



Wijzigingsplan Genooyerweg - Fazantweg

Wijzigingsplan

Genooyerweg - Fazantweg te Venlo

Familie van Melick
Genooyerweg 94/96
5914 HA Venlo

IDN nummer:	NL.IMRO.0983.BPL2010005-VA01
Referentienummer:	40354194
Versie:	Vastgesteld
Datum:	14 december 2010

Accon avm agro bedrijfsadvies

Accon avm agro bedrijfsadvies
Evert van Veldhuizen
e.vanveldhuizen@acconavm.nl

Kragten BV
Joyce van der Sman
jvds@kragten.nl

Accon avm
Venrayseweg 180
Postbus 482
5900 AL Venlo
Tel. 077-3209338
Fax. 077-3520063



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	04
1.1 Algemeen	04
1.2 Plangebied	04
1.3 Doel	04
1.4 Geldend bestemmingsplan	05
2. Bestaande situatie	06
2.1 Ontstaansgeschiedenis	06
2.2 Bestaande situatie	06
3. Beleidskader	08
3.1 Rijksbeleid	08
3.2 Provinciaal beleid	09
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Planbeschrijving	15
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten	15
5. Randvoorwaarden/ resultaten onderzoeken	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Milieuaspecten	17
5.3 Kabels en Leidingen	27
6. Juridische aspecten	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Planregels	28
7. Uitvoerbaarheid	29
8. Overleg en inspraak	30
8.1 Procedure	30
8.2 Planstukken	30
BIJLAGEN	31
1. Archeologisch onderzoek	
2. Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek	
3. Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740	



INLEIDING

1.1 Algemeen

De heer en mevrouw van Melick, Genooyerweg 96 te Venlo, hebben op 4 september 2007 bij de gemeente Venlo een principeverzoek ingediend om planologische medewerking aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op hun eigendommen (zie figuur 1). Het verzoek heeft betrekking op de aanwezige tuinbouwkas met een oppervlakte van 7.600 m². De heer en mevrouw van Melick zijn voornemens de glasopstanden te saneren en de glastuinbouwbestemming te wijzigen. Met dit initiatief verdwijnt het genoemd bebouwd oppervlak uit het waterbergend winterbed van de Maas en wordt tevens het areaal verspreid liggend glas verkleind. Beiden zijn belangrijke beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie en gemeente.

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering die daarmee wordt gerealiseerd dient te worden bekostigd uit de woningbouwmogelijkheden die op een deel van de kavel worden verkregen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo. Op de kruising van de Genooyerweg en de Fazantweg. Het plangebied ligt globaal tussen de Maas, de A67 en Océ in.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.3 Doel

Aan de Genooyerweg 96 zijn de glasopstanden van de heer en mevrouw van Melick gelegen. Het betreft een kas met een oppervlakte van 7.600m². Daarnaast is de bedrijfswoning aanwezig, een twee-onder-één-kap woning met Genooyerweg 94. Een deel van het plangebied ligt binnen de zone 'waterstaatkundig beheer'.

Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft op 20 oktober 2009 besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen van de initiatiefnemers. Het College heeft haar besluit vastgelegd in de brief aan de initiatiefnemers d.d. 26 oktober 2009, die als bijlage 1 is toegevoegd.

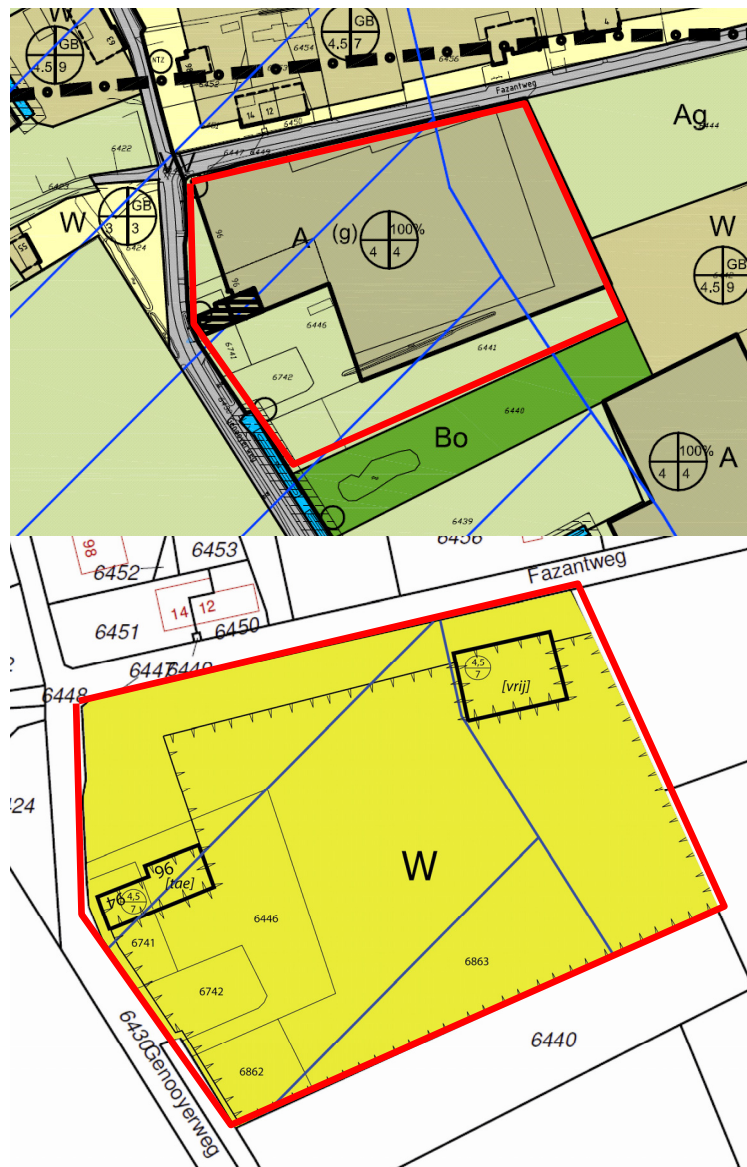
De gemeente Venlo verleent in principe medewerking aan de sloop en sanering van de glasopstanden, de realisatie van de nieuwe compensatiewoning en de benodigde omzetting van de bestemmingen. De medewerking is gebaseerd op maatwerk zoals beschreven in de *Beëindigingsregeling niet-grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal* en door de gemeente nader vertaald in een aantal voorwaarden als genoemd in de notitie 'voorwaarden voor de sloop van de kas aan de Genooyerweg 96 te Venlo en realisatie compensatiewoning'.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Het verzoek van de initiatiefnemers omvat de sloop van de 7.600m² aan kassen, het realiseren van een compensatiewoning en het wijzigen van de planologische status 'bedrijfs woning' naar 'burgerwoning'. Hiertoe moet de agrarische (glastuinbouw) bestemming worden omgezet naar een woonbestemming (zie figuur 2).

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingplan "Océ en omgeving", vastgesteld d.d. 17 december 2008, goedgekeurd 7 april 2009. Voor de benodigde bestemmingsplanwijziging wordt een beroep gedaan op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen onder Artikel 32.2 van het vigerende bestemmingsplan. Deze bevoegdheid betreft de wijziging onder voorwaarden van de bestemming "Agrarisch" en "Horeca" in de bestemming "Wonen".

Dit bestemmingsplan voorziet in de verantwoording van gemaakte keuzen en de onderbouwing van de nieuwe bestemming van de gronden, de realisatie van de compensatiewoning en het omzetten van de bedrijfsbestemming naar woondoeleinden.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan Océ en plankaart nieuw bestemmingsplan

2

Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Een beschrijving van het plangebied in verschillende periodes zoals deze zijn vastgelegd op verschillende historische kaarten is als volgt:

- Kadastrale minuut (1811-1832): Groot blokvormig perceel



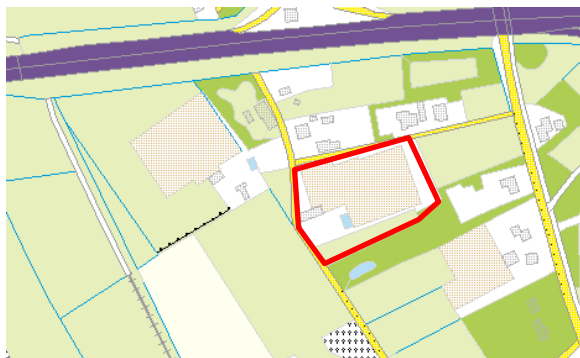
- Topografische Militaire Kaart (1895): Woning met daaromheen bouwland en graspercelen



Begin 19e eeuw ligt het plangebied binnen een groot blokvormig perceel dat in gebruik was als grasland binnen een gebied met als toponiem "Genooier Broek". Het plangebied ligt op een verhoging op de rechteroever van de Maas net buiten het gehucht Genoy. Het plangebied ligt in een strook van bouwlanden en gehuchten op de overgang van het hogere bosrijke deel naar de uiterwaarden van de Maas.

