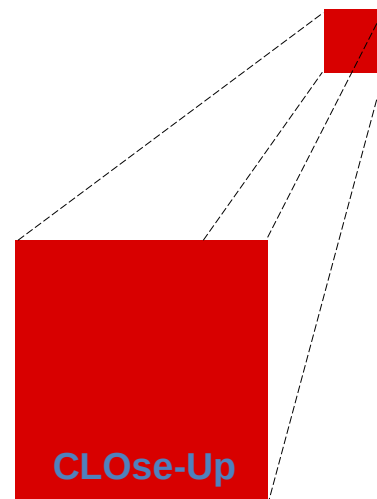


CLOSe-Up RO-Advies B.V.
Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal
T. : 0548-625006
F. : 0842-223664
M. : 06-51978076
E. : info@close-up-ro.nl
I. : www.close-up-ro.nl
KVK : 08143754 Enschede
B : 111800056



Klooster Bethanië

Kaldenkerkerweg 463
te Venlo
Gemeente Venlo

Herbestemming t.b.v. huisvesting tijdelijke werknemers



Plan : Klooster Bethanië
Status : Vastgesteld
Plantype : Bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0983.BP201224BETHANIE-VA01

Opgesteld in samenwerking met Hylkema Consultants BV, adviesbureau voor architectuur, erfgoed en herontwikkeling



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding voor de planherziening	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	De bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ruimtelijke ontstaanswijze	6
2.2	Bouwhistorische/monumentale waarden	6
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Functionele structuur	7
3	Beschrijving plan	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Architectonische analyse: vlekkenplan gebruiksfuncties	10
3.2.1	Structuur	10
3.2.2	Slaapvertrekken/personen	10
3.2.3	Vlekkenplan	11
3.2.4	Parkeren	13
3.2.5	Bedrijfswoning	15
3.2.6	Conclusie	15
4	Beleid	16
4.1	Rijk	16
4.2	Provincie	19
4.3	Regio	26
4.4	Gemeente	28
4.5	Conclusie beleidskader	32
5	Onderzoeken	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Milieu	33
5.3	Ecologie	38
5.4	Water	40
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	42
6	Juridische aspecten	44
6.1	Inleidende regels	44
6.2	Bestemmingsregels	44
6.3	Algemene regels	44
6.4	Overgangs- en slotregels	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
8	Overleg en inspraak	47
8.1	Vooroverleg	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Zienswijzen	52
	Bijlagen bij de toelichting	60

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de planherziening

1.1.1 Achtergrond

Aan de Kaldenkerkerweg, ten zuidoosten van de bebouwde kom van Venlo en vlak bij de Duitse grens ligt het Klooster Bethanië. Het bestaat uit een vrij gelegen, fraai ensemble van hoofdgebouw en kapel met enkele bijgebouwen en een tuinaanleg behorende bij het klooster. Het huidige perceel waarop het complex zich bevindt, betreft een gedeelte van de historische aanleg. Het klooster is in 2003 verlaten door de Congregatie van de Dominicanessen van Bethanië, die aan het begin van de 20^{ste} eeuw een klooster stichtte in een thans nog bestaande boerderij en vanaf 1915 in een aantal fasen het huidige, omvangrijke complex heeft ontwikkeld.

Het klooster staat sinds het vertrek van de Dominicanessen leeg. Mede naar aanleiding daarvan is het klooster door de gemeente beschermd als gemeentelijk monument.

Al tien jaar wordt gezocht naar een passende en duurzame nieuwe bestemming voor dit pand. Meerdere partijen hebben sindsdien interesse getoond en er zijn diverse ideeën op tafel gekomen, variërend van een plan voor luxe appartementen tot een verzamelgebouw voor kleine bedrijven en een broedplaats voor jong creatief talent. Geen van deze ideeën zijn tot uitvoering gekomen.

Vanaf 2011 vinden er gesprekken plaats tussen de Congregatie en Jan Buurman Lent Beheer BV. Laatstgenoemde partij heeft interesse voor aankoop van het klooster, mits er een realiseerbare nieuwe bestemming kan worden gevonden, die uitzicht biedt op een duurzame, economisch rendabele exploitatie. Uitkomst van die gesprekken is dat er een koopovereenkomst is gesloten met ontbindende voorwaarden, die te maken hebben met de planologische medewerking van de gemeente aan herbestemming en de financierbaarheid. Jan Buurman Lent BV heeft, in samenspraak met de Congregatie, Hylkema Consultants opdracht gegeven om een haalbaarheidstudie uit te voeren, gebruik makend van de financiële ondersteuning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van OCenW) via de Stimuleringsregeling Herbestemming Monumenten.

