woonbebouwing in een verzorgde architectuur en met een dorpse uitstraling gerealiseerd moet worden (verplichte toetsing aan beeldkwaliteitsplan 'Vilgert' !) en waarbij voor- en achterkant van de percelen een tuinfunctie zal krijgen. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling van het plangebied gepaard gaan met de realisatie van een hemelwaterinfiltrerende of –

bergende voorzieningen. De onderhavige ontwikkeling wordt dus ook gebruikt om binnen het plangebied op duurzame wijze met water om te gaan. Zie ook hoofdstuk 6 (Waterparagraaf) van deze toelichting

Verder heeft de initiatiefnemer overeenstemming bereikt met de provincie Limburg over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage zal met name een bijdrage vormen aan de verdere ontwikkeling van de PES/POG.



Afbeelding 7: contour om Velden

4.4 Regionaal beleid; Regionale woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten (waaronder de gemeente Arcen en Velden). In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

- te weinig aanbod grotere woonruimten;
- meer ouderen en kleine huishoudens;
- scheve verdeling regionale woningvoorraad;
- leefbaarheid onder druk.

Dat laatste geldt met name in de kleinere gemeenten. Daar staat het voorzieningenniveau onder druk omdat het draagvlak voor voorzieningen achteruit gaat als gevolg van schaalvergroting en beperkte bouw mogelijkheden. Ouderen hebben weinig mogelijkheden om in een kleinere kern een geschikte woning te vinden en jongeren en starters hebben eveneens weinig mogelijkheden, niet in de laatste plaats door de sterke prijsstijgingen in de koopsector. De sterke sociale binding, die bijvoorbeeld tot

uiting komt in een bloeiend verenigingsleven, staat hierdoor onder druk. De gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen.

Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

- woonbeleid met kwaliteit (woonvoorkeuren, differentiatie, doelgroepen, duurzaamheid);
- voortgang productie en herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg op maat.

Voor de voormalige gemeente Arcen en Velden is in de Regionale Woonvisie Venlo e.o. voor de periode 2006-2009 uitgegaan van een woningbouwprogramma van in totaal ruim 260 woningen. Hiervan zullen circa 108 woningen worden gerealiseerd in de wijk Vilgert in de woonkern Velden en ongeveer tegelijkertijd circa 59 woningen in Meulenveld in de woonkern Lomm. In beide nieuwe woonwijken gaat het in totaal dus om een woningproductie van circa 170 woningen van het totale geplande programma van ruim 260 woningen. Dit laatste aantal is overigens niet gerealiseerd, terwijl er na 2010 meer woningen bij moeten komen. Het woningbouwprogramma van het onderhavige plan levert met 4 woningen een beperkte aanpassing/toename op van het woningbouwprogramma van de Vilgert. Volkshuisvestelijk gezien is er voldoende ruimte voor zowel het onderhavige plan als de woningbouwlocatie 'Vilgert'.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' (vastgesteld op 14 april 2005) zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De strategische visie gaat uit van een aantal ambities:

- leven en welzijn koesteren;
- wonen en werken op maat;
- bezoeken en recreëren bevorderen;
- intensief samenwerken in de regio.

Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat.

In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld. Voor de woonkern Velden gaat de ambitie er van uit dat Velden zorg draagt voor het gemeentedeekkend winkelvoorzieningsniveau en een gezondheidscentrum.

In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeenteatlas 2015 is de gemeentelijke structuurvisie verwoord. De bestaande situatie en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn geanalyseerd op basis van de lagenbenadering. Hierbij zijn de waarden uit de onderste lagen (water, natuur en landschap) leidend bij de gemaakte keuzes voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij is de realisering van voldoende woningen van belang; enerzijds om te voorzien in passende huisvesting voor de eigen bevolking (met name voor ouderen), anderzijds om nieuwe inwoners van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken, om zo de bevolkingsafname te beperken en de bevolkingsverdeling evenwichtiger te maken. Woningbouwontwikkeling is, naast Velden, met name voorzien in en rond de kernen Lomm en Arcen.

In de Gemeenteatlas is per kern een ontwikkelingsmodel opgenomen. Voor Velden geldt dat de historische karakteristiek van het centrum versterkt dient te worden. Dit moet zijn weerslag vinden in de (her)inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van nieuwbouwprojecten. Binnen de woonbuurten ligt de nadruk op beheer. Bij functiewijziging of herontwikkeling dient de nadruk te liggen op wonen voor speciale doelgroepen, met name ouderen. Daarnaast is ten noorden van de sportvelden een

toekomstige woningbouwlocatie (de onderhavige woonwijk Vilgert) voorzien. De (winkel)voorzieningen in Velden dienen behouden te blijven. Op gemeentelijk niveau wordt ingezet op de concentratie van gezondheidsvoorzieningen in Velden. Een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Velden is de barrièrewerking van de N271 die het dorp doorsnijdt.