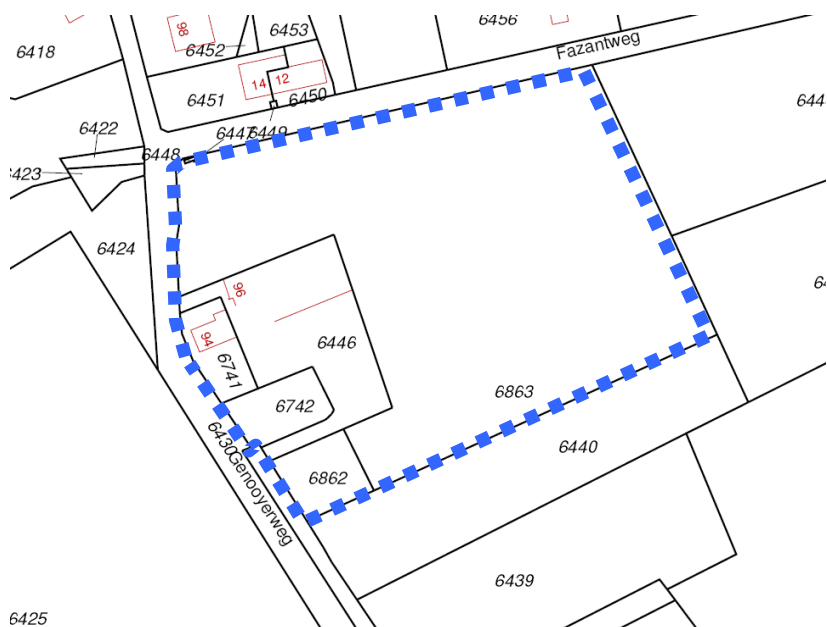
2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Genooyerweg 96 en is ongeveer 1,6 hectare groot. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Venlo. Op de locatie staat een kas met een oppervlak van 7.600m². Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Er is geen duidelijke ruimtelijke samenhang meer aanwezig met de omringende woningen.



Topografische kaart huidige situatie

Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Venlo, Sectie A, nummer 6446, 6741, 6742, 6862 en 6863, plaatselijk bekend Genooyerweg 94 en 96 te Venlo (figuur 3).



Figuur 3. Plangebied

3

BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen). Belangrijk is het streven naar "ruimte voor ontwikkeling" wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen, waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren, gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

Om de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten stelt de Nota Ruimte dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied worden verruimd. De nota geeft aan dat provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). "Ruimte voor ruimte" leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

Conclusie

De sloop van de bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van een woning leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak. Onderhavig voornemen is in die zin vergelijkbaar met het ruimte voor ruimte principe en is in lijn met het Rijksbeleid.

Beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier'

op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. De waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de waterwet een flinke bijdrage aan kwaliteitsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten.



Figuur 3 kaart "waterstaatkundig beheer en vrijstelling vergunningplicht gebruik waterstaatswerken"

Het plangebied is volgens de kaart "waterstaatkundig beheer en vrijstelling vergunningplicht gebruik waterstaatswerken" gedeeltelijk gelegen binnen het gebied 'waterstaatkundig beheer'. In dit gedeelte ligt het overgrote deel van de te slopen kassen. De nieuw te bouwen woning ligt buiten het gebied 'waterstaatkundig beheer'.

Voor dit gebied wordt toestemming gegeven om in het bergend rivierbed activiteiten te ontplooiën, mits:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van de rivier gewaarborgd blijft. De aanvraag voor het uitvoeren van de gewenste activiteiten moet ingaan op de gevolgen daarvan op het veilig functioneren van de rivier;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. Hiertoe moet in de aanvraag een juiste rivierkundige onderbouwing worden gegeven;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Er dient eerst gezocht te worden naar een goede situering en uitvoering van het project, voordat gezocht wordt naar compensatiemogelijkheden;
- indien er toch sprake is van een (resterend) waterstandsverhogend effect of verlies aan bergend vermogen is compensatie verplicht. Aangetoond dient te worden dat de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Conclusie

Bij uitvoering van onderhavig planvoornemen wordt 7.600m² aan kassen gesloopt. Hierdoor verdwijnt een groot obstakel uit het gebied 'waterstaatkundig beheer'. De nieuw te bouwen compensatiewoning komt buiten dit gebied te liggen. Het voornemen is dus in alle opzichten in overeenstemming met de waterwet.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (POL2006), is een integraal provinciaal plan voor ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.

Zoals in figuur 4 aangegeven is het plangebied gelegen in perspectief P8 "stedelijke ontwikkelingszone". Stedelijke ontwikkelingszones zijn (landbouw)gebieden die aansluiten op bestaand stedelijk gebied en de grens 'stedelijke dynamiek' rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande stedelijk gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. Als er nieuwe rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszone nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden.

Een afweging van de SER-ladder is gemaakt. Dit is een denkmodel voor het inpassen van de ruimte behoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In het denkmodel wordt gekeken of een functie kan worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, doordat hier nog ruimte beschikbaar is of via herstructurering. In onderhavig initiatief is sprake van herstructurering, door toepassing van het principe 'Glas voor rood'.

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied in perspectief P8 en binnen de grens stedelijke dynamiek, is het contourenbeleid, met het daaraan gekoppelde instrumentarium (VORM/Kwaliteitsmenu Limburg) niet van toepassing. Wel wordt gemeenten geadviseerd om bij ontwikkelingen in deze gebieden op vergelijkbare wijze als buiten de contour op extra ruimtelijke kwaliteit te sturen en nieuw rood gepaard te laten gaan met extra groen binnen de ontwikkelingszone of nabij de stadsregio.

Ruimte voor Ruimte benadering

De sloop van (overtollige) bedrijfsgebouwen in het buitengebied wordt gestimuleerd door het toepassen van de zogenoemde "Ruimte voor Ruimte benadering". Deze komt er op neer dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarbij eveneens reductie van milieuproblemen plaatsvindt. In het geval deze dubbele doelstelling is verzekerd (ontstening en milieuwinst) is sprake van Ruimte voor Ruimte. Deze benadering is nader uitgewerkt in de Partiële herziening Streekplan Noord- en Midden Limburg Ruimte voor ruimte vastgesteld door PS van Limburg in hun vergadering van 27 oktober 2000, en nadien opgenomen in het POL.



Figuur 4 POL - Perspectievenkaart (actualisatie 2010)



Figuur 5 POL - Blauwe waarden kaart (actualisatie 2010)

Blauwe waarden-kaart

Om de geschetste problemen ten aanzien van veiligheid, wateroverlast, verdroging en de natuur- en landschappelijke kwaliteit aan te pakken zet de provincie in het POL in op het herstel van veerkrachtige watersystemen. Er wordt gestreefd naar een situatie waarbij zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit in evenwicht zijn met het neerslagpatroon en het gebruik van

water voor allerlei functies. Met andere woorden: overmatige regenval of aanhoudende droogte moeten niet tot problemen leiden, maar door het systeem zelf opgevangen kunnen worden. Datzelfde geldt ook voor waterkwaliteit en het ecologisch functioneren. Daarbij geldt het principe: hoe groter de veerkracht, hoe groter de weerstand tegen fluctuaties van buitenaf en hoe geringer de behoefte aan sturing. De na te streven mate van veerkracht hangt af van een optelsom aan doelstellingen: hoeveel retentie is nodig, hoe schoon moet het water zijn, welke soorten moeten zich kunnen handhaven, welke functie(s) krijgt het omringende land, etc.