Bezien vanuit de planologische, cultuurhistorische en bouwkundige randvoorwaarden zijn meerdere nieuwe bestemmingen denkbaar en overwogen. Een woon- en/of werkbestemming viel al snel af omdat deze in de huidige marktsituatie geen haalbare kaart is. Als mogelijke en nader te onderzoeken opties kwamen naar voren een hotelbestemming, een functie in de sfeer van gezondheidszorg of maatschappelijke doeleinden en huisvesting van bijzondere doelgroepen. De hoofdstructuur van het gebouw met een groot aantal relatief kleine ruimtes is bij deze afweging een belangrijk aspect gebleken.

In de aanloop naar en tijdens de uitvoering van het onderhavige onderzoek is met een aantal potentiële gebruikers gekeken naar de haalbaarheid.

Er is serieus onderzocht of het klooster geschikt zou zijn voor de huisvesting van een centrum voor vitaliteit, waarbij zowel sprake zou zijn van dagtherapie als van korter of langer verblijf. Uiteindelijk is het niet haalbaar gebleken, enerzijds door het erg grote aantal kleinere ruimtes en het relatief beperkte aantal grotere zalen die nodig zijn voor seminars, workshops, gesprekstherapieën e.d., anderzijds doordat de financiering niet voor elkaar kwam. De grootte van het klooster en daarmee de hoogte van de aankoopssom en de kosten van structuurverandering en instandhouding zijn niet behapbaar voor een dergelijke onderneming.

Bij De Gouden Leeuw Groep, een gerenommeerde partij op het gebied van woonzorgprogramma's voor senioren met een zekere hulpvraag, is advies ingewonnen over de haalbaarheid van een dergelijk programma in het klooster. De grote omvang van het complex, de grote investeringen die nodig zijn om het geschikt te maken voor deze functie en de ligging op afstand van de stedelijke voorzieningen waren aanleiding voor een negatief advies.

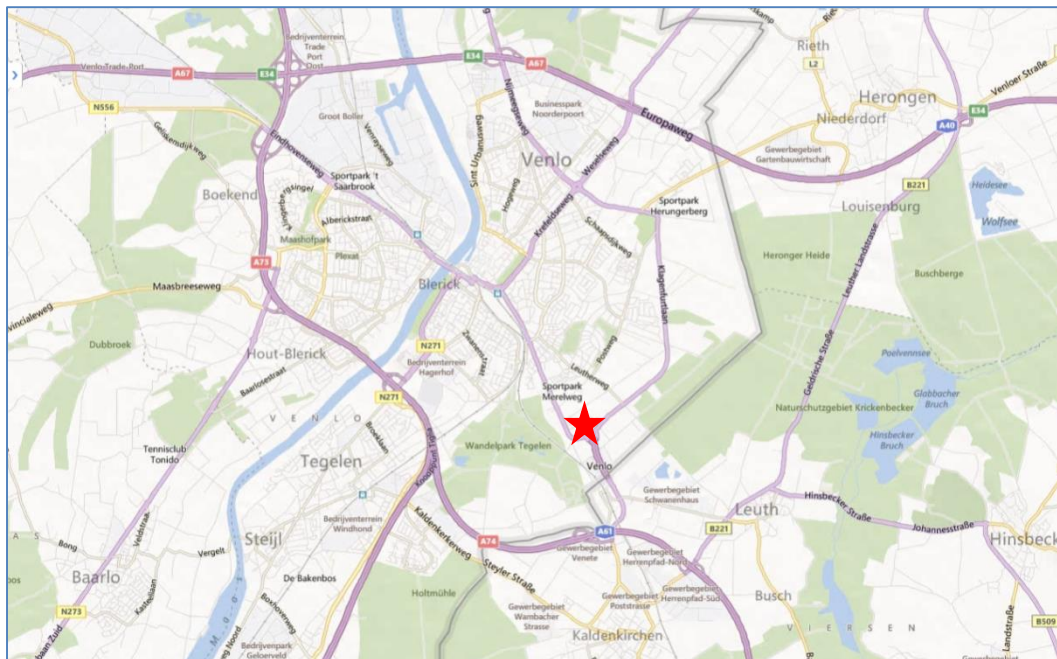
Gedurende het proces kwam ook de nijpende behoefte aan fatsoenlijke huisvesting van buitenlandse (met name Poolse) arbeidsmigranten op tafel. In de tuinbouw in de regio Noord-Limburg werken veel buitenlandse werknemers, die vaak onder belabberde omstandigheden gehuisvest zijn.