4.5.2 Masterplan Arcen en Velden

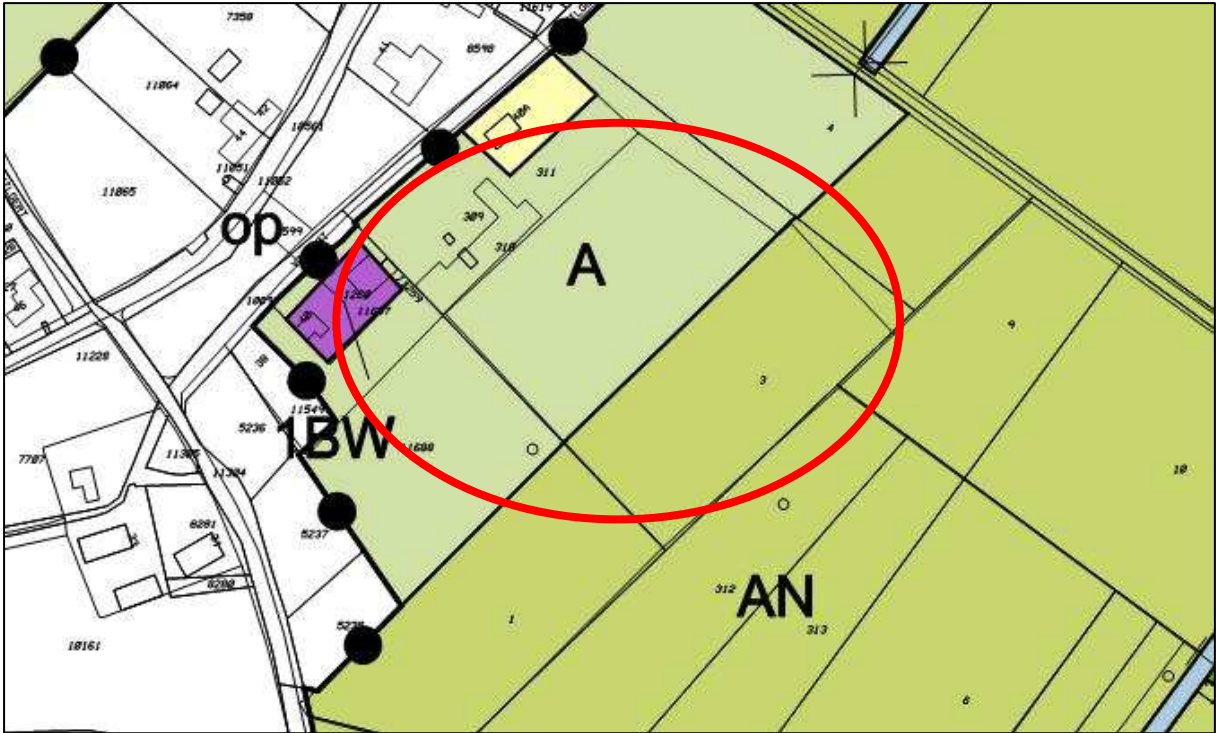
De ontwikkeling van Vilgert e.o. als woningbouwlocatie is afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007). Het Masterplan vloeit voort uit de Strategische Visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalfstal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm. In het Masterplan is geconcludeerd dat in de voormalige gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding en het bouwen voor doorstroming.

In het Masterplan Arcen en Velden zijn voor de kern Velden zes ontwikkelingslocaties onderscheiden, waaronder de Vilgert e.o. De ontwikkeling van deze locaties hangt samen met een herverdeling van de maatschappelijke voorzieningen in de kern. Vanuit verschillende instanties en verenigingen (waaronder het gemeenschapshuis en de beide basisscholen in Velden) is aandacht gevraagd voor de huisvestingssituatie. De voormalige gemeente Arcen en Velden zet met de realisering van een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV), waarin verschillende (maatschappelijke) functies zijn geconcentreerd, in op de realisering van nieuwe huisvesting. Het doel van de clustering van voorzieningen is enerzijds het behoud van een adequaat voorzieningenniveau in de kernen; anderzijds wordt op de locaties waar de voorzieningen in de huidige situatie zijn gevestigd, ruimte gecreëerd voor woningbouw.

4.5.3 bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden. De gronden zijn daarin bestemd als 'Agrarisch gebied', 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' en 'Bedrijfsdoeleinden', met de aanduiding '1 bedrijfswoning toegestaan'. De gemeenteraad van Arcen en Velden heeft dit bestemmingsplan op 28 mei 2009 vastgesteld en GS heeft het plan op 26 januari 2010, kenmerk DOC201000008261, gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op het onderhavige projectgebied. Op 25 maart 2010 is het bestemmingsplan – voorzover het betreft de goedgekeurde onderdelen – in werking getreden.

Het onderhavige plan is in strijd met de vigerende bestemmingen. De bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' (artikelen 6 en 8) bestemmen deze gronden voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, behoud en herstel van natuur-, landschaps-, cultuurhistorische - en waterwaarden en voor extensief recreatief medegebruik. Bovendien kennen deze bestemmingen een verbod om gebouwen te bouwen. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' staat bewoning alleen toe in de vorm van maximaal 1 bedrijfswoning daar waar een zodanige aanduiding is opgenomen. Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt deze aanduiding. Ter plaatse is al een bedrijfswoning aanwezig. Verder maakt deze bestemming/aanduiding geen burgerwoningen mogelijk. Het bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden kent geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden die deze strijdigheden kunnen opheffen.



Afbeelding 8: uitsnede bestemmingsplan (globale plangebied rood omcirkeld)

5. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluidhinder; wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

De Rijksweg (N271) en een deel van de Vilgert zijn gezoneerde wegen. Het betreft hier 50 km/uur-wegen met 1 tot 2 rijstroken binnen stedelijk gebied. Deze wegen kennen volgens de Wgh een geluidzone van 200 m¹ aan weerszijde van de weg. Het plangebied is niet gelegen in de geluidzone van de N 271, maar wel in de geluidzone van de Vilgert.

In het kader van deze ruimtelijke planvorming heeft K+ Adviesgroep akoestisch onderzoeken naar het wegverkeerslawaaï verricht⁸. Uit deze onderzoeksrapporten volgt dat ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB **niet** zal worden overschreden. Deze onderzoeken maken deel uit van de planstukken.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

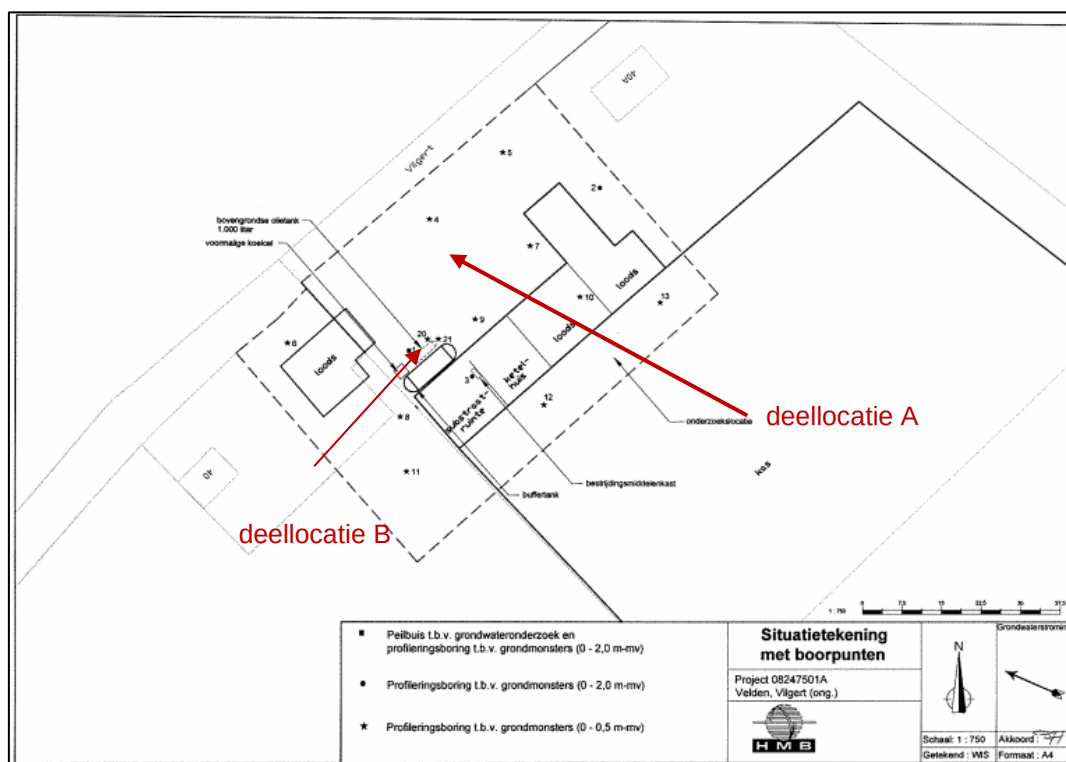
In het kader van het onderhavige plan wordt aan agrarische gronden een woonbestemming toegekend. In het kader van deze bestemmingswijziging zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit het opleggen van een woonbestemming mogelijk maken.