Uit de 'Blauwe waarden-kaart' is af te lezen dat het plangebied deels behoort tot het 'veerkrachtig watersysteem Maas'. Dit is de contour van het rivierbed van de Maas.

Conclusie

Onderhavig voornemen resulteert in de sanering van een glastuinbouwbedrijf binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) en de aanduiding 'veerkrachtig watersysteem Maas', en in het ter plekke realiseren van een compensatiewoning, welke buiten de zone 'veerkrachtig watersysteem Maas' komt te liggen. Het voornemen voldoet hiermee in alle opzichten aan het provinciaal ruimtelijk beleid zoals neergelegd in het POL. Er wordt ruimte en waterbergend vermogen voor de rivier gerealiseerd, er is sprake van een aanzienlijke ontstening en de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt (openheid). De compensatiewoning wordt buiten het waterbergend rivierbed gesitueerd. Het plan voldoet daarmee ook aan het provinciaal advies aan gemeenten om bij ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszone zorg te dragen voor tegenprestaties in de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beëindigingsregeling niet-grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal

De gemeente Venlo is met de initiatiefnemers, de heer en mevrouw van Melick, overeengekomen dat de sanering en bestemmingswijziging van de glastuinbouwlocatie aan de Genooyerweg mogelijk wordt gemaakt door een afgeleide van het onderdeel 'zelfrealisatie' uit de beëindigingsregeling niet-grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal. Deze regeling is een gezamenlijke opzet van LLTB, de voormalige gemeente Arcen en Velden en de provincie Limburg in het Maasdal ten noorden van de A67.

Het project betreft de aankoop en eventuele verplaatsing dan wel beëindiging van 18 bedrijven uit het desbetreffende plangebied en de herontwikkeling, waaronder in elk geval de mogelijkheid tot woningbouw, van het betreffende gebied ten behoeve van de financiering van het project. Voor het toepassen van een afgeleide van deze regeling is gekozen omdat sprake is van een unieke situatie. Het perceel is namelijk grotendeels gelegen binnen waterbergend winterbed (waterstaatkundig beheer) van de Maas en is tevens gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek waardoor het toepassen van de VORM regeling niet mogelijk is.

Het onderdeel 'zelfrealisatie' betekent dat de sloop van glasopstanden en bedrijfsgebouwen mogelijk wordt gemaakt door toekenning van een bouwtitel voor vrijstaande woningen op bij voorkeur het eigen perceel, danwel op een andere passende locatie die in overleg wordt vastgesteld. De gronden blijven in eigendom van de initiatiefnemer/ ondernemer indien dit de beoogde gebiedsontwikkeling na sanering van de glastuinbouw niet in de weg staat. De slooplocatie krijgt een passende herbestemming. Voor een te slopen oppervlak glas tussen de 5.000 m² en 10.000 m² mag volgens de regeling één compensatiewoning worden teruggebouwd.

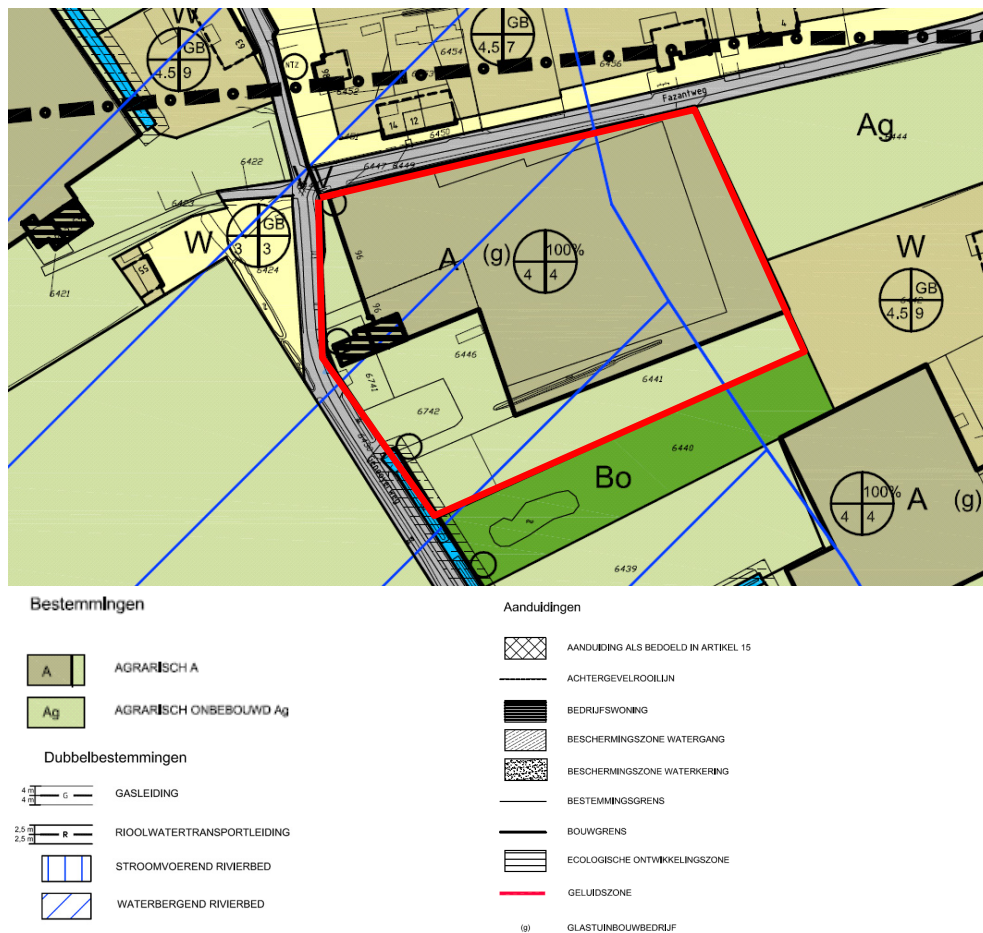
Conclusie

Overeenkomstig een afgeleide van de zelfrealisatieregeling van het Maasdal Velden worden de sanering van de glastuinbouwlocatie van de heer en mevrouw van Melick met de realisatie van één woning bekostigd.

Bestemmingsplan Océ en omgeving

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Océ en omgeving', zoals goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 april 2009.

Het perceel aan de Genooyerweg 94 en 96, alsmede de direct daaraan grenzende gronden, zijn in het bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch'. Er is sprake van een deel 'Agrarisch onbebouwd Ag' en een deel 'Agrarisch A' met de aanduiding 'Glastuinbouw (g)'. Daarnaast is de aanduiding 'Bedrijfswoning' opgenomen. Het plangebied is voor een groot gedeelte gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterbergend rivierbed'.



Figuur 8 Plankaart Bestemmingsplan Océ e.o. en het plangebied

De als "Agrarisch A" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf (g)";

met daaraan ondergeschikt:

- bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- kassen, voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
- bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming gelden voor het bouwen van gebouwen dat er uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, welke uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd.

De als 'Agrarisch onbebouwd Ag' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- weilanden en overige onbebouwde gronden welke ten behoeve van agrarische activiteiten in gebruik zijn (al dan niet behorende tot, in het plangebied gelegen, agrarische bedrijven)
- uitsluitend schuilgelegenheden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterbergend rivierbed' zijn bestemd voor:

- inhoud te geven aan de ministeriële beleidslijn "Beleidslijn Grote Rivieren";
- in het waterbergend en stroomvoerend rivierbed mag uitsluitend ten behoeve van riviergebonden activiteiten en ter bescherming van solitaire bebouwing worden gebouwd;
- in afwijking van het voorgaande, mag (onder stringente voorwaarden) wel ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bebouwing worden gebouwd, mits de onderliggende bestemming dit toelaat en door de uitbreiding het bestaande bebouwde oppervlak met niet meer dan 10% wordt vergroot en er na 1997 niet eerder een uitbreiding van 10% heeft plaatsgevonden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen "Agrarisch" en "Horeca" te wijzigen in de bestemming "Wonen" mits:

- de wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning werd gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan;
- er maximaal één nieuwbouwwoning gerealiseerd wordt, tenzij uit een goedgekeurd verkavelingsplan blijkt dat de locatie in stedenbouwkundig opzicht geschikt is voor meerdere woningen;
- een goed woonmilieu gegarandeerd is;
- ingeval van een halfvrijstaande en vrijstaande woning de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- de hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de bouwgrens geplaatst worden.