Uiteindelijk is verder gestudeerd op de bestemmingen hotel en huisvesting van arbeidsmigranten. Wat het eerste betreft is, mede op basis van advies door het gespecialiseerde bureau Horwath HTM geconstateerd dat een hotel in het meer betaalbare segment (hostel) een passende en mogelijk ook financieel haalbare optie is, hoewel ook daarvoor het complex wel aan de zeer forse kant is. Gelet op de huidige markt en de beperkte investeringsbereidheid worden de kansen op realisatie in de komende jaren echter zeer gering ingeschat.

Wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten heeft het college van burgemeesters en wethouders van Venlo aanvankelijk besloten dat dit slechts als tijdelijke bestemming aan de orde kon zijn, dat wil zeggen maximaal vijf jaar. Om die reden is een plan ontwikkeld voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (max. vijf jaar en wat ook snel gerealiseerd zou kunnen worden) en een structurele bestemming als hotel. Een periode van vijf jaar is echter te kort gebleken voor een rendabele exploitatie als huisvestingslocatie. De behoefte aan goede huisvesting is in de tussentijd alleen maar toegenomen. Tegelijk is het, zoals hiervoor aangegeven, zeer de vraag of op deze termijn een hotelbestemming kans van slagen heeft. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders in tweede instantie in principe groen licht gegeven voor een structurele herbestemming ten behoeve van de short-stay (enkele maanden) en mid-stay (max. 5 jaar)-huisvesting van arbeidsmigranten.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kaldenkerkerweg 463, 5912 PP Venlo ten zuiden van de bebouwde kom van de stad. Tot voor kort lag het aan de doorgaande weg van Duitsland naar Nederland, de verbinding van de Duitse A61 naar de Nederlandse A73/A67 maar sinds het gereedkomen van de A74 is het slechts één van de invalswegen naar Venlo.



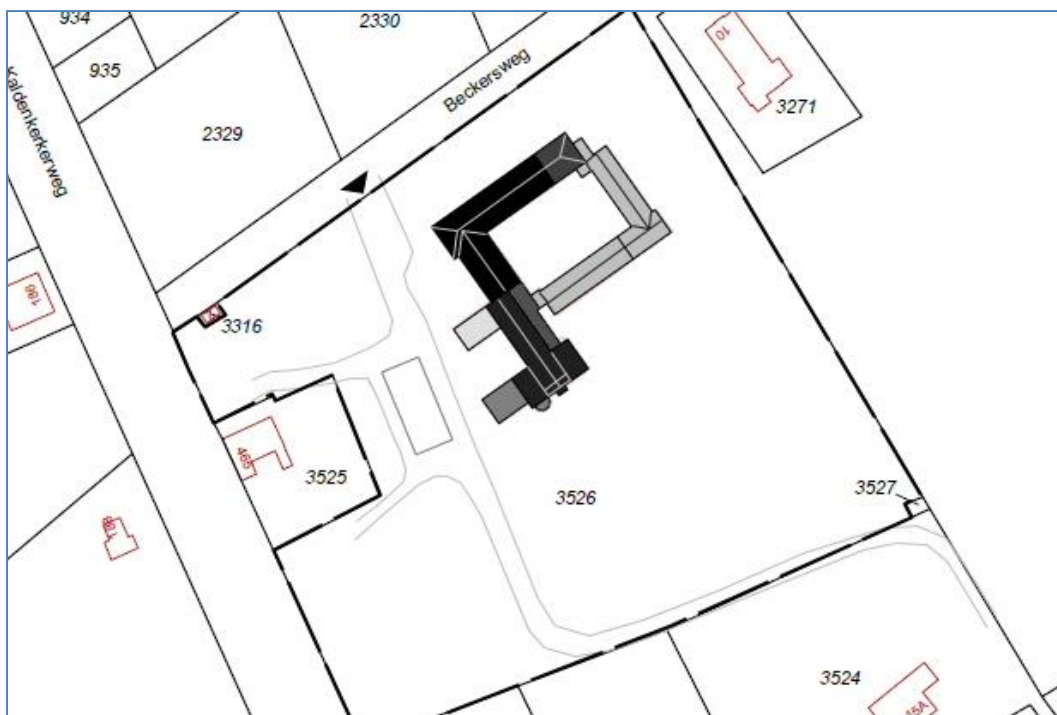
Figuur 1: Ligging in groter verband (Bron: www.bing.com/maps)