Het plangebied is vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. In 2006 is dit agrarische gebruik beëindigd. HMB BV te Maasbree heeft in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek verricht⁹. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en maakt deel uit van de planstukken.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het hele plangebied geschikt is voor een woonfunctie. Weliswaar is op twee deellocaties (A en B) een lichte mate van verontreiniging aangetoond (op deellocatie B met minerale olie), doch deze lichte verontreiniging geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Wel wordt geadviseerd de lichte verontreiniging met minerale olie, ter plaatse van een niet meer in gebruik zijnde bovengrondse olietank, bij de herinrichting van het terrein te verwijderen en op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze af te voeren naar een erkende verwerker c.q. reiniger.

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Plan Vilgert 40/40A te Velden, K+Adviesgroep, rapporten M10 003.401 en M10 003.801, d.d. 1 februari resp. 18 februari 2010.

⁹ Verkennend bodemonderzoek Vilgert (ong.) Velden, HMB BV, kenmerk:08247501A, 28 oktober 2008.



Afbeelding 9: boringen en deelgebieden

Ten aanzien van eventueel bij bouwwerken vrijkomende grond geldt, dat indien de grond elders zal worden gebruikt, deze te allen tijde onderzocht dient te worden conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit om zo de definitieve hergebruikmogelijkheden vast te stellen. Wanneer de grond vrijkomt binnen een locatie en in een later stadium onbewerkt weer binnen hetzelfde perceel wordt hergebruikt, geldt geen aanvullende onderzoeksinspanning.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit is verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden.

Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

5.3.3 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.4 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan heeft betrekking op de realisatie van maximaal 4 woningen. Het onderhavige project is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen.

Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.** Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.

5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

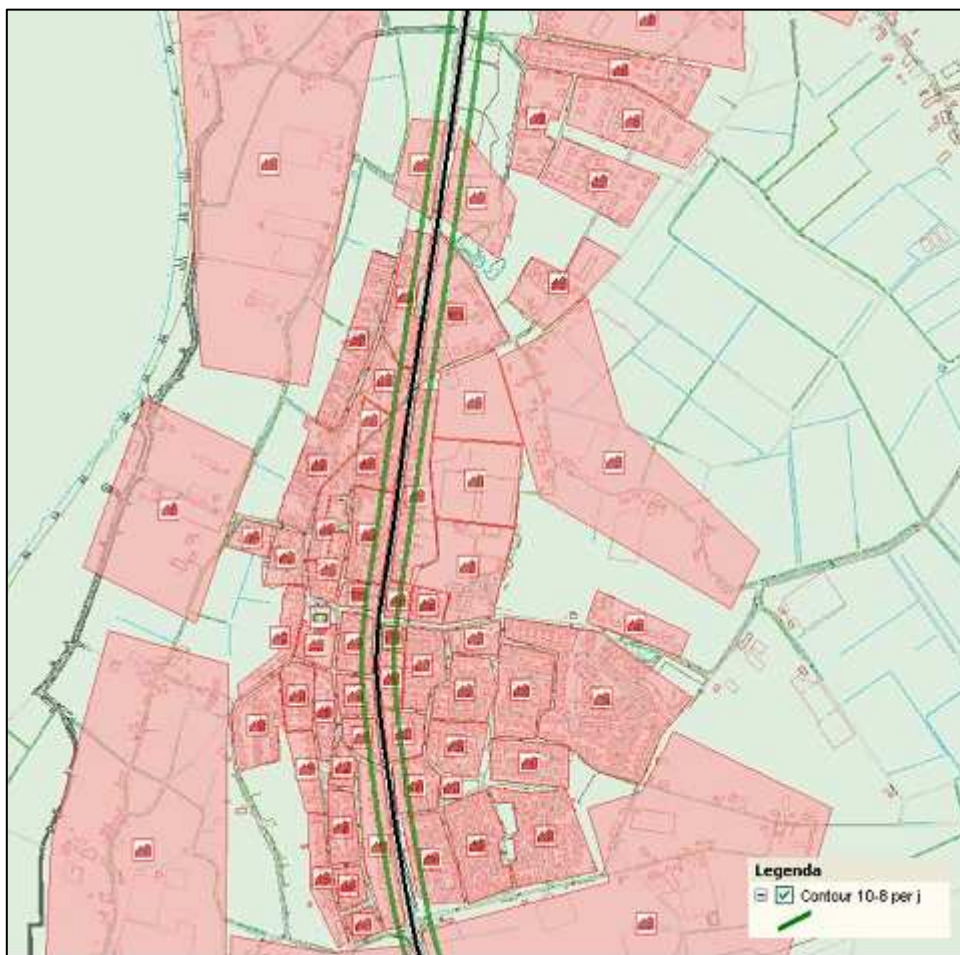
Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kan langs wegen, spoorwegen en vaarwegen een PR-contour van 10^{-6} /jr. bepaald worden. De juridische binding van deze contour voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

In het kader van ruimtelijke planvorming in de directe omgeving van het plangebied is recentelijk een extern veiligheidsonderzoek verricht¹⁰. Dit onderzoek maakt deel uit van de planstukken. Hierin worden diverse risicobronnen geïnventariseerd. Aan de hand van kwantitatieve risicoanalyses voor diverse relevante risicobronnen is vervolgens bepaald wat de invloed is daarvan is op de omgeving en omgekeerd. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg zal nabij het plangebied in hoofdzaak geschieden over de Rijksweg N 271. Deze weg is derhalve voor het onderhavige plan relevant in het kader van externe veiligheid. De Vilgert zelf is te kwalificeren als een woonstraat. Deze straat wordt nauwelijks door vrachtverkeer benut.

5.4.2a Risicoanalyse N 271: Plaatsgebonden risico

In afbeelding 12 wordt de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren grafisch weergegeven. Voor de actualisatie van het plangebied dient gekeken te worden naar de ligging van de PR-contour 10^{-6} /jr. Voor de N 271 is geen PR-contour 10^{-6} /jr. berekend. De PR-contour 10^{-8} /jr. heeft geen juridische status. De vereiste basisveiligheid wordt daarmee geboden.

¹⁰ Onderzoek externe veiligheid Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide, Oranjewoud, projectnr. 189486 (revisie 1.1), mei 2009.

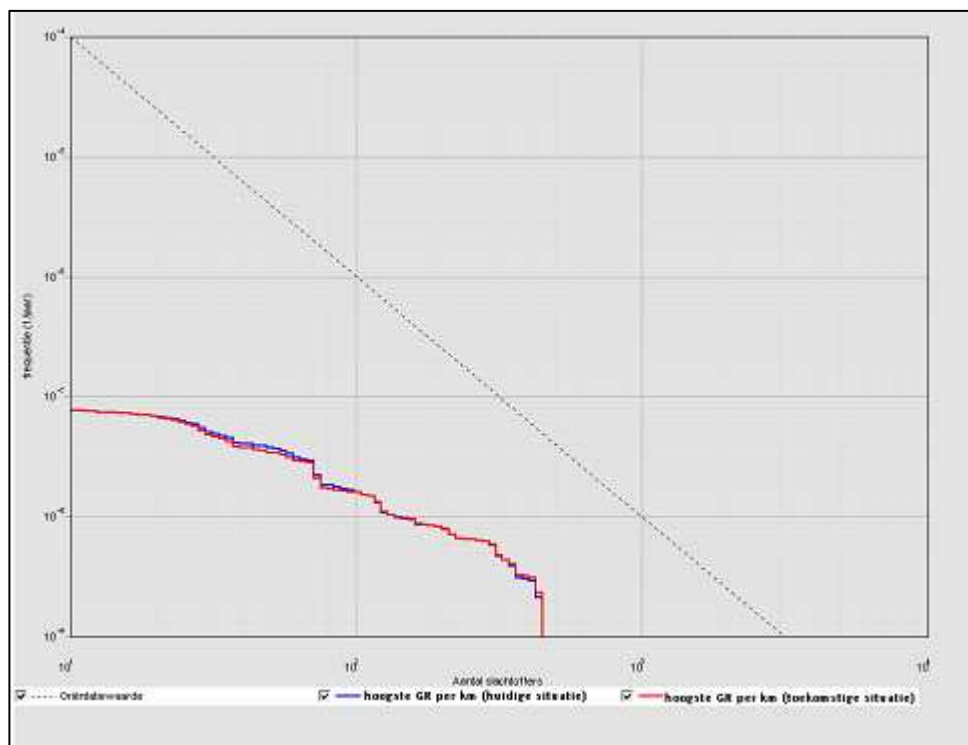


Afbeelding 10: grafische weergave plaatsgebonden risicocontouren

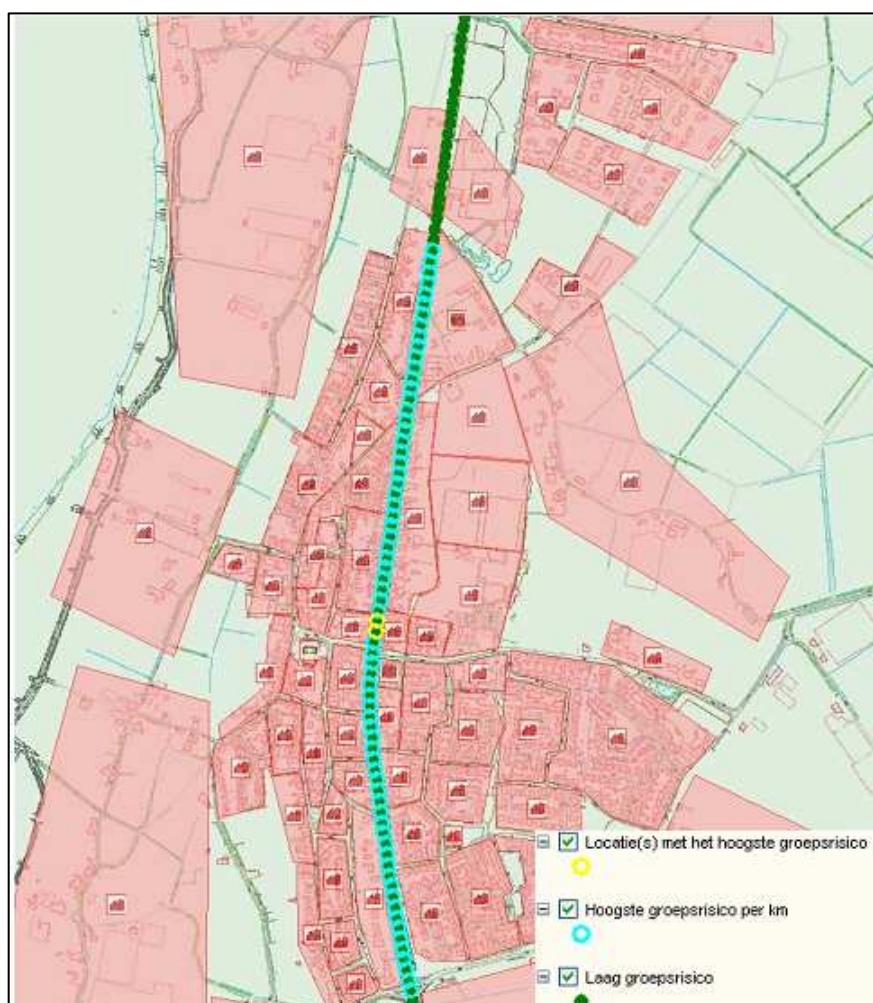
5.4.2b Risiconalyse N 271: Groepsrisico

Bij onderzoek naar externe veiligheid gaat het naast het plaatsgebonden risico ook om de invloed die het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt berekend voor de huidige en toekomstige situatie. De omvang van het groepsrisico is weergegeven op afbeelding 13. Het groepsrisico van de N 271 blijft in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Op afbeelding 14 wordt grafisch weergegeven waar in de huidige situatie op het traject de bijdrage aan het groepsrisico het hoogst is. Deze locatie ligt ter hoogte van de markt, in het centrum van de woonkern van Velden.

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van maximaal 4 woningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat – gelet op het feit dat het huidige groepsrisico van de N 271 ruim onder de oriëntatiewaarde blijft – redelijkerwijs niet verwacht hoeft te worden dat als gevolg van het plan de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Vanwege deze kleinschaligheid zal dit plan er ook niet toe leiden dat de huidige locatie met het hoogste groepsrisico zal veranderen.



Afbeelding 11: omvang groepsrisico N 271



Afbeelding 12: locaties met het hoogste groepsrisico

5.4.3 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een hinderzone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringsgebied.

Het plan zal ook getoetst worden de atlas van het Kabels en Leidingen InformatieCentrum (KLIC) te Maarsen. Dit is een landelijke stichting van de deelnemende kabel- en leidingbeheerders. KLIC geeft informatie over de aanwezigheid van kabels en leidingen in een bepaald gebied. Verder kan een initiatiefnemer een melding verrichten op het moment dat men wil bouwen in een gebied waar kabels en leidingen zijn gelegen. De betreffende beheerders kunnen dan informatie verstrekken of voor begeleiding zorgen, zodat kabels en leidingen tijdens de bouw niet beschadigd raken.

5.5 Milieuzonering

Voor het plangebied en omgeving is een adequaat uitvoeringsniveau voor de milieuwetgeving bereikt. Dat wil zeggen, dat voor alle (agrarische) bedrijven een toereikende vergunning dan wel normstelling op grond van een AMvB van kracht is en dat de geldende voorschriften grotendeels ook worden nageleefd. De (agrarische) bedrijven welke in of nabij het projectgebied zijn of kunnen worden gesitueerd, zullen met normaal te eisen voorschriften in het kader van de milieuwetgeving het woonmilieu in de op de kavels te realiseren woningen niet aantasten.

De milieuvergunning voor het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Vilgert 40A is inmiddels ingetrokken. Binnen het plangebied is nu nog een leegstaande glastuinbouwkas aanwezig. Deze zal geheel gesloopt worden als onderdeel van het bouwrijp maken van het plangebied.

5.5.1 Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden door deze woningen, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

De Wgv stelt een norm van $3 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$ als maximale geurbelasting (voorgrondgeurbelasting) binnen de woonkernen. Voor het buitengebied geldt de wettelijke standaardnorm van $14 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen die een belemmering opleveren voor de toekomstige woningbouw.

5.5.2 Vuurwerkopslag

Aan het adres Rijksweg 47 is de Boerenbond Velden gevestigd. In het kader van de Wet milieubeheer is voor de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk tot maximaal 6000 kg vergunning verleend. Deze functie valt onder milieucategorie 1 van de nieuwe brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2007" van de VNG (SBI-code 5148.7.1). Uitgaande van een gemengd gebied (zoals dat binnen het dorpscentrum het geval is) wordt een aan te houden afstand tot woningen aanbevolen van 10 m^1 . Verder is hier het Vuurwerkbesluit van toepassing. Dat betekent dat getoetst dient te worden aan de veiligheidsafstanden uit dat besluit. Bij verkoop en opslag van niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk geldt een veiligheidsafstand tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten van 8 meter (gemeten voorwaarts vanaf de deuropening van de opslagplaats). Het plangebied ligt met ca. 350 meter ruimschoots verwijderd van deze vuurwerkopslag.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Waterbeleid

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbesluit en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken. Op Rijksniveau zijn dit de 4e Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21 e eeuw: Anders omgaan met water (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Nota Ruimte.

Vanuit het Provinciale beleid zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) op hoofdlijnen provinciebrede uitgangspunten ten aanzien van het Waterbeheer opgenomen en wordt ingegaan op de rol en taak van de regionale waterbeheerders. In de "Blauwe waarden" staat het behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem centraal. Daarbij komen onder andere de doelstellingen en ambities voor waterkwaliteit, retentie, waterbodempkwaliteit, beekherstel, verdrogingsbestrijding en erosiebestrijding aan bod. Naast het POL is tevens de stroomgebiedsvisie Limburg richtinggevend voor het waterbeleid in Limburg. De stroomgebiedsvisie Limburg is eind 2002 door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21 e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt.

Met beleid zoals dat wordt gevoerd door het waterschap is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2004 - 2008. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het waterbeheersplan vormt de weergave wat de maatschappij in al zijn geledingen van het waterschap mag verwachten. De waterbeheerder in de vorm van het Waterschap beheert het waterhuishoudkundig stelsel middels een keur en legger. In de legger zijn werkzones vastgelegd en staat omschreven wie eigenaar en onderhoudsplichtig is.

Op gemeentelijk niveau vormt het gemeentelijk rioleringsplan het beleidsdocument waarin randvoorwaarden voor het watersysteem zijn beschreven.

6.2 Bodemopbouw, geohydrologie en infiltratiewaarden

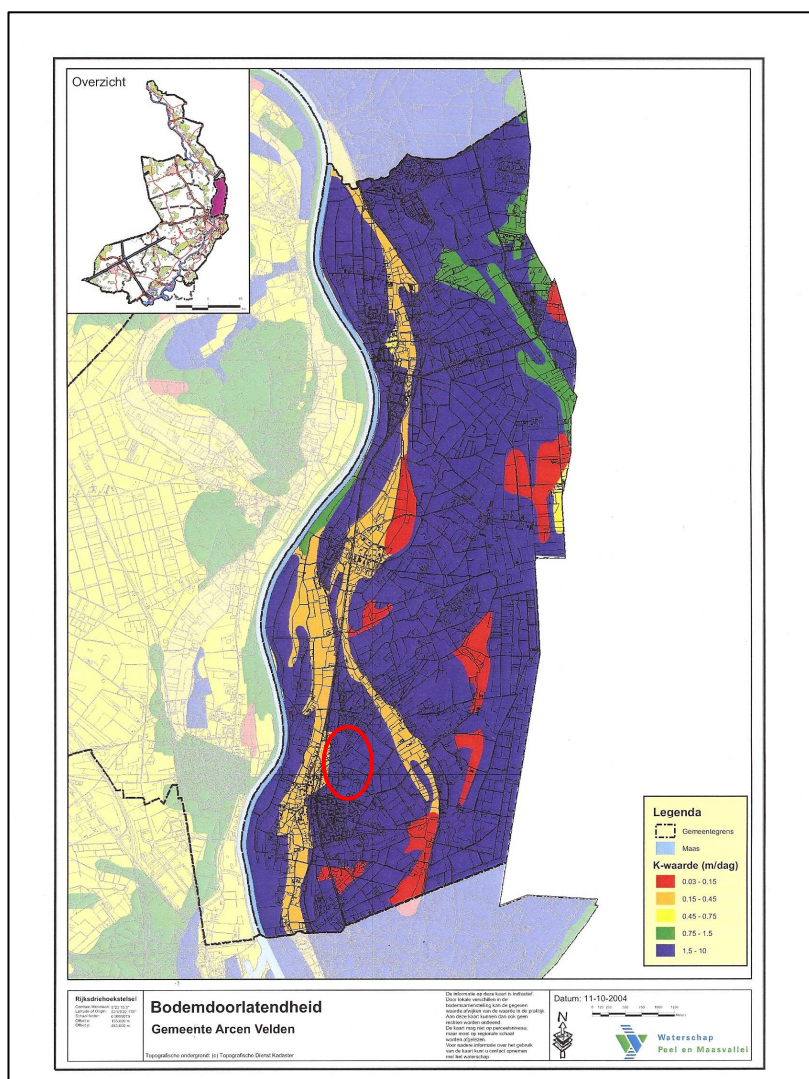
Ten behoeve van de bodemopbouw en de geohydrologische situatie is de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd (52 oost, Venlo). Regionaal bestaat de bodem tot 10 m¹-mv uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand met plaatselijk sterk zandige leem en/of matig tot sterk zandige klei. Het plangebied kent de volgende globale bodemopbouw:

Traject (m ¹ -mv)	Lithologische beschrijving
0,0-0,8	Zand, matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig
0,8-1,1	Leem, sterk zandig
1,1-1,6	Klei, matig tot sterk zandig
1,6-3,5	Zand matig fijn tot matig grof, zwak siltig

De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk gericht. De actuele grondwaterstand is circa 2,27 m¹-mv. Het plangebied zelf heeft geen specifieke status als freatisch grondwaterbeschermingsgebied dan wel als bodembeschermingsgebied.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de voormalige gemeente Arcen en Velden (L) van het waterschap 1,5-10 m¹/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve zeer geschikt voor waterinfiltratie. In augustus 2003 is door DvL milieu & techniek te Weert nog een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het kader van de woningbouwlocatie 'Vilgert', gelegen in de directe omgeving van het onderhavige plangebied. Dit infiltratieonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een slug-test waarbij binnen zeer kort tijdsbestek een hoeveelheid water wordt verwijderd uit een peilbuis en vervolgens te meten hoe het peil zich weer herstelt tot het oorspronkelijke niveau. Uit de snelheid waarmee dit gebeurt, kan de doorlatendheid van de ondergrond worden bepaald. Op diverse locaties zijn meetproeven uitgevoerd waarbij K-waarden via twee verschillende analysemethoden zijn berekend variërend tussen 3,3 en 20,45 m./dag. Bij alle metingen ligt de doorlatendheid van de bodem ruim

boven de limietwaarde voor infiltratie van 1,5 meter per dag. Deze resultaten bevestigen dus de infiltratiewaarden die uit de kaart inzake de bodemdoorlatendheid van het Waterschap voortvloeien.



Afbeelding 13: K-waardenkaart Waterschap

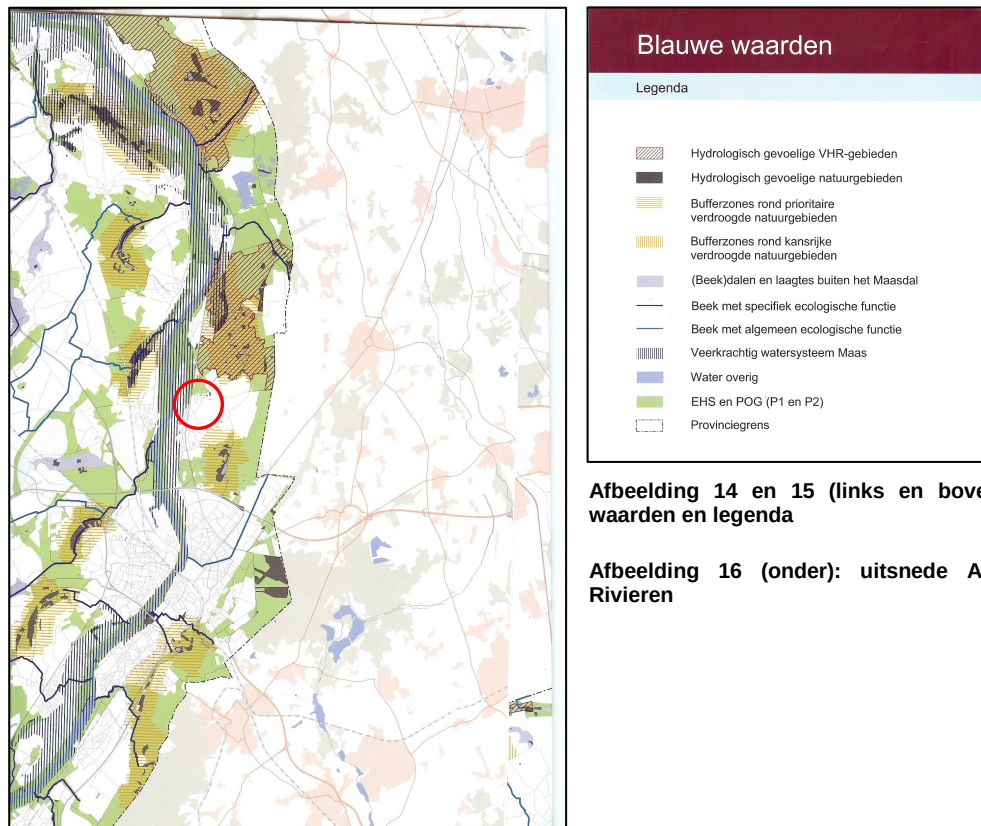
6.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

6.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater wordt gevormd door de ten westen van het plangebied gelegen rivier de Maas. Het plangebied ligt op ruime afstand van het oppervlaktewater. Het project beïnvloedt dit oppervlaktewater niet. Het plangebied ligt buiten het rivierbed van de Maas, zoals opgenomen in de beleidslijn "Grote Rivieren" en buiten de contouren van de op de POL-kaart 4c (blauwe waarden) opgenomen gebieden voor een veerkrachtig watersysteem van de Maas. Deze gebieden vormen de provinciale vertaling van het in de beleidslijn opgenomen rivierbed.

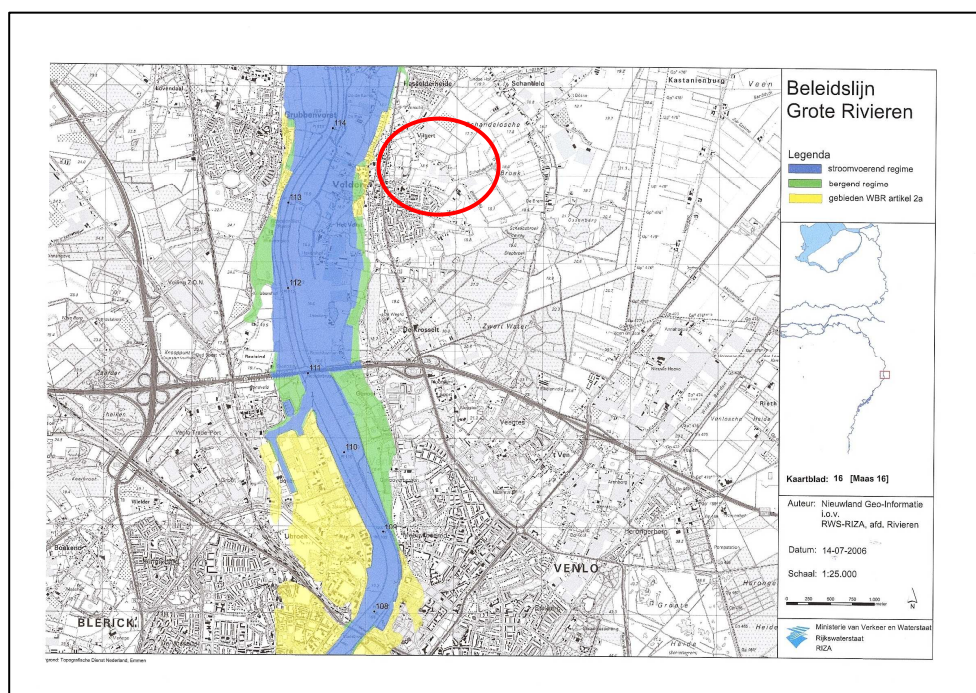
6.3.2 Grondwater

Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Gelet op de actuele grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit zullen zich naar verwachting geen problemen voordoen. In het kader van dit plan zullen weliswaar uiteindelijk grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van de fundering van de toekomstige woningen, doch deze zijn zowel qua diepte als qua oppervlakte zodanig beperkt dat hierdoor een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de (grond)waterhuishouding niet te verwachten is.



Afbeelding 14 en 15 (links en boven): POL-kaart Blauwe waarden en legenda

Afbeelding 16 (onder): uitsnede Atlas Beleidslijn Grote Rivieren



6.3.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het totale plangebied bedraagt 18643 m² en is in de huidige situatie deels verhard en deels onverhard. Alle bestaande verharding van bestrating, kassen, tanks, loods en andere bedrijfsgebouwen zal worden verwijderd. Het plan leidt conform de maximale bouwmogelijkheden opgenomen in de bestemming 'Wonen' dan tot de navolgende hoeveelheid afvoerend verhard oppervlak:

Per perceel	Max. 40 % bebouwing van 800 m ² = 320 m ²
Totaal plangebied	4 percelen = 1280 m ²

Ter plaatse van het plangebied kent de Vilgert een gemengd rioelstelsel.

6.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding

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

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

6.4.1 Hergebruik

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

6.4.2 Infiltratie, berging en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

6.4.2a Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnde afvoerend verhard oppervlak plaats van maximaal 1280 m² binnen het plangebied valt.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de te kiezen infiltratie en/of bergingsvoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10 met een dimensionering van 44 mm. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,044 m.

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

6.4.2b Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden

Neerslag T=10 → 44 mm neerslag/ m^2
 Te infiltreren → $1280 m^2 \times 0,044 m \approx 56 m^3$
 Per perceel: $14 m^3$

Neerslag T=100 → 84 mm neerslag/ m^2
 Te infiltreren → $1280 m^2 \times 0,084 m \approx 107 m^3$
 Per perceel: $26,8 m^3$

In het kader van de realisatie van dit plan zullen de toekomstige eigenaren zorg dragen voor de aanleg van infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen die zodanig gedimensioneerd worden dat zij een neerslaggebeurtenis van T=10 kunnen verwerken. Verder zal bij dergelijke voorzieningen een waakhogte van minimaal 50 cm aangehouden moeten worden. Indien gekozen wordt voor het afvoeren van regenwater op oppervlaktewater van het Waterschap zal dat moeten gebeuren via een dynamische buffer van 1l/s/ha. In de koopovereenkomst zal privaatrechtelijk worden vastgelegd dat de toekomstige eigenaren van de woonpercelen verplicht zijn zich aan deze randvoorwaarden te houden bij de verwerking van het regenwater. Hierbij zullen ook afspraken worden gemaakt omtrent het voorkomen van verontreiniging van schoon regenwater en het onderhoud van de infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen.

Wat betreft de afhandeling van een extreme neerslaggebeurtenis T=100 wordt uitgegaan van een overloop/afstromen naar de voor- en achtertuinen. Het afvalwater vanuit het plan zal wel op de bestaande riolering geloosd worden.

6.5 Overleg Waterschap

Dit plan is beoordeeld door het Waterschap Peel en Maasvallei. Deze beoordeling is vastgelegd in een brief van 19 februari 2010, kenmerk: ka/gemi/wt.2010.2767. Deze brief is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierin constateert het waterschap dat binnen het plangebied maximaal $1280 m^2$ verhard oppervlak mag worden aangebracht. Het plan valt hierdoor onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets van het waterschap, omdat het verhard oppervlak niet groter is dan $2000 m^2$. Tevens ligt het plan niet in een aandachtsgebied. De watertoets kan daarom door de gemeente zelf worden uitgevoerd. Een inhoudelijk wateradvies van het watertoetsloket kan daarom achterwege blijven. Wel raad het waterschap aan om de grondwaterstand per perceel te monitoren en hier bij het ontwerp van de infiltratievoorzieningen rekening mee te houden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Teneinde geen financiële risico's te lopen met betrekking tot eventuele planschadeverzoeken, zullen de initiatiefnemers en de gemeente Venlo een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten zoals bedoeld in art. 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

8. HANDHAVING

8.1 Algemeen

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het betreft hier handhaving en toezicht op de naleving van de voorschriften in het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Het betreft hier de volgende factoren:

- Voldoende kenbaarheid van het plan.
Van belang is de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.
- Voldoende maatschappelijk draagvlak.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in voldoende mate door de belanghebbenden kunnen worden ondersteund.
- Een inzichtelijke en realistische regeling.
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in dat de regeling helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld moet zijn. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De voorschriften van het plan behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het plan.
- Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Uiteraard draagt het gemeentebestuur, daarin vooral gesteund door de afdeling Gebouwde Omgeving, de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

8.2 Visie handhaving plangebied

Handhaving kan preventief en repressief gebeuren. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe "handhaven, tenzij" leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder "tenzij" wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen jaarlijks keuzes moeten worden gemaakt omtrent prioritering in norm en tijdsvolgorde. Hieruit volgt de volgende werkwijze: stellen van prioriteiten, actief onderzoeken en controleren, en snel ten uitvoer leggen van handhavingsbesluiten.

8.3 Middelen

Voor het actieve handhaven heeft de gemeente de volgende middelen tot haar beschikking:

- voorlichting;
- treffen van (fysieke) maatregelen die gewenst gedrag bevorderen;
- toezicht;
- sanctionering;
- tenuitvoerlegging sancties.

9. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN

9.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plangebied. De hoofdlijnen van het te realiseren stedenbouwkundige ontwerp zijn op de verbeelding vastgesteld. De nadere juridische invulling is (waar mogelijk) flexibel geregeld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **plantoelichting**
- **planregels;**
- **verbeelding.**

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd en de plankaart wordt aangeduid als verbeelding.

Verder zijn de verbeelding en de planregels opgesteld met inachtnaam van het Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009 d.d. 24 juli 2009 en het bijbehorende 'Bijlagenrapport opstellen bestemmingsplannen gemeente Venlo 2009'.

9.2 Planoelichting

De planoelichting bevat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zoals het programma, het stedenbouwkundige plan, architectuur en beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte. Verder bevat het een feitelijke beschrijving van het plangebied zelf alsmede de ruimtelijk-functionele structuur en aanwezige waarden van het plangebied en omgeving. Ook het beleidskader, de milieuaspecten en de digitale en analoge juridische vormgeving en planstukken zijn opgenomen. Tenslotte wordt in de toelichting nog de economische uitvoerbaarheid, planschade-, grondexploitatie- en handhavingsaspecten beschreven alsook de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken respectievelijk de resultaten van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en wettelijke procedure uit artikel 3.2 Wro e.v.

9.3 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000.

9.4 Planregels

In de planregels is de gewenste inrichting van het plangebied in juridische termen is vastgelegd. Hierin worden 4 rubrieken onderscheiden: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

9.4.1 Indeling planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 '**Begrippen**' zijn definities opgenomen die van belang zijn voor de interpretatie en toepassing van dit plan. Enkele begrippen zijn –verplicht (!)- overgenomen uit het SVBP 2008. De andere begrippen zijn die welke gebruikt worden in de bestemmingsplannen van de nieuwe gemeente Venlo en als zodanig verplicht voorgeschreven zijn in het Handboek ruimtelijke plannen. In artikel 2 '**Wijze van meten**' wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. De inhoud van de wijze van meten is – verplicht (!) – overgenomen uit het SVBP 2008 en het Handboek ruimtelijke plannen.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Dit plan kent de bestemmingen 'Agrarisch (artikel 3)', 'Agrarisch met waarden-natuur' (artikel 4) en 'Wonen' (artikel 5).

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel (artikel 6);
- Algemene bouwregels (artikel 7): hierin is een voorziening getroffen voor afwijkende bestaande afstanden en maatvoering;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 8): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders mogen afwijken van de planregels;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 9): hierin zijn de gevallen opgenomen waarbij een beperkte wijziging van de bestemmingsgrenzen mogelijk is;
- Algemene procedureregels (artikel 10): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en/of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht (artikel 11);
- de slotregel (artikel 12).

9.4.2 Toelichting op de bestemmingen

Met de twee agrarische bestemmingen blijft een duurzaam agrarische gebruik van de gronden mogelijk. Het verbod op het bouwen van agrarische bebouwing (uitgezonderd een aantal ondergeschikte agrarisch bouwwerken) blijft ook in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Ook kan een herstel van potentiële natuurwaarden via deze bestemmingen plaatsvinden.

Voor de inhoud van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is aangesloten bij de regels van een referentieplan, namelijk bestemmingsplan 't Ven gemeente Venlo en bij het Handboek ruimtelijke plannen.

9.5 Planstukken

Het onderhavige plan bevat de volgende planstukken:

- verbeelding: NL.IMRO.0983. BPL2010002VILGERT-VA01.gml
- regels: r_ NL.IMRO.0983. BPL2010002VILGERT-VA01.html
- toelichting: t_ NL.IMRO.0983. BPL2010002VILGERT-VA01.pdf
- Archeologisch bureauonderzoek Vilgert 40/40A te Velden, Econsultancy BV, rapportnr: 09123806, d.d. 12 april 2010
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Vilgert te Velden, ARC-rapporten 2010-104, ARC-projectcode 2010/151, Geldermalsen 2010
- Onderzoek externe veiligheid Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide, Oranjewoud, projectnr. 189486 (revisie 1.1), mei 2009
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Plan Vilgert 40/40A te Velden, K+Adviesgroep, rapporten M10 003.401 en M10 003.801, d.d. 1 februari resp. 18 februari 2010

- Verkennend bodemonderzoek Vilgert (ong.) Velden, HMB BV, kenmerk:08247501A, 28 oktober 2008
- Woningbouwlocatie Vilgert, Verkennend Natuurwaardenonderzoek; Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, juli 2008
- Woningbouwlocatie Vilgert, Aanvullend Natuurwaardenonderzoek; Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, november 2008

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID, BESTUURLIJK VOOROVERLEG EN PROCEDURES

10.1 Inspraakprocedure

De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen om tegen het voorontwerp van dit bestemmingsplan geen inspraak open te stellen.

10.2 Bestuurlijk vooroverleg

De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen om in verband met het (voor)ontwerp van dit bestemmingsplan geen vooroverleg te voeren met de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. In het kader van de watertoets is wel advies afgegeven door het waterschap.

10.3 Procedure ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 2 september 2010 tot en met 13 oktober 2010. Het zienswijzenrapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.