Conclusie

De vigerende bestemmingen van het plangebied laten onderhavig initiatief niet toe, reden waarom alleen medewerking aan dit voornemen kan worden verleend middels een wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven onder Artikel 32.2 van het bestemmingsplan "Océ en omgeving". Deze bevoegdheid betreft de wijziging van de bestemming "Agrarisch" en "Horeca" in de bestemming "wonen".

Venlo vernieuwt – Strategische Visie 2030

Met de strategische visie Venlo 2030 geeft de nieuwe gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst.

Rode draad in de visie vormen vijf thema's, welke van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf thema's zijn de volgende:

- Stad van actieve mensen
- Innovatieve & excellente stad
- Internationaal
- Aantrekkelijke (binnen-) stad
- Veelzijdige stad in het groen

De thema's met hun ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's (Netwerk Venlo, Woonkamer Venlo en Atelier Venlo) waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad zijn een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, 'Venlo Kansenstad' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad heeft gekozen.

Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Conclusie

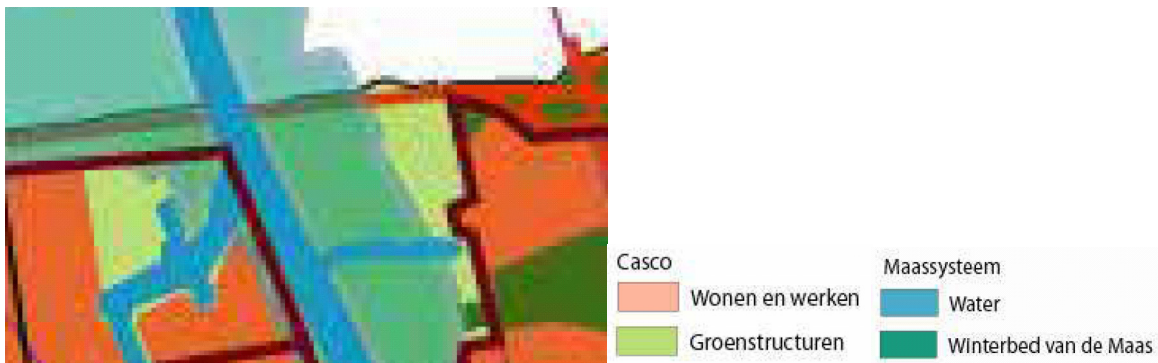
Binnen het gedachtegoed van de Strategische Visie 2030 van de gemeente Venlo past het initiatief goed. Door de sloop van de oude kassen wordt een aantrekkelijk woonklimaat gecreëerd.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008

De gemeente Venlo beschikt sinds 2005 over de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005 - 2015. Om te kunnen voldoen aan de huidige wettelijke verplichting en eisen is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005 -2015 gewijzigd en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt bij de wijziging blijft de voorgenomen ontwikkeling en het ruimtelijk beleid zoals deze is vastgesteld in 2005. Daardoor is deze wijziging "beleidsneutraal" en is de planperiode niet gewijzigd.

Deze 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 functionele en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Het plangebied is gelegen in het Casco 'Groenstructuren' en ligt voor een deel binnen het Maassysteem 'Winterbed van de Maas' (zie figuur 7.).



Figuur 7 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008

Ontwikkelingen en investeringen in het casco dienen gericht te zijn op het vergroten van de vitaliteit en robuustheid van het gebied. Van vergroting van vitaliteit en robuustheid is sprake als de belevingswaarde (voor de inwoners en bezoekers aan Venlo), de gebruikswaarde (voor de agrarische en recreatieve sector) en de toekomstwaarde (blijvend functioneren van ecologische netwerken) van het gebied worden vergroot.

Het casco heeft van oudsher een agrarische woon- en werkfunctie. Deze hoofdfunctie blijft gehandhaafd en wordt versterkt door uitvoering van de plannen in het kader van de reconstructie. De gemeente bepaalt aanvullend de mogelijkheden en noodzaak voor woonfuncties in het casco. Hiervoor gelden de volgende criteria:

- Het type woning kan binnen de kernen of op locatie van een bijzondere instelling niet gerealiseerd worden;
- Realisatie gaat niet ten koste van ontwikkeling van locaties binnen de kernen;
- Er is behoefte aan het type woning voor de eigen bevolking of het binden van midden en hoger kader aan de stad;
- De woning kan ingepast worden in het casco; en
- De woonfunctie is nodig en draagt als sterke functie en financiële drager bij aan de gewenste inrichting en ontwikkeling van het betreffende deel van het casco

Conclusie

Het initiatief aan de Genooyerweg 96 en de bouw van één vrijstaande woning heeft in hoofdzaak betrekking op het criterium dat de woonfunctie nodig is als financiële drager voor de gewenste inrichting en ontwikkeling van dit deel van het casco - zoals bedoeld in principe 9.4.5. De sloop van verouderde en in onbruik geraakte glasopstanden zal de openheid van het Maasdal versterken. Ten aanzien van de andere criteria wordt het volgende geconstateerd. Het toestaan van één woning als kostendrager zal niet ten koste gaan van andere locaties in het stedelijk gebied, ondanks dat deze natuurlijk wel op een andere locatie kan worden gerealiseerd. De woning kan ingepast worden in het casco en het type woning heeft in beginsel een aantrekkingskracht op het midden- en hoger kader.

4

Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen & uitgangspunten

In Artikel 32.2 van het bestemmingsplan Océ en omgeving, vastgesteld d.d. 17 december 2008, goedgekeurd 7 april 2009, is aangegeven dat Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om de bestemmingen "Agrarisch" en "Horeca" te wijzigen in de bestemming "Wonen" mits:

- a. de wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning werd gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan;

De wijziging vindt niet plaats binnen 2 jaar na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf.

- b. er maximaal één nieuwbouwwoning gerealiseerd wordt, tenzij uit een goedgekeurd verkavelingsplan blijkt dat de locatie in stedenbouwkundig opzicht geschikt is voor meerdere woningen;

Er wordt ter compensatie van het slopen van de kassen één nieuwbouwwoning gerealiseerd

- c. een goed woonmilieu gegarandeerd is;

Onderzoek op de verschillende milieuaspecten heeft uitgewezen dat een goed woonmilieu gegarandeerd is.

- d. ingeval van een halfvrijstaande en vrijstaande woning de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;

De nieuwe woning wordt zo gesitueerd dat de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel van de woning ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

- e. de hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de bouwgrens geplaatst worden;

De hoofdgebouwen komen binnen een door de gemeente aangegeven zoekgebied bouwvlak te liggen en worden daarmee in en evenwijdig aan de bouwgrens geplaatst.

- f. het gebruik als woondoeleinden vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat:

- 1) uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;

Er is onderzoek verricht conform de NEN 5725:2009. en NEN 5740: 2009. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat de hypothese 'grootschalige onverdachte locatie' voor het gehele perceel kan worden aanvaard. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijlage 3.

- 2) uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;

Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt. Verwezen wordt naar bijlage 2. Wel dient

voor de woning een hogere waarde te worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

- 3) dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;

Uit het archeologische bureauonderzoek blijkt dat het bodemprofiel in het plangebied in de afgelopen decennia dermate sterk is afgegraven en omgespit dat de gespecificeerde archeologische verwachting laag is voor alle perioden. In overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Venlo wordt zodoende geadviseerd geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

- 4) dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora- en fauna;

Het gehele terrein is intensief in gebruik als kas danwel tuin en erf. Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is gebleken dat er in en rondom het plangebied geen waarnemingen bekend zijn van bijzondere flora- en fauna. Na planrealisatie zullen de natuurwaarden per saldo toenemen, door het verminderen van het bebouwde oppervlak, een grotere openheid en een groene en natuurlijke inrichting. Er bestaan dan ook geen overwegende bezwaren vanuit (potentieel) aanwezige natuurwaarden.

- 5) is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt.

Door de sloop van 7.600m² kassen draagt de bestemmingswijziging positief bij aan de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt drastisch af. Daarnaast verdwijnt een obstakel uit het waterbergend rivierbed van de Maas. De compensatiewoning zelf komt buiten het waterbergend rivierbed te liggen. Het regenwater wordt in de nieuwe situatie afgekoppeld en op eigen grond geïnfiltreerd.