Figuur 2: Ligging plangebied (Bron: www.google.maps.nl)



Figuur 3: Vogelvlucht vanuit het noordwesten (bron: www.bing.com/maps)



Figuur 4: Uitsnede uit kadastraal uittreksel. Het kloostergebouw is gelegen op perceel sectie F 3526 (Bron: kadaster)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

'Buitengebied Venlo' is het vigerende bestemmingsplan voor het perceel waarop het kloostergebouw gelegen is. Het perceel is bestemd voor 'maatschappelijke doeleinden', met een functieaanduiding 'religie'. Het gebied waar het perceel onderdeel van uitmaakt is in het bestemmingsplan aangeduid als milieuzone grondwaterbescherming. Tevens is de gebiedsaanduiding 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing.

Het bestemmingsplan is in 2009 voor het laatst herzien en kan daarmee als actueel worden beschouwd. De volgende regels zijn op het betrokken perceel van toepassing:

- M, maatschappelijk – bestemming: *"het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening"*;
- (re), religie – functieaanduiding: *"de op de verbeelding voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (d) ter plaatse van de aanduiding religie, religie"*;
- milieuzone Venlo schol: op het perceel is de aanduiding 'milieuzone, grondwaterbescherming' van toepassing. Hierdoor is het verboden om op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning putten te boren die dieper zijn van vijf meter boven NAP;
- milieuzone, grondwaterbeschermingsgebied: in aanvulling op het vorige punt wordt met deze aanduiding een relatie gelegd met de Provinciale Milieuverordening Limburg.¹ Voor zover bouwen is toegestaan op grond van de bestemming, dient te worden voldaan aan de voorwaarden als gesteld in deze verordening.

Het bestemmingsplan geeft de juridische status weer van de huidige bestemming. Door de nieuwe bestemming (maatschappelijk, met religie als nadere aanduiding) zal bij een hergebruik van het kloostergebouw door middel van een andere bestemming afgeweken moeten worden van het vigerende bestemmingsplan. In haar besluit van april 2011 geeft het College al aan in principe planologische medewerking te willen verlenen aan een nieuwe bestemming.

Voorts is nog van belang de aanduiding van de milieuzone. Doordat het perceel gelegen is in de zone Venlo schol, is het in principe verboden om te boren in de ondergrond. Het aanleggen van een energetisch-duurzame installatie zoals een warmte/koude-opslagcentrale kan hierdoor op problemen

¹ Inmiddels heet deze verordening per 01 januari 2011 de Omgevingsverordening Limburg. De verwijzing in de bestemmingsregels uit 2009 dateert van voor deze datum.

stuiten. Er zal in ieder geval aanvullend een vergunning moeten worden aangevraagd bij de Provincie Limburg.



Figuur 5: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Klooster Bethanië” bestaat uit de volgende stukken:

De verbeelding (plankaart). ID-nr: NL.IMRO.0983.BP201224BETHANIE-VA01 bestaande uit

- plankaart en een renvoi, schaal 1:1000 (analoog);
- de planregels;
- de toelichting.

Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

De volgende onderzoeken vormen de bijlagen bij de toelichting:

1. Haalbaarheidsonderzoek Hylkema Consultants
2. Flora- en faunaonderzoek en verlichtingsonderzoek vleermuizen Otte Groenadvies
3. Bestaande plattegronden
4. Nieuwe plattegronden
5. Advies Veiligheidsrisico
6. Geluidsonderzoek
7. Bodemonderzoeken
 - a. Historisch onderzoek
 - b. Aanvullende bodemonderzoek

1.5 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk 1 als volgt opgebouwd:

- | | |
|-------------|--|
| Hoofdstuk 2 | beschrijft de huidige ruimtelijke en functionele structuur en het bouwinitiatief. |
| Hoofdstuk 3 | beschrijft het beleidskader voor het bestemmingsplan. |
| Hoofdstuk 4 | doet verslag van het verrichte onderzoek naar de bestaande situatie en toekomstige ontwikkelingen. |
| Hoofdstuk 4 | beschrijft milieuaspecten en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de planontwikkeling. |
| Hoofdstuk 5 | geeft een nadere toelichting op de planregels (juridisch-technisch). |

Hoofdstuk 6 omvat een korte beschouwing over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en omvat tevens de resultaten van de inspraak en het vooroverleg.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke ontstaanswijze

Het Klooster Bethanië is in 1915 ontstaan en in een periode tot circa 1960 uitgegroeid tot het complex met de huidige omvang. De hoofdvorm van het klooster betreft een carrévormig bouwwerk van twee/drie bouwlagen onder zadeldaken, aan de zuidwestelijke zijde verlengd met een kapel met toren. Het hoofdgebouw bestaat uit twee in elkaar grijpende L-vormige bouwwerken. De “noordelijke L” is in 1915-1928 gerealiseerd; de “zuidelijke L” in 1955-1956. Beide bouwwerken zijn ontworpen door de bekende Venlose architect Jules Kayser (1879-1963). Meerdere gebouwen naar ontwerp van Kayser zijn aangewezen als rijks- dan wel gemeentelijk monument.

2.2 Bouwhistorische/monumentale waarden

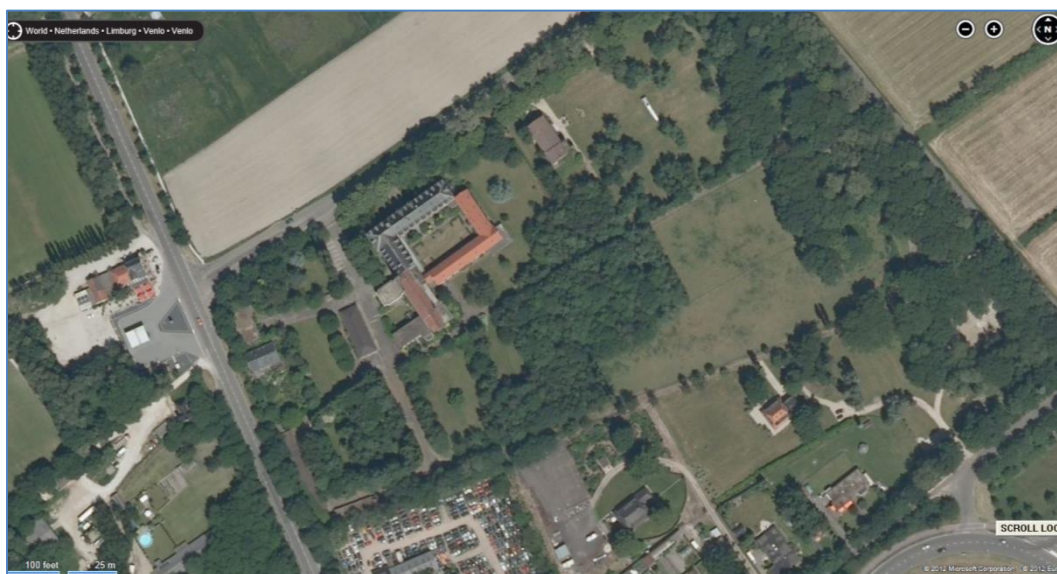
Het klooster Bethanië bestaat uit een vrij gelegen, fraai ensemble van hoofdgebouw en kapel met enkele bijgebouwen en een tuinaanleg behorende bij het klooster. Het huidige perceel waarop het gebouw zich bevindt, betreft een gedeelte van de historische aanleg. Het kloostergebouw is in 2003 verlaten door de Congregatie van de Dominicanessen van Bethanië, die aan het begin van de 20ste eeuw een klooster stichtte in een nog bestaande boerderij en vanaf 1915 in een aantal fasen het huidige, omvangrijke complex heeft ontwikkeld.

Na het vertrek van de kloosterlingen en naar aanleiding daarvan is in 2003 is een studie uitgevoerd door het Monumentenhuis Limburg naar de cultuurhistorische en bouwhistorische achtergronden van het complex. Naar aanleiding van die studie is door de gemeente besloten het kloostergebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hiermee is aangetoond dat op dat moment sprake is van duidelijke cultuurhistorische betekenis.

Het kloostergebouw maakt tezamen met andere opstallen en percelen onderdeel uit van een historisch (maar niet als zodanig beschermd) ensemble.

Bij de voorbereiding van het onderhavige plan heeft een externe waardestelling plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de geconstateerde monumentwaarden in de huidige situatie nog volledig aanwezig zijn.

Het klooster staat sinds het vertrek van de Dominicanessen leeg.



Figuur 6: Huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: www.bing.com/maps)

Algemene gegevens:

Naam:	Klooster Dominicanessen van Bethanië
Adres:	Kaldenkerkerweg 463, 5912 PP VENLO
Gemeente:	Venlo

Kad. gemeente:	Venlo
Kad. sectie/nr.:	F/3526
Monument:	gemeentelijk monument, ID-nr. 1256
Complex:	n.v.t.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur omgeving

De omgeving van het plangebied bestaat uit twee verschillende structuren.

Ten noordoosten van de Kaldekerkerweg ligt een mozaïek van rechthoekige percelen, ontstaan in de ontginningsperiode van het gebied. De basisrichting van de verkaveling is de rijksgrens met Duitsland. De percelen zijn deels agrarisch in gebruik en deels voor bosexploitatie.

Ten zuidwesten van de Kaldenkerkerweg ligt het natuurgebied Molenbeek met een oudere strooiverkaveling.

Beide delen onderscheiden zich niet alleen in verkaveling en gebruik, maar ook in hoogte. Het ontginningsgebied ligt ongeveer 10 meter lager dan het natuurgebied.

De oude structuur van wegen is doorbroken door de aanleg van de Keulse Barrière, het Keulse Plein en de Klagenfurtlaan als hoofdverbinding van de A61 in Duitsland naar de A 67 en de A73 in Nederland. Ten zuidwesten van het plangebied loopt de spoorlijn Venlo – Kaldenkirchen – Mönchengladbach.

De bebouwde kom van Venlo ligt ten noorden van het plangebied en de Kaldenkerkerweg vormt een rechtstreekse verbinding naar het Centrum. Deze weg is een historische verbinding van Venlo naar Kaldenkirchen met als verlengde de Bevrijdingsweg.

2.3.2 Ruimtelijke structuur plangebied

De ruimtelijke structuur van het plangebied is uitgebreid beschreven in het Haalbaarheidsonderzoek in [bijlage 1](#).



Figuur 7: Zicht op het plangebied, situatie ±2000 (bron: www.bing.com/maps)

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Functionele structuur omgeving

Dit kloostercomplex is gelegen buiten de bebouwde kom van Venlo, in een gebied met variërende functies.

Ten noorden en ten oosten liggen hoofdzakelijk agrarische gronden, waarbij het agrarische gebied aan de oostzijde zich kenmerkt door kassencomplexen.

Ten zuiden zijn aansluitend aan het plangebied diverse functie gelegen, variërend van een kinderopvang en burgerwoningen tot een autosloperij. Deze laatste zet zich voort aan de westzijde van het plangebied aan de overzijde van de Kaldenkerkerweg.

Ten zuiden van het plangebied ligt ook de rotonde Keulse plein. Deze vormde tot voorkort een belangrijk knooppunt in de verbinding van de A 73 naar Duitsland over de route Keulse Barrière - Klagenfurtlaan. Sinds kort is de verbindingsweg A74-A61 ten zuiden van Venlo gereed gekomen, waardoor het doorgaande verkeer niet meer over het Keulse plein hoeft.

Aan de westzijde ligt het natuurgebied Molenbeek, met langs de Kaldekerkerweg de autosloperij en een tankstation met wegrestaurant.

2.4.2 Functionele structuur plangebied

De functionele structuur is uitgebreid beschreven in het Haalbaarheidsonderzoek in [bijlage 1](#). Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Een uittreksel wordt hieronder weergegeven.

2.4.3 Historische tuin- en parkaanleg

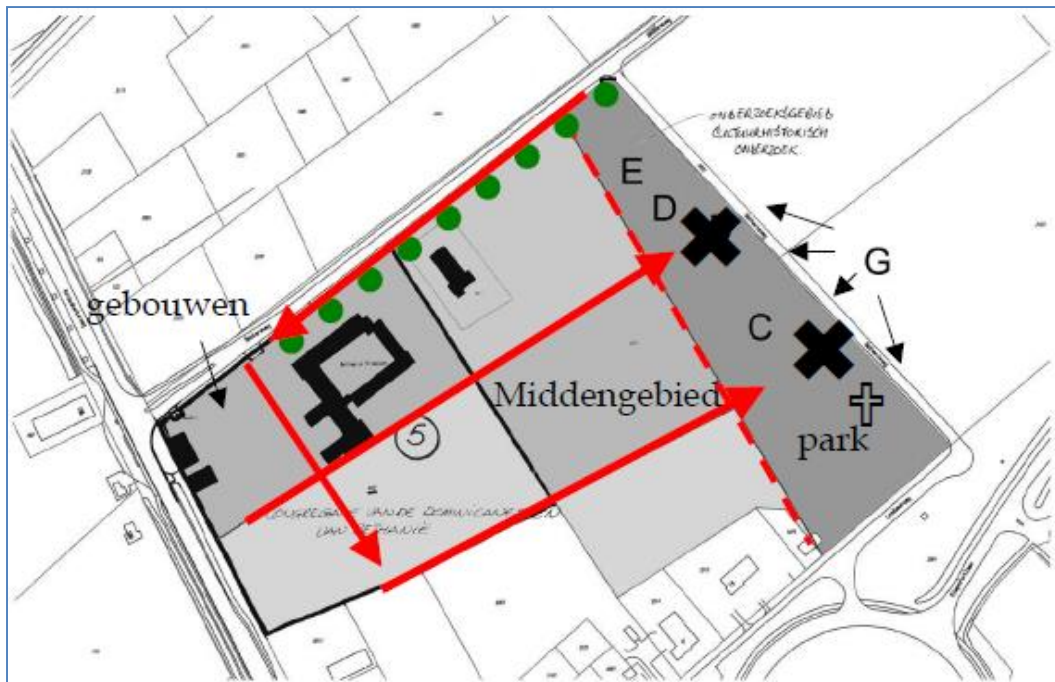
Het perceel waarvoor de huidige plannen zich aandienen betreft het rechthoekige gebied ten zuidwesten van het middengebied. In het verlengde van de toegang tot het perceel loopt een geasfalteerde weg naar de zuidgrens van het perceel. Deze weg wordt geflankeerd door diverse soorten hoge bomen, zoals linden, eiken en acacia's. Ten zuiden en oosten van het kloostercomplex liggen grasvelden, omzoomd en van elkaar gescheiden door bomen en bosschages. De plannen zoals die thans worden uitgewerkt, omvatten geen wezenlijke aanpassing van de bestaande aanleg.

Kort na de eeuwwisseling (1800-1900) werd de aan de Kaldenkerkerweg gelegen uitspanning overgenomen door de zuster dominicanessen van Bethanië. Zij maakten het deels ontgonnen, deels nog woeste terrein achter het oude gebouw tot hun domein. Het gebiedje werd herschapen in een kloostertuin met landschapspark. Een gedeelte was bestemd voor veldvruchten en weiden, een ander gedeelte werd beplant met sierbomen waartussen slingerpaden met grotten, kruiswegstaties en heiligenbeelden. Het totale areaal werd omheind en van de buitenwereld afgescheiden. De volgende paragraaf zal hier verder op ingaan.

Het is opvallend dat de zusters bij de herinrichting van het gebied achter de uitspanning de oude negentiende-eeuwse perceelgrenzen in stand hielden. Het terrein was van oudsher opgedeeld in drie segmenten. De nieuwe inrichting vond binnen de contouren van deze drie segmenten plaats, waardoor historische lijnen tot op heden in het park zichtbaar aanwezig zijn gebleven.

In de vorige alinea is reeds aan de orde gebracht dat de oorspronkelijke perceelsindeling van de negentiende-eeuwse ontginningscampagnes bewaard zijn gebleven in de opzet van het kloosterterrein. Onderstaand kaartje laat zien hoe het complex door de zusters werd ingedeeld. De rode lijnen markeren de oude perceelgrenzen uit de negentiende eeuw. De pijlen (eveneens oude perceelgrenzen) vormen de belangrijkste routes door het terrein. Tussen de bestaande percelen werden door de zusters paden aangelegd. Twee paden, dwars door de kloostertuin, gingen tevens fungeren als belangrijke zichtlijnen naar referentiepunten in het park: de begraafplaats en de Maria Magdalenagrot. De negentiende-eeuwse kastanjelaan aan de Beckersweg werd door de zusters in de kloostertuin geïntegreerd. Deze laan is tegenwoordig nog fragmentarisch aanwezig. Ter hoogte van het kloostergebouw werden de kastanjes in de eerste helft van de twintigste eeuw vervangen door linden.

Het gehele kloosterterrein van Bethanië werd door de zusters omheind. Aan de Kaldenkerkerweg werd een metershoge muur opgetrokken uit baksteen. Aan de Beckersweg, Bethaniëweg en de Landweerweg bestaat de ommuring uit betonnen elementen met aan alle drie de zijden een toegangspoort. Ter hoogte van het kloostergebouw aan de Bethaniëweg is een ijzeren hekwerk aangebracht. De grote verscheidenheid aan erfafscheidingen levert een onsamenhangend geheel op. Het belangrijkste deel van de kloostertuin (middengebied en park) behoren niet meer tot het eigendom van het klooster.



Figuur 8: Afbeelding uit de cultuurhistorische inventarisatie van het Monumentenhuis Limburg, met aanduiding van de diverse onderdelen van de tuinaanleg horende bij het kloostercomplex en zichtlijnen.

Oorspronkelijke indeling en grondgebruik van het complex Bethanië.

A = begraafplaats (naast C, verdwenen),

B = Maria Magdalenagrot (naast D, verdwenen),

C = Beeld Goede Herder,

D = Beeld Sint Joseph,

E = herdenkingskruis,

F = Lourdesgrot (verdwenen),

G = Kruiswegstaties (verdwenen).

3 Beschrijving plan

3.1 Inleiding

Er is in het Haalbaarheidsonderzoek een analyse gegeven van de bouw- en cultuurhistorische waarden van het complex en er is ingegaan op relevante regelgeving en beleid. Dit hoofdstuk brengt het voornemen om het Klooster Bethanië geschikt te maken voor huisvesting van arbeidsmigranten grafisch in beeld. Na een beknopte analyse van het complex en de monumentwaarden, weergegeven in waarderingsplattegronden, wordt een vlekkenplan behandeld dat als onderlegger kan dienen voor het gewenste hergebruik.

Een tweede component in dit hoofdstuk is de ruimtelijke verkenning van een mogelijk programma met het aantal te huisvesten personen, op basis van de geldende huisvestingsnormen zoals vastgelegd in de CAO voor uitzendkrachten 2009-2014. Deze CAO wordt gevolgd door de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU). Deze verkenning is als laag in het vlekkenplan en de waarderingsplattegrond gevoegd.

3.2 Architectonische analyse: vlekkenplan gebruiksfuncties

3.2.1 Structuur

Het bestaande gebouwencomplex kenmerkt zich door twee L-vormige gebouwdelen die in elkaar grijpen en daarmee als een liggende rechthoek een binnentuin omsluiten. Aan de zuidwestelijke hoek is een kapel aangebouwd, die zelf weer voorzien is van twee aanbouwen aan de west- en oostzijde. De interne structuur kenmerkt zich door lange gangen die kleinere en grotere vertrekken ontsluiten. De bouwlagen kennen een behoorlijke hoogte, de meeste vertrekken zijn ruim te noemen. Twee trappenhuisen bevinden zich in de noordelijke zone ter hoogte van de noordwestelijke en noordoostelijke hoek, één trappenhuis is halverwege de zuidelijke zone aangebracht.

De structuur is logisch van opzet en door de zichtrelatie vanuit de gangstructuur met de binnentuin is de oriëntatie binnen het complex op de meeste plekken goed te noemen. De oriëntatie is minder goed op de eerste en tweede verdieping van het noordelijke, L-vormige gebouwdeel. Dit komt door de eenvoudige kleurstelling en uitmontering van de gangen en het repeterende geheel van deuren. Op deze twee bouwlagen zijn aan weerszijden van de gangen vertrekken gelegen, zodat er geen zichtrelatie bestaat met de binnentuin.

Zoals in hoofdstuk 2 van het Haalbaarheidsonderzoek is weergegeven in waarderingsplattegronden, betreft de monumentwaarde van het complex hoofdzakelijk de hoofdvorm en het exterieur van het complex. Qua interieur zijn geen bijzondere onderdelen aangetroffen, anders dan de structuurgevende onderdelen op de bel-etage van de noordwestelijke vleugel en de kapel. De onderverdeling in grotere en kleinere ruimtes is een logische en pragmatische keuze geweest als gevolg van een zekere ruimtevraag. Deze keuze heeft niet geleid tot een bijzondere uitmontering die noodzakelijkerwijs behouden zou moeten blijven voor de uitstraling en de herkenbaarheid van het complex.

3.2.2 Slaapvertrekken/personen

Exploitatieopzet

Bij de opzet van het onder 3.2.4. beschreven vