

bestemmingsplan Heierkerkweg 7a

gemeente Venlo

status: vastgesteld
datum: 27 april 2011
projectnummer: 33030
adviseur: Jke & Isc



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



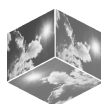
Inhoudsopgave

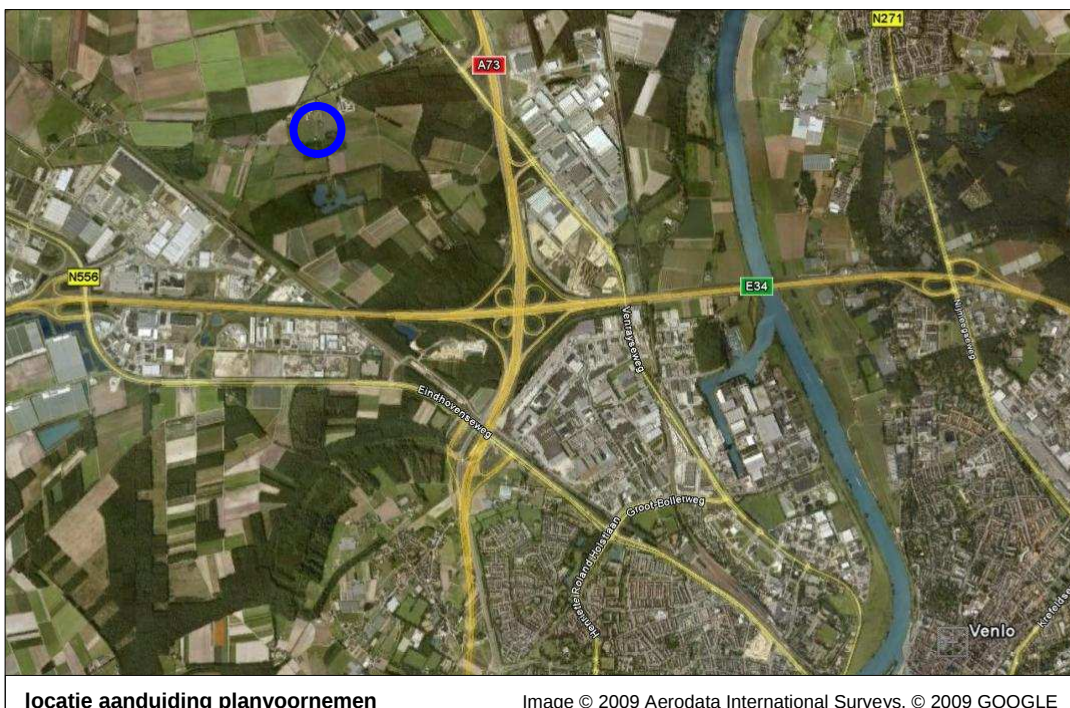
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleidskader	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.2.1	<i>Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling</i>	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.3.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Ruimte voor Limburg"</i>	5
2.3.2	<i>Kristallenwaarden</i>	6
2.4	Gemeentelijk beleid	6
2.4.1	<i>Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015</i>	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Het planvoornemen	7
3.3	Gebiedsbeschrijving	8
3.4	Projectbeschrijving	8
3.5	Stedenbouwkundige inpassing	8
3.6	Verkeer en ontsluiting	9
4	Sectorale aspecten	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Bodemkwaliteit	10
4.3	Kabels en leidingen	11
4.7.1	<i>Archeologie</i>	13
4.7.2	<i>Cultuurhistorie</i>	13
5	Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw	14
5.1	Waterparagraaf	14
5.2	Watertoets	14
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	14
5.4	Invloed van het planvoornemen	14
5.5	Riolering	14



6	Juridische opzet	15
6.1	Algemeen	15
6.2	De plankaart	15
6.3	De regels	15
7	Haalbaarheid	16
7.1	Economische haalbaarheid	16
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	16
7.3	Conclusie	16
8	Procedure	17
8.1	De te volgen procedure	17
8.2	Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	17
8.3	Uitkomsten vooroverleg	18







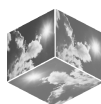
1 Inleiding

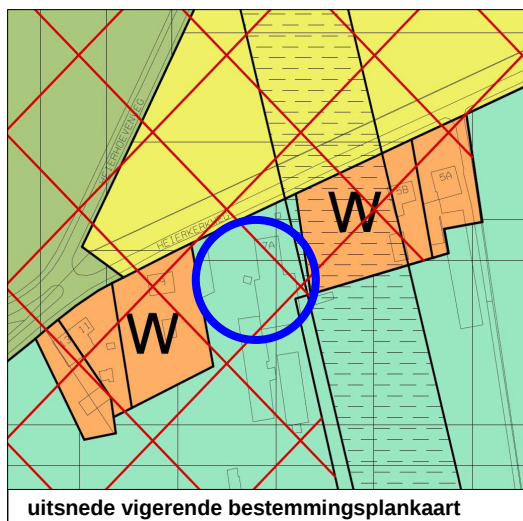
1.1 Aanleiding

De gemeente Venlo is in het kader van de realisering van een golfbaan aan de Heierkerkweg te Venlo eigenaar geworden van een agrarisch bedrijf aan de Heierkerkweg 7a in het buitengebied van de gemeente Venlo. De agrarische bebouwing (stallen) wordt ten behoeve van de realisering van de golfbaan gesloopt waarna enkel de bedrijfswoning intact blijft. De gemeente is voornemens deze voormalige bedrijfswoning te verkopen. De woning zal in de toekomst alleen gebruikt worden voor wonen (burgerwoning). Dit is het meest doelmatige gebruik. Om dit vast te leggen is er voor gekozen om vóór de verkoop het perceel naar een woonbestemming te transformeren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van het buitengebied van de gemeente Venlo. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van bossen en agrarische gronden. De bebossing begint ter hoogte van de Heierkerkweg en de grootte van de percelen met bos neemt toe richting het zuiden. De agrarische gronden hebben diverse functies, zoals akker- en weiland. In het noordoosten is een glastuinbouw concentratie gelegen en aan de noordwestzijde van het plangebied wordt het bedrijventerrein Trade Port Noord ontwikkeld in de nabije toekomst. Ten zuiden van het plangebied ligt verscholen tussen bossen de visvijver 'Witte Berg'. Het bos- en agrarisch gebied wordt aan de zuidoost- en zuidwestzijde begrensd door infrastructuur (respectievelijk spoorlijn Eindhoven-Venlo en de snelwegen A67 en A73). De bebouwing binnen het plangebied maakt onderdeel uit van een klein bebouwingslint wat zich voornamelijk aan de zuidkant van de Heierkerkweg gevormd heeft. Het merendeel van de woningen is ontstaan vanuit de agrarische sector in de omgeving. Op verschillende percelen staan bij de woning nog enkele





stallen en/of schuren. Zo ook het voormalig agrarisch perceel waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

Ten oosten van het plangebied wordt de Floriade ontwikkeld welke voor 2012 gereed moet zijn. De ontwikkeling van de reeds genoemde golfbaan maakt onderdeel uit van een herstructurering in groter verband waaronder ook het Floriade terrein valt.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie x, nummers 443 (gedeeltelijk), 442 en 131.

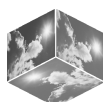
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken', dat door de raad is vastgesteld d.d. 25-01-2006 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 19-09-2006.

Het plangebied is op de plankaart gelegen binnen de bestemming 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden'. De gronden binnen deze gebiedsbestemming zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden;
 - golfbaan;
 - recreatief medegebruik met bepaalde waarden, zoals wandelen, fietsen en vissen;
 - verkeer, zoals wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
 - waterberging en waterinfiltratie,
- alsmede:
- duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, zoals deze tot uitdrukking komt in de aan de agrarische bouwvlakken toegekende subcategorie, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Leidingstrook 1+2+3' en 'Archeologisch waardevol gebied' binnen het plangebied gelegen. De dubbelbestemming 'Leidingstrook 1+2+3' is slechts over een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied aanwezig. Deze dub-





hoogspanningsmast nabij grens plangebied



zicht op achterzijde plangebied

belbestemming is niet gelegen over bebouwing. De dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' is gelegen over het gehele plangebied.

Binnen de dubbelbestemming 'Leidingstrook 1+2+3' zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- Binnen 'Leidingstrook 1' (L1) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het ondergrondse vervoer van vloeibare brandstoffen;
- Binnen 'Leidingstrook 2' (L2) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het ondergrondse vervoer van rioolwater;
- Binnen 'Leidingstrook 3' (L3) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. Voor zover op de plankaart is aangegeven zijn deze gronden secundair bestemd voor de samenvallende doeleinden als omschreven in de regels.

Alle gronden binnen de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' zijn primair bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende, archeologische waarden.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling*

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte 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 (platte)land.

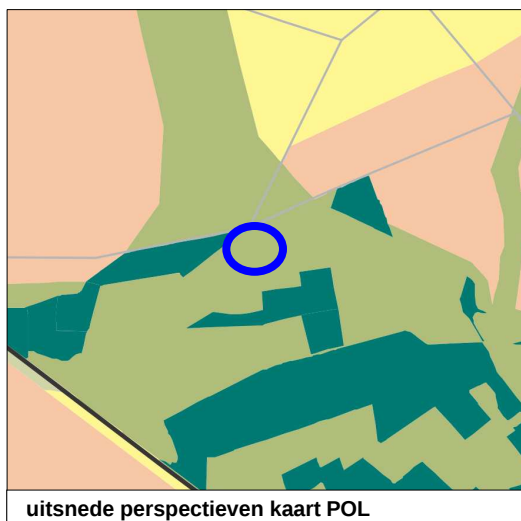
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- 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.

Voor de bestemmingswijziging van 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden' naar 'Wonen' is specifiek de eerste pijler van belang. Het planvoornemen is een vorm van een doelmatige hergebruik van bestaande verstedelijking aan een klein lint in het buitengebied. In aansluiting op de burgerwoningen op aangrenzende percelen, gaat de voormalige agrarische bedrijfswoning ook als burgerwoning benut worden.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Ruimte voor Limburg"

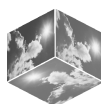
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 2, Provinciale Ontwikkelingszone Groen (hierna: POG).

De perspectief 2 gebieden uit het POL bestaan overwegend uit:

- landbouwgebieden als buffer rond de Ecologische Hoofdstructuur;
- delen van steilere hellingen met veel natuur en landschapselementen;
- ecologische verbindingszones;
- beken met een specifiek ecologische functie;
- hamsterkernleefgebieden;
- waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming;
- gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Binnen perspectief 2 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen. Hierbij wordt gesteld dat de grenzen van de POG geen harde of precieze lijnen zijn, maar een bandbreedte aangegeven, waarbinnen de groene ontwikkeling is voorzien.

Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging van 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden' naar 'Wonen'. Enkel de bestaande (bedrijfs)woning zal hierbij behouden blijven. De andere bebouwing die dan nog binnen het plangebied valt zal gesloopt worden. Nieuwe bouwontwikkelingen zijn bij dit planvoornemen niet voorzien. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verharding worden in het kader van de realisering van de golfbaan al gesloopt. Derhalve is het planvoornemen niet in strijd met het gestelde beleid voortkomend uit het POL.





plangebied binnen 'landelijk wonen'



landelijk wonen

2.3.2 Kristallenwaarden

Het plangebied is op de kaart Kristallen waarden uit het POL gelegen binnen het niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Californie. Deze drinkwaterwinning is momenteel niet in gebruik en zal naar verwachting in 2013 volledig sluiten. Tot 2013 kan echter grondwater worden gewonnen. Voor het plangebied geldt, dat voldaan moet worden aan de regelingen die zijn gekoppeld aan het niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 vastgesteld. De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's: 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Binnen het thema 'Leefbare stad' is het plangebied aangeduid als zijnde landelijk wonen. Het planvoornemen sluit hierbij aan. Er wordt een burgerwoning gerealiseerd in de landelijke omgeving van het buitengebied van de gemeente Venlo. Deze woning is echter al aanwezig, maar dan als zijnde een bedrijfswoning.

Het planvoornemen sluit zodoende aan op het gewenste ruimtelijk beeld dat de gemeente Venlo nastreeft binnen dit landelijke gebied.

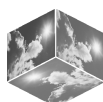




Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE

omschrijving plangebied eo.

blauw, plangebied

groen, (bedrijfs)woning

oranje, reeds gesloopte opstallen

paars, bestaande te slopen opstallen buiten plangebied behorende tot het agrarisch perceel

geel, omliggende wegen



te slopen opstallen



te slopen opstal



westzijde (bedrijfs)woning

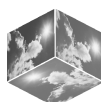
3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, privacy, bezonning en verkeersveiligheid ten gevolge van het planvoornemen.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging waarbij een bedrijfsmatige bestemming omgezet wordt naar een woonbestemming. Deze bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de gemeente Venlo, eigenaar van dit perceel, de woning als burgerwoning wil verkopen en niet als een woning op een bedrijfsperceel. De gemeente Venlo is eigenaar van dit perceel geworden in het kader van de realisering van een golfbaan ten zuiden van de Heierkerkweg. Het agrarische bedrijfsperceel lag grotendeels op gronden waar de golfbaan overheen gepland was. De agrarische bedrijfsgebouwen worden ten behoeve van de realisering van de golfbaan gesloopt. Enkel de bedrijfswoning, met enkele bijgebouwen,





agrarische omgeving



aanwezige woning plangebied

blijven behouden. Alle voormalige agrarische bebouwing binnen het plangebied (direct achter de woning) is reeds gesloopt. Derhalve is ter plaatse nog slechts sprake van een burgerwoning met bijgebouwen.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt, zoals eerder vermeld, in een agrarisch gebied. Het plangebied is als voormalig agrarische bedrijf ingericht met een woning en tuin aan de straatzijde en hier-naast een lange verharde oprit naar de achterliggende stallen. De nog aanwezige stallen op het perceelsgedeelte direct achter het plangebied zijn in vervallen staat en niet meer te gebruiken voor de agrarische bedrijfsvoering. De onbebouwde delen van het plangebied zijn deels braak liggend, deels begroeid met gras.

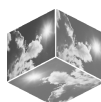
De woning is evenals de omliggende bestaande (bedrijfs)woningen parallel aan de Heierkerkweg gesitueerd en uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap.

3.4 Projectbeschrijving

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van de bestemming voor de perceelsgedeelten direct rond de woning. De op deze perceelsgedeelten aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. In het kader van de aanleg van de golfbaan zullen ook de overige, achterliggende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande woning wordt gehandhaafd, evenals enkele bijgebouwen, als burgerwoning met bijbehorende bijgebouwen.

3.5 Stedenbouwkundige inpassing

Het planvoornemen betreft geen nieuwbouw maar enkel een bestemmingswijziging voor bestaande bebouwing. Ruimtelijk gezien zijn er geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie aan het planvoornemen verbonden.





reeds aanwezige burgerwoning(en)



profiel Heierkerkweg

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen ook geen nadelig effect, wat betreft bezonning, met zich mee brengt voor de omgeving. Dit zelfde geldt voor de privacy, ook hier zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving te noemen zijn.

3.6 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid van de Heierkerkweg. Ook een toename van het aantal verkeersbewegingen is uit te sluiten. Er worden immers niet meer woningen of functies gerealiseerd en binnen het plangebied blijft voldoende ruimte over om het parkeren op eigen terrein te regelen. Zoals ook in de huidige situatie blijft de ontsluiting van het plangebied lopen via de Heierkerkweg. Vanaf hier loopt de hoofdontsluiting via de Heierhoevenweg richting Sevenum en via de Heierkerkweg en Venrayseweg naar de A73 en Venlo.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Venlo is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Het plangebied aan de Heierkerkweg is in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Gelet op de voorheen gevoerde agrarische activiteiten, zoals het telen van gewassen, het houden van dieren en het gebruik van landbouwmachines, is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy, 10011011 VEN.TON.NEN.RAP, april 2010, waarvan de samenvatting, conclusie en het advies hieronder is weergegeven.

Samenvatting, conclusies en advies

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

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

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus en zwak grindig. Zeer plaatselijk is de grond, over het traject 0,0-0,5 m -mv en vanaf 1,5 m -mv, zwak gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend en zwak betonhoudend.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn, tussen boring 10 en 11, op het maaiveld en in de bodem twee plaatjes asbestverdacht materiaal aangetroffen, welke na analyse asbesthoudend bleken te zijn.

Buiten het zeer plaatselijk in de bovengrond aangetroffen asbesthoudend materiaal, zijn er in de bovengrond van het overige deel van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.



In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetroffen verontreiniging met asbesthoudend materiaal in de bodem, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging adviseert Econsultancy om een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 ('Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond') uit te voeren, daar zowel op het maaiveld als in de bodem plaatselijk asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Daar de verontreiniging van asbest in de bodem hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt is door de sloop van de voormalige varkensstallen op de onderzoekslocatie, kan het nader asbestonderzoek beperkt worden tot de terreindelen ter plaatse van (en rondom) deze voormalige bebouwing.

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

4.3 Kabels en leidingen

Ten oosten van het plangebied zijn hoogspanningkabels gelegen. De leidingstrook, waarbinnen deze hoogspanningkabels zijn gelegen, is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. De huidige (hoofd)bebouwing is en blijft op 15 meter afstand van de leidingstrook gelegen. Ter plaatse van deze leidingstrook zal geen bebouwing toegestaan zijn.

Verder zijn er geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

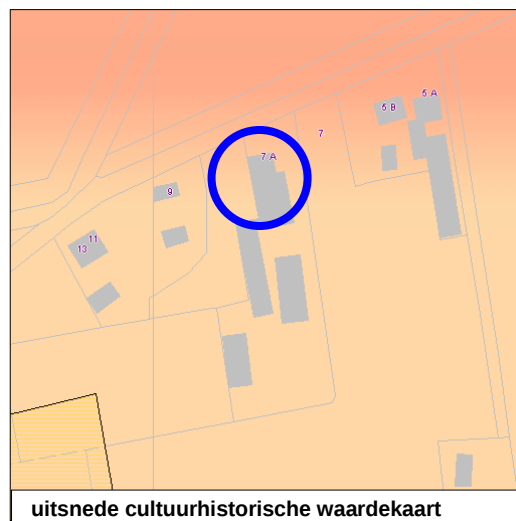
4.4 Geluidhinder

De Heierkerkweg is ingericht als een 60 km/uur weg. Bij de realisatie van een burgerwoning dient normaliter een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. Echter het gaat in het onderhavig geval niet om de nieuwvestiging van een burgerwoning in het buitengebied maar om de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zijn geen ex- en interne wijzigingen aan de woning voorzien. Een nader akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het toekomstige bedrijventerrein ten westen van het plangebied heeft conform het vigerend bestemmingsplan geluidscontouren van 55 dB en 50 dB. Het plangebied is buiten de 50 dB geluidscontour gelegen.

Gezien het bovenstaande is onderzoek naar geluidshinder niet noodzakelijk omdat het planvoornemen uitgaat van enkel een bestemmingswijziging waarbij geen ex- en interne wijzigingen voorzien zijn en omdat de in de omgeving gelegen geluidscontouren niet reiken tot aan het plangebied.





4.5 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meerdere mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

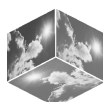
Binnen het plangebied is sprake van enkel een bestemmingswijziging. Ver- en/of nieuwbouw is met het planvoornemen niet voorzien. Binnen het plangebied blijft 1 woning aanwezig. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.6 Externe veiligheid

Op de risicokaart is te zien dat er op 600 meter een transportroute gelegen is. De afstand van 600 meter is ruim voldoende om geen invloed te kunnen hebben op het planvoornemen. Aangenomen mag worden dat er geen plaatsgebonden risico is dan wel dat het groepsrisico niet van invloed is.

Hierbij kan verder gesteld worden dat planvoornemen de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft, waarbij geen externe mutaties dan wel interne wijzigingen voorzien zijn. Deze hebben geen betrekking op inrichtingen die risico's met zich mee brengen. De huidige situatie met betrekking tot de externe veiligheid verandert hierdoor niet (de huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning). Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omge-



ving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

Gezien het bovenstaande hoeft een onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

4.7 Archeologie

4.7.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middel-hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het planvoornemen voorziet in de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zijn geen wijzigingen in de bebouwing voorzien en blijft met dit planvoornemen de grond ongeroerd, zodoende blijven eventuele archeologische waarden beschermd. De voormalige agrarische bebouwing binnen het plangebied is reeds gesloopt.

Gezien de voorgaande bevindingen wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht omdat de grond niet door het planvoornemen geroerd wordt.

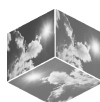
4.7.2 Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn cultuurhistorische waardevolle elementen te vinden. Aangezien het planvoornemen ten aanzien van de omvang van de bebouwing geen wijzigingen voorziet kan zodoende geconcludeerd worden dat er geen invloed uitgeoefend wordt op de omliggende cultuurhistorische elementen.

4.8 Flora en fauna

Het planvoornemen betreft het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het planvoornemen gaat niet uit van het uitbreiden van de opstallen of bouwwerken ter plaatse. Ook van uitbreiding van het erf en de aanleg van meer verharding is geen sprake. De gronden binnen het plangebied zijn steeds als tuin of erf bij het voormalige agrarisch bedrijf in gebruik geweest. In de toekomst verandert dit niet, de gronden blijven in gebruik als tuin of erf, maar nu bij een burgerwoning.

Een quick-scan naar de aanwezige flora en fauna waarden is dan ook niet zinvol en derhalve achterwege gelaten.





5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

5.1 Waterparagraaf

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijke betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan voorgelegd aan Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap heeft niet gereageerd op het planvoornemen. Aangenomen wordt dat het waterschap, gelet op de beperkte impact van het planvoornemen, hiermee kan instemmen.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei komt aan de zuidzijde van het plangebied een aftakking van de Mierbeek voor, die is aangewezen als primair en secundair oppervlaktewater met SEF (Specifiek Ecologische Functie). Deze beek zorgt voor de waterafvoer in de omgeving. De beek ligt op ruime afstand van het plangebied, waardoor er geen directe wisselwerking bestaat tussen het plangebied en de Mierbeek. Verder zijn er geen waterkenmerken die op het plangebied invloed kunnen hebben.

5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak dan wel in een uitbreiding van het verhard oppervlak. Hierbij verandert de waterhuishoudkundige situatie dan ook niet. Ten opzichte van de situatie in het recente verleden zal een aanzienlijke reductie van het verhard oppervlak plaatsvinden.

5.5 Riolering

De woning blijft op dezelfde wijze aangesloten op de in de omgeving van het plangebied reeds aanwezige riolering. In de situatie van het water aanbieden op het bestaande rioolstelsel verandert niets.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De plankaart

Op de plankaart zijn aangegeven:

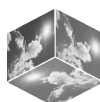
- de grens van het plangebied;
- de bestemming en dubbelbestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduiding bij de bestemming;
- het bouwvlak.

Het plangebied krijgt volledig de bestemming 'Wonen', hiermee is het in de toekomst mogelijk om de gronden te gebruiken voor en aan te laten sluiten bij een functie (wonen) die reeds aanwezig is in de directe omgeving. Hierbij krijgt de bestaande woning een bouwvlak waar binnen de hoofdbebouwing gelegen is. Vanaf 5 meter van de voorgevel af tot aan de achter perceelsgrens zijn bijgebouwen toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' zijn geen gebouwen toegestaan. Conform het vigerende bestemmingsplan keren de dubbelbestemmingen terug in de nieuwe verbeelding. Echter de benamingen zijn aangepast aan de SVBP2008 waarbij 'Leidingstrook 1+2+3' 'Leiding-Leidingstrook' en 'Archeologisch waardevol gebied' 'Waarde-Archeologie' is geworden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De gemeente Venlo is voor de realisering van een golfbaan aan de Heierkerkweg te Venlo eigenaar geworden van een agrarisch bedrijf aan de Heierkerkweg 7a te Venlo. De agrarische bebouwing (gelegen buiten het plangebied) wordt ten behoeve van de realisering van de golfbaan gesloopt waarbij de bedrijfswoning gehandhaafd blijft. Alle voormalige agrarische bebouwing binnen het plangebied is reeds gesloopt. De gemeente is nu voornemens deze voormalige bedrijfswoning te verkopen. Er is voor gekozen om vóór de verkoop het perceel naar een woonbestemming te transformeren omdat dit naar verwachting de grootste opbrengsten oplevert. Het betreft een bestaande woning waarbij derhalve geen kosten gemaakt hoeven te worden voor het bouwrijp maken van het terrein en/of het bouwen van een woning.

Aangenomen wordt dat gezien het bovenstaande de economische haalbaarheid voldoende onderbouwd is.

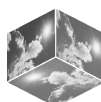
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging van 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden' naar 'Wonen' aan de Heierkerkweg 7a te Venlo. Met het planvoornemen wordt niet ingezet op uitbreiding, verbouwing en/of nieuwbouw binnen het plangebied. Er is sprake van een bestaande voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning. De uitbreidingsmogelijkheden voor de woning zijn conform de gemeentelijke systematiek doorgevoerd en sluiten aan op de reële uitbreidingsmogelijkheid voor woningen zoals deze door de gemeente Venlo wordt toegepast.

Gelet op het aantal jaren dat er reeds gewoond wordt binnen het plangebied, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

De bestemmingswijziging binnen het plangebied, waarbij de bestemming 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden' vervangen wordt door 'Wonen', waarbij de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet wordt aan de Heierkerkweg 7a te Venlo leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Omzetting betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

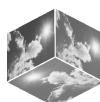
Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
 - Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van Rijk en provincie (tevens VROM inspectie). Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het artikel 3.1.1. Bro overleg.



8.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg, de Inspectie VROM en het waterschap Peel en Maasvallei. De provincie Limburg heeft schriftelijk medegedeeld geen opmerkingen bij het plan te hebben. De inspectie en het waterschap hebben niet gereageerd. Aangenomen wordt dat beiden, gelet op de geringe impact van het planvoornemen, daarmee kunnen instemmen.