- g. het gebruik als woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die door de voorgenomen planontwikkeling in hun waarde of functioneren worden geschaad. Ook de belangen van particuliere derden in de directe omgeving van het plangebied worden niet onevenredig aangetast. Integendeel, de sloop van de kassen betekent een kwaliteitsimpuls voor de omgeving en komt ook de waarde van de aanwezige woningen ten goede.

- h. bij de wijziging het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) in acht wordt genomen;

Onderhavig initiatief heeft ook betrekking op de bouw van een compensatiewoning. In kwantitatief opzicht vallen deze woningen niet binnen de kaders van de provinciale en regionale volkshuisvestingsplannen.



Randvoorwaarden/ resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Het voornemen tot de sloop en sanering van de glasopstanden aan de Genooyerweg 96 en de bouw van één vrijstaande woning op het betreffende perceel aan de Fazantweg resulteert in een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls. De oostelijke zijde van de Genooyerweg kenmerkt zich door een meer besloten karakter dan de westelijke zijde van de Genooyerweg die de overgang naar de uiterwaarden van de Maas markeert. Het verdwijnen van de glasopstanden oostelijk van de Genooyerweg versterkt het open karakter en de overgang naar het Maasdal. Stedenbouwkundig is langs de Fazantweg en op de kruising met de Genooyerweg sprake van geclusterde lintbebouwing die voornamelijk uit burgerwoningen bestaat. De situering van de compensatiewoning in de noordoostelijke hoek van het plangebied sluit aan op het bebouwingspatroon aan de noordelijke zijde van de Fazantweg en versterkt het meer besloten karakter van de directe omgeving.

Conclusie

Onderhavig voornemen betekent een landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls voor de omgeving van de Genooyerweg en Fazantweg.

5.2 Milieuaspecten

Archeologie

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het 'Verdrag van Malta' ondertekend.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

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

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Venlo voldoet hieraan. Getoetst is dan ook aan deze kaart uit 2007

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo (zie figuur 9) ligt het plangebied in de 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting' en kan er een bijzondere archeologische dataset voorkomen (natte gebieden).

Bij de (middel)hoge archeologische verwachting is de ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij planvorming dat als gevolg van de planuitvoering de grond tot op 40cm diepte wordt geroerd en de ingreep een omvang heeft van minimaal 500m². Aangezien als gevolg van de sanering van de kassen en de bouw van de compensatiewoning hiervan sprake is, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn in de vorm van bijlage 2 aan dit plan toegevoegd en laten zich als volgt omschrijven:

Het plangebied is in ieder geval de afgelopen 200 jaar voornamelijk in gebruik geweest als grasland en bouwland. Voor de bouw van de huidige kassen is het plangebied met minimaal 50 cm afgegraven. Volgens de opdrachtgever is de bodem in het plangebied vanaf het einde van de jaren zestig van de 20e eeuw regelmatig tot grote diepte omgezet. Bij de bouw van de huidige kassen is de bodem volgens de opdrachtgever omgezet tot 80 – 100 cm onder het maaiveld. Daarnaast is de bodem verscheidene malen per jaar verspit tot 40 cm diep. Bij de bouw van de kassen, wat in verschillende fases heeft plaats gevonden, is het terrein ook geëgaliseerd. Uit gegevens van twee onlangs in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken is aantoonbaar dat het plangebied tot zeker 50 cm –mv is omgezet.

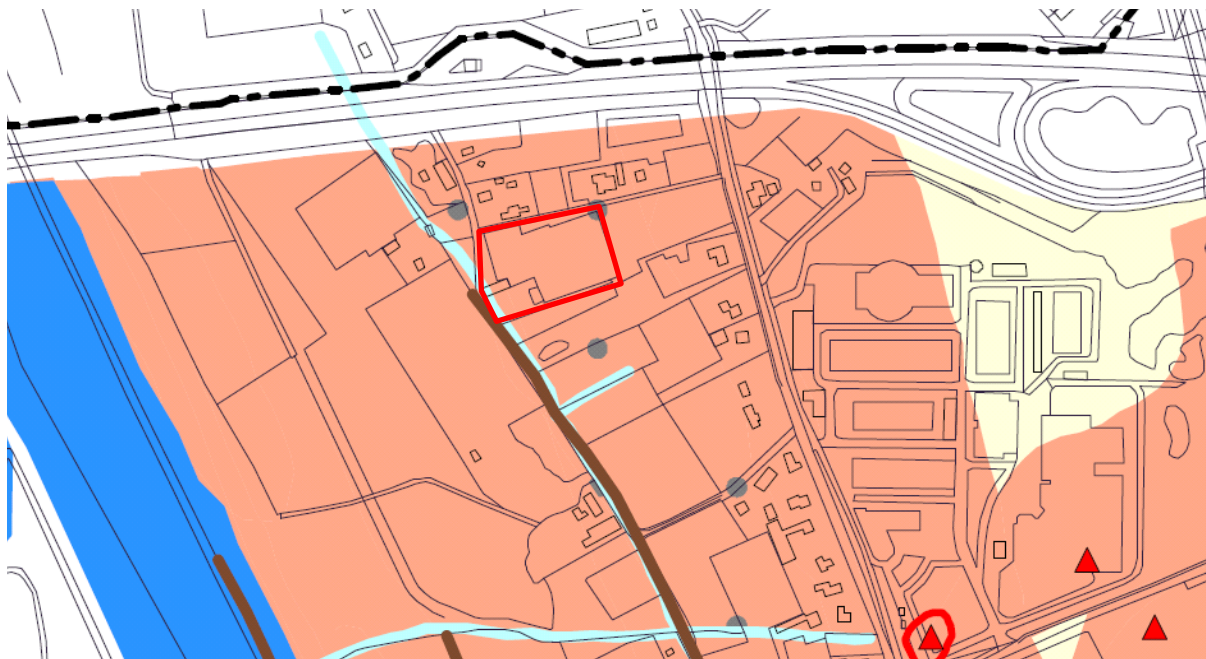
Uit de landschappelijke ligging in een gebied met een dalvlakterras zonder dekzand blijkt dat er in het plangebied geen resten te verwachten zijn vanuit het Paleolithicum. Resten uit het Mesolithicum zijn wel mogelijk zo vlak aan de Maas. Door de hoge grondwaterstand, wat het terrein ongeschikt maakt voor akkerbouw en bewoning, heeft het terrein een lage verwachtingswaarde voor het aantreffen van sporen van agrarische samenlevingen met uitzondering van de Romeinse tijd aangezien uit deze periode een bijzondere dataset kan voorkomen in verband met de mogelijke aanwezigheid van een Romeinse weg. Vanwege het verspreide karakter van de archeologische waarnemingen uit de omgeving van het plangebied is het lastig om een landschappelijke analyse voor archeologische vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied te maken.

De kans op het voorkomen van archeologische resten is gezien de verstoringen die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden laag voor alle perioden.

Conclusie

Op de archeologische beleidskaart valt het plangebied binnen de zone met hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De archeologische kaart spreekt alleen een verwachting uit. In het archeologisch onderzoek is de bodem specifiek onderzocht.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het bodemprofiel in het plangebied in de afgelopen decennia dermate sterk is afgegraven en omgespit dat de gespecificeerde archeologische verwachting laag is voor alle perioden. Econsultancy adviseert, na overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, zodoende om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet. Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, te worden gemeld. Het bevoegd gezag beslist of de locatie definitief kan worden vrijgegeven.



Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting

Zone met een lage archeologische verwachting, maar waar een bijzondere archeologische dataset kan voorkomen (natte gebieden)

Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een inventariserend veldonderzoek te laten uitvoeren (in de vorm van een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met een kleinschalig verkennend booronderzoek). Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Voorstel ondergrens van archeologisch onderzoek: bij planvorming van minimaal 30 cm diepte en een omvang van 5000 m²

Figuur 9 Archeologische beleidskaart (april 2007)

Belangen van derden

In de nabijheid van de bedrijfslocatie Genooyerweg 96 zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een glastuinbouwbedrijf aan de Genooyerweg 59/61. Dit glastuinbouwbedrijf is ongeveer 120 meter van de toekomstige burgerwoning aan de Genooyerweg 96 gelegen. De andere agrarische bedrijven zijn op minimaal 150m van de Genooyerweg 96 gelegen. Op enige afstand ligt het bedrijf Océ, maar dit bedrijf levert zoals in hoofdstuk 5 beschreven geen belemmering op voor de voorgenomen plannen aan de Genooyerweg/ Fazantweg.

Conclusie

Er wordt op de locatie ruimschoots voldaan aan de wettelijke vereisten. Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid, noch voor particulieren.

Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en -gesteldheid is voor het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese 'grootschalig onverdachte locatie' voor het gehele perceel worden aanvaard, ondanks de aanwezigheid van enkele zware metalen in het grondwater.

Verhoging met zware metalen in het grondwater maken onderdeel uit van de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Uit de analyseresultaten van de boven- en ondergrond blijkt dat de grond in zijn geheel mag worden gezien als zijnde 'schoon'. De grond voldoet daarmee aan de bodemfunctieklasse wonen.

De hergebruikmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en in overleg met de gemeente Venlo.

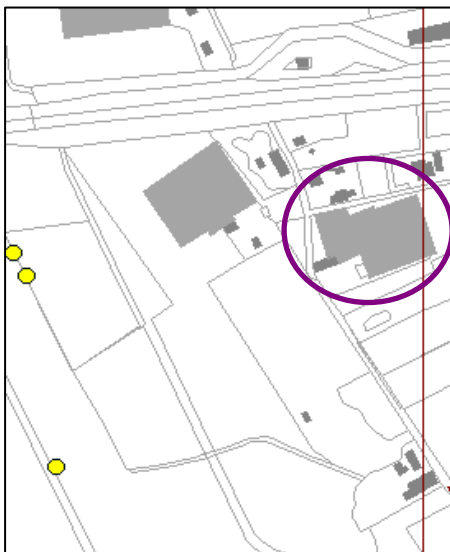
Er gelden voor het perceel geen belemmeringen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Ecologie (flora & fauna)

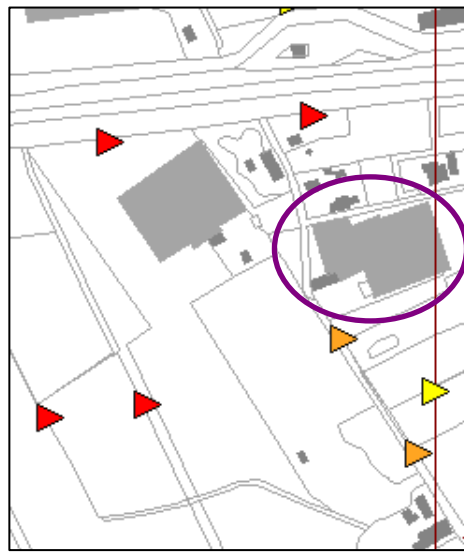
Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. De sanering van de bedrijfslocatie en de bouw van de compensatiewoning is geprojecteerd in kilometerhok 52-56-24.

Broedvogels

Op en rondom het plangebied zijn geen rode lijst soorten en aandachtsoorten aangetroffen. Uit 2004 dateren een paar waarnemingen van algemene soorten langs de Maas (figuur 12).



Figuur 12 Broedvogels



Figuur 13 Beschermde planten

Beschermde planten

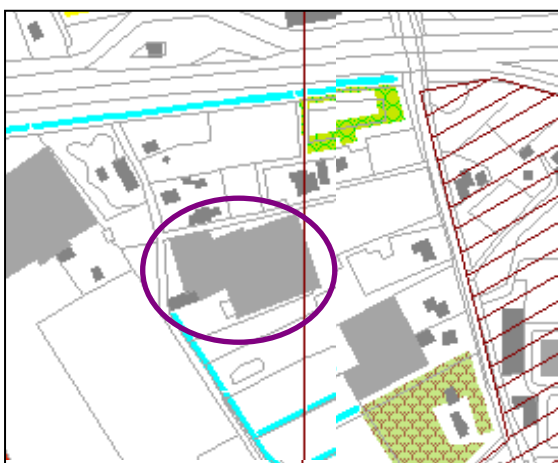
Ten zuiden van het plangebied heeft een tweede kartering NML in 2006 plaatsgevonden. Hierbij zijn 5 bijzondere soorten gevonden en 2 bedreigde soorten die op de Limburgse lijst voorkomen (figuur 13 en 14). In het plangebied zelf zijn geen beschermde planten aangetroffen.

soort	bedekking
▶ Moerasrolklaver (<i>Lotus pedunculatus</i>)	1-10 (lokaal)
▶ Moerasspirea (<i>Filipendula ulmaria</i>)	1-10 (lokaal)
▶▶ Tweertijge zegge (<i>Carex disticha</i>)	11-25 (lokaal)
▶ Veldrus (<i>Juncus acutiflorus</i>)	26-100 (lokaal)
▶▶ Zompvergeet-mij-nietje (<i>Myosotis laxa</i>)	11-25 (lokaal)

Figuur 14 Lijst van soorten (bron: Natuurgegevens website, provincie Limburg)

Vegetatietypen

In en direct rondom het plangebied komen geen bijzondere vegetatietypen voor (zie figuur 15). Langs de perceelsgrens ligt een sloot met 'oever-watervegetatie'. Het gaat om een oever met een soortenarme vegetatie met enkele aandachtsoorten of gedomineerd door een hoge helofyt (bijv. Riet), langs de waterloop komen enkele aandachtsoorten voor, maar de algemene soorten domineren. Langs de sloot staan bomen.



Figuur 15 Vegetatietypen (bron: Natuurgegevens website, provincie Limburg)

Conclusie

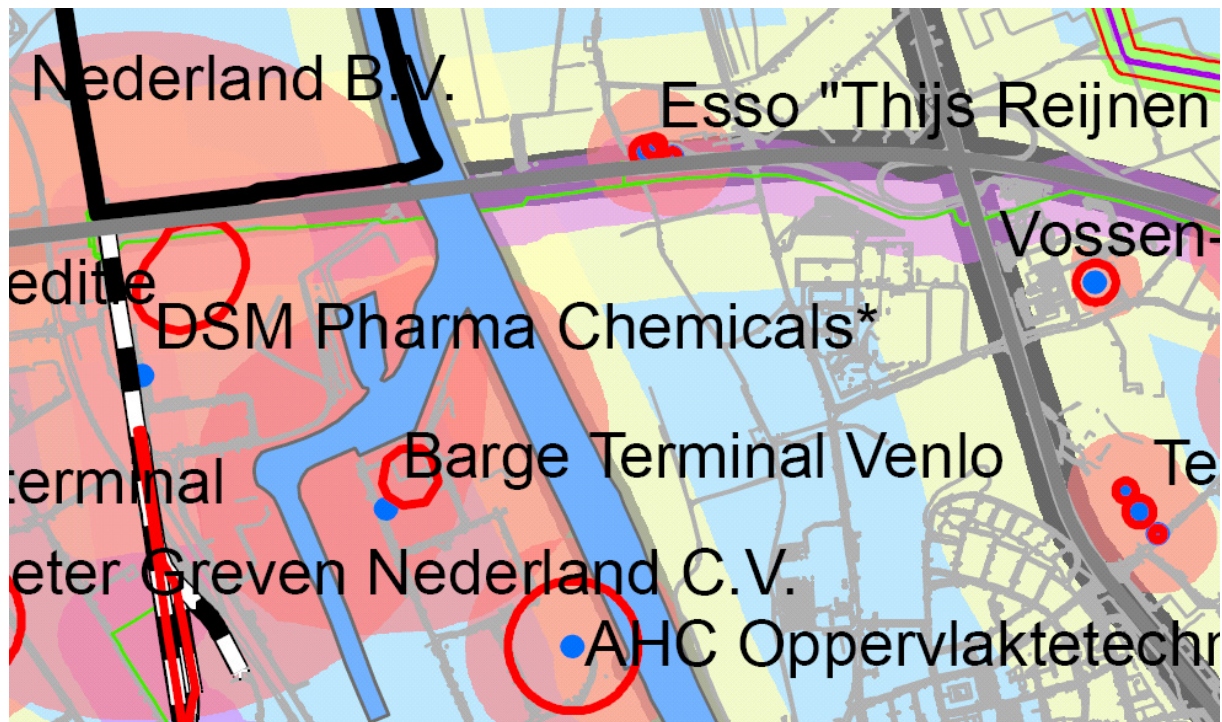
Er zijn binnen het plangebied in het verleden geen beschermde of bijzondere natuurwaarden waargenomen.

Gegeven de aard van de voorgenomen planontwikkeling, het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied, en de huidige en toekomstige functie en het gebruik van de locatie, wordt een nader onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten niet noodzakelijk geacht. De nieuwbouw van de woning vindt plaats ter plekke van de huidige te slopen kassen, de overige gronden zullen een groene en natuurlijke inrichting krijgen (tuin). Er is geen sprake van geschikt leefgebied voor bijzondere plant- en diersoorten of bijzondere abiotische omstandigheden die nader onderzoek rechtvaardigen. Per saldo zal na realisatie van het plan sprake zijn van een aantrekkelijker leef- en foerageergebied nabij de uiterwaarden van de Maas.

Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan, de Risicokaart Provincie Limburg, de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland en de Belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo (figuur 16).



Figuur 16 Belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo

Het Rijk heeft begin 2003 nieuwe risico atlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven, gerelateerd aan het aantal/ de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering.

Risicokaart provincie Limburg

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg is er in de nabijheid van het plangebied een risicovol bedrijf gelegen. Het gaat hierbij om het Esso tankstation met LPG aan de A67. De doorzet van dit LPG-station is vergund op <1000m³ per jaar. Op basis van het Bevi betekent dit dat er een PR-contour is van 45 meter rond het vulpunt, 25 meter van de tank en 15 meter van de afleverzuil. Binnen deze afstanden zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten beoogd.

Risicoatlas wegtransport

In de nabijheid van het plangebied is de A67 gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de tabellen behorende bij de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour gelegen is op de weg. Voor wat betreft het groepsrisico zijn voor het plangebied geen aandachtspunten aangegeven. Dit betekent dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland

Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland betreft de Maas in Limburg geen rivier waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10⁻⁶/jr op de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

Océ

Het bedrijf Océ wordt niet aangemerkt als zijnde een Bevi-inrichting en wordt dit ook niet in de toekomst.

Gasleiding Gasunie

Langs de A67 loopt een Gasleiding van de Gasunie. Waarbij ter hoogte van het tankstation Esso zich nog een tweede leiding bevindt. Door Gasunie is in kader van het bestemmingsplan Océ en omgeving aangegeven dat voor de twee leidingen de plaatsgebonden risicocontour op de leidingen gelegen is. Dit betekent dat er in het kader van het onderhavige voornemen, geen belemmeringen zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

De belemmerende strook voor de gasleidingen bedraagt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Het invloedsgebied voor de leidingen voor het groepsrisico (100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour)) is 50 meter. Voor ontwikkelingen binnen deze contour dient het groepsrisico bepaald te worden. Het plangebied ligt buiten deze 50 meter, wat betekent dat voor onderhavig voornemen geen belemmeringen zijn met betrekking tot het groepsrisico.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen gelegen die met hun risicozones een belemmering vormen. Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig voornemen bestaan. Tevens zullen in de toekomstige woning gemiddeld minder personen verblijven dan in de huidige kassen, zodat een positief effect op het groepsrisico mag worden verondersteld.

Geluid

Het project beoogt de realisatie van een geluidsgevoelig object, de compensatiewoning. Beoordeeld moet worden of er sprake is van de ligging van dat object in een geluidscontour vanwege industrielawaai, weg- of railverkeer. Zo ja, dan dient onderzocht te worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

A67

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object of bestemming, zoals woningen, een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. In het geval van de A67 is deze zone 400 meter. Het plangebied is binnen deze zone gelegen. Indien een geprojecteerde geluidsgevoelige bestemming in de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is, dient de geluidbelasting aan de gevel berekend te worden. Dit betekent dat uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de berekende geluidbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Genoemd geluidsonderzoek is uitgevoerd door M&A milieuadviesbureau en in de vorm van bijlage 3 aan dit plan toegevoegd. Aan de hand van de verkeersgegevens zijn de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de Oude Venloseweg, Genooyerweg, Fazantweg en A67. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot 53 dB mogelijk.

De geluidbelastingen ten gevolge van de Fazantweg en A67 zijn in onderstaande tabel weergegeven. Hierin zijn telkens de waarde op de begane grond/1^e verdieping/ 2^e verdieping gegeven. Voor de Oude Venloseweg en de Genooyerweg worden nergens de voorkeurswaarden overschreden.

Tabel 4.1 : Geluidbelastingen L_{den} inclusief aftrek conform artikel 3.6 RMG

Rekenpunt	L_{den} [dB]		
	Fazantweg	A67	Cumulatief
1. Voorgevel	50/50/49	56/59/60	60/62/63
2. Linker zijgevel	45/45/45	53/56/57	56/59/59
3. Rechter zijgevel	44/45/45	51/54/57	55/57/60
4. Achtergevel	--	34/38/38	41/44/44

Opmerkingen tabel 4.1:

- : voor de locatie van de rekenpunten wordt verwezen naar bijlage 2a
- : de cumulatieve geluidsbelasting is exclusief correctie artikel 3.6 RMG

Figuur 17 Geluidbelastingen

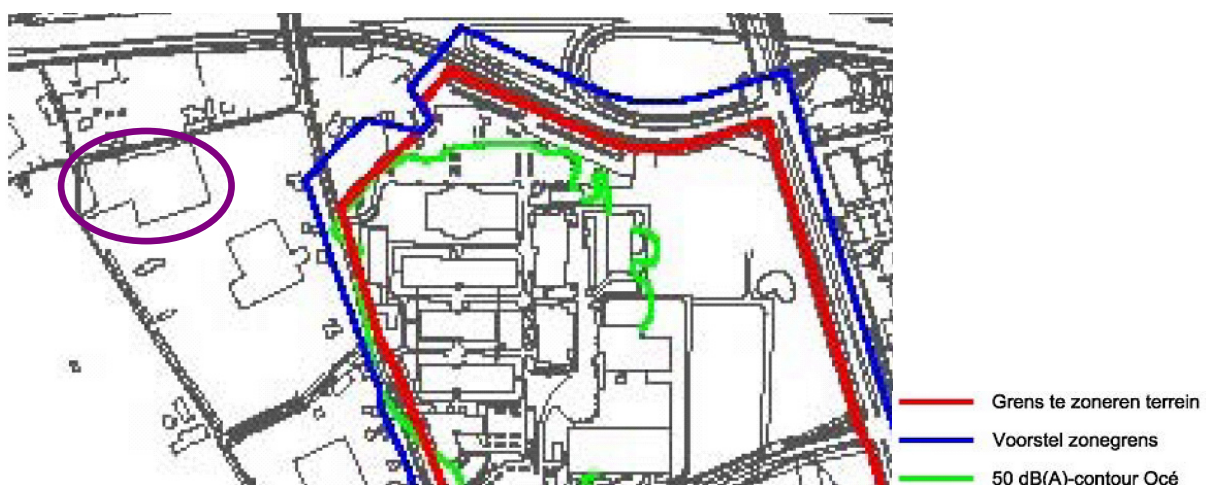
De geluidsniveaus op de voorgevel, linker en rechter zijgevel zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook wordt de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden op de voorgevel (alle hoogten) en linker- en rechterzijgevel (1^e en 2^e verdieping). Hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd.

Océ

Océ betreft een zoneplichtig bedrijf. In het bestemmingsplan Océ en omgeving is de geluidszone voor dit bedrijf vastgelegd.

De bedoeling van een geluidszone is om 'werken' van 'wonen' te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan die zone en deze mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen.

In het bestemmingsplan Océ en omgeving is speciaal ingegaan op de geluidscontouren van het bedrijf Océ. Voor dit bestemmingsplan zijn nieuwe geluidzones ingetekend die rekening houden met de toekomstige plannen van het bedrijf (figuur 18). Uit deze kaart valt op te maken dat het voorgenomen plan geen hinder ondervindt van de geluidszones van het bedrijf Océ.

**Figuur 18** Geluidzones Océ-terreinen (bron: Bestemmingsplan Océ en omgeving)

Conclusie

De uitkomsten van het akoestisch onderzoek wijzen uit dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er moeten voor de woning dan ook hogere geluidswaarden door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Hiervoor moeten de voorgevel en de linker zijgevel (alleen 1^e verdieping) als zogenaamde dove gevels worden ingericht. Een dove gevel is een gevel waar geen te openen delen zijn gerealiseerd ter plaatse van verblijfsruimten. Hierbij wordt er van uitgegaan dat op de tweede verdieping geen verblijfsruimten worden gerealiseerd. Indien dit wel zo is dan dienen ook de linker en rechter zijgevel op deze verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd. Omdat de achtergevel van de woning als geluidsluw geldt, wordt in het kader van de ruimtelijke ordening voldaan aan de eis van een goed woon- en leefklimaat. Hieraan wordt voldaan omdat op de achtergevel een geluidsniveau wordt gerealiseerd welke 10 dB lager is als het geluidsniveau op de voorgevel. Hiermee voldoet de achtergevel ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde (48dB).

In het ontwerp van de woning wordt met het bovenstaande rekening gehouden (vooral aandacht voor de spui-ventilatie van de verblijfsruimten), waardoor de woning op grond van vigerende wet- en regelgeving kan worden gerealiseerd.

Het voorgenomen plan ondervindt geen hinder van de geluidszones van het bedrijf Océ.

Luchtkwaliteit

Bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen speelt het aspect luchtkwaliteit op ten minste twee vlakken een belangrijke rol. Enerzijds dient nagegaan te worden of de nieuwe ontwikkeling mogelijk is op grond van de vigerende wet- en regelgeving. Met name aan ontwikkelingen die leiden tot een toename van emissies van luchtverontreinigende stoffen worden in de huidige wet- en regelgeving strikte randvoorwaarden gesteld.

Het plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% of 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit)' zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Anderzijds dient bij de realisatie van een nieuwe ontwikkeling door het bevoegd gezag beoordeeld te worden of, rekening houdend met het aspect luchtkwaliteit, invulling kan worden gegeven aan het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij speelt de heersende- en toekomstige luchtkwaliteit in relatie tot de beoogde en/of reeds aanwezige bestemmingen (wonen, zorg of werken) een belangrijke rol. Anders dan bij de juridische beoordeling van een nieuwe ontwikkeling, waarbij het toetsingskader gedetailleerd is beschreven in wet- en regelgeving, kent het bevoegd gezag een relatief grote vrijheidsgraad bij het beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer het aankomt op het aspect luchtkwaliteit. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat immers een afweging van alle relevante belangen, waarvan het gezondheidsbelang van de mensen die blootgesteld zullen worden aan luchtverontreiniging er slechts één is.

Gelet op de nabije ligging van de compensatiewoning aan de A67 en het knooppunt Zaarderheiken is er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomsten als bijlage 5 aan dit plan zijn toegevoegd. Uit de berekeningen volgt dat door het verkeer in de omgeving van het bouwplan er geen overschrijdingen optreden in het jaargemiddelde en daggemiddelde concentraties. In de resultaten is de zeezoutcorrectie verdisconteerd. De concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide nemen af richting het toekomstjaar.

Conclusie

Beide aspecten van de luchtkwaliteit leveren geen overschrijding op voor de realisering van de compensatiewoning. De realisatie van de compensatiewoning zelf draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitsonderzoek heeft aangetoond dat er ook geen overschrijding plaats van een goed woon- en leefklimaat door de wegen in de omgeving.

Verkeersaspecten

De ontsluiting van de burgerwoningen 94 en 96, die ontstaat na realisatie en omzetting van de agrarische bestemming, vindt plaats via de Genooyerweg. De ontsluiting van de compensatiewoning vindt plaats via de Fazantweg. Beide wegen zijn lokale verharde wegen. In de huidige situatie bestaat er al een goede ontsluiting van de bedrijfswoning 94/96 aan de Genooyerweg. De Fazantweg kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige compensatiewoning op een goede wijze te bewerkstelligen is. Alle burgerwoningen krijgen voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Conclusie

Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten. Bovendien zal de verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de locatie in gebruik is als bedrijfslocatie niet of nauwelijks toenemen. De aard van de verkeersbewegingen (geen of minder vrachtverkeer) zal de verkeersveiligheid bovendien ten goede komen. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer.

Waterwet

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft. Bij (nieuwbouw)plannen langs de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden. Hiervoor is de waterwet opgesteld. De doelstelling van de waterwet is om de beschikbare afvoer en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Waterbeleid 21^{ste} eeuw

Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie *Vasthouden, bergen en afvoeren*. Deze strategie gaat uit van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding. Uitgangspunt is de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen, neergelegd in de notitie "Regenwater schoon naar beek en bodem".

Conclusie

In het onderhavige plan wordt 7.600m² kassen gesloopt. Daarvoor wordt één burgerwoning terug gebouwd met een maximale oppervlakte van 15 x 20m en een bijgebouw van maximaal 100m². Het verhard oppervlak zal dus met minimaal 7.200m² afnemen. Er kan dus van een hydrologisch positief plan worden gesproken. Het infiltratieoppervlak zal aanzienlijk worden vergroot. De nieuwe burgerwoning wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Het regenwater wordt afgekoppeld.

De kassen liggen grotendeels binnen het 'waterstaatkundig beheer' van de Maas. De compensatiewoning komt buiten dit gebied te liggen. Er zal dus een groot obstakel uit het 'waterstaatkundig beheer' van de Maas verdwijnen.

Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk persriool, dat onder de Fazantweg is gelegen.

Het plan draagt zodoende alleen op positieve wijze bij aan de waterhuishouding.

5.3 Kabels en Leidingen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een 8 inch 40 bar hogedruk-gasleiding van Gastransport Services. Deze gasleiding loopt parallel aan de A67. Daarnaast bevindt zich ter hoogte van het tankstation aan de A67 een tweede leiding. Dit is een 6 inch 40 bar hogedruk-gasleiding.

Voor de 6 en 8 inch hogedruk gasleidingen met een druk van 40 bar geldt een toetsingsafstand van 20 meter en een bebouwingsafstand van 4 meter voor incidentele bebouwing (waar in het plangebied sprake van is). De planologische beschermingszone bedraagt 4 meter aan weerszijde van de leiding.

Conclusie

Blijkens het geldende bestemmingsplan komen op, of in de directe omgeving van de projectlocaties geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij een belemmering zijn voor onderhavig voornemen.



Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

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

6.2 Planregels

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en –zo nodig- hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

De enkelbestemming “wonen” wordt gebruikt. De aanduiding [vrij] en [tae] betreffen respectievelijk vrijstaande- en twee-aan-een-bebouwing. Hierbij mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de nieuw te bouwen woning is een bouwvlak van 20 bij 28 meter opgenomen. Binnen dit bouwvlak mag een vrijstaande woning van maximaal 15 bij 20 meter worden gebouwd met een nok- en goothoogte van 4,5/7,0.

Over een groot gedeelte van de enkelbestemming “wonen” ligt de dubbelbestemming “waterbergend rivierbed”. Deze gronden hebben primair een waterbergende functie.

Hiermee wordt aangesloten bij de vigerende planregels van de gemeente Venlo.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti dubbeltel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Ontheffingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedure regels

Overige regels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. De sloop van de kassen en de oprichting van de compensatiewoning betreft een initiatief van de ondernemer zelf, waarbij de beschikbaar gestelde bouwkavel de vanuit het maatschappelijk belang gewenste sanering en beëindiging van het agrarisch gebruik aan de Genooyerweg 96 financieel mogelijk maakt. Er vloeien voor de gemeente geen kosten uit voort.

De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de daadwerkelijke uitvoering, de sloop van de kassen en het verkrijgen van de benodigde (bouw)vergunningen, inclusief legeskosten, komen voor rekening van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zullen met de gemeente Venlo een planschadeverhaalsovereenkomst aangaan.



PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

8.1 Procedure

Bij de voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken na ter inzage legging.

Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit aan Gedeputeerde Staten en aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

8.2 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Akoestisch- en Luchtkwaliteitsonderzoek
3. Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740

BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Archeologisch onderzoek



BIJLAGE 2

Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek



BIJLAGE 3

Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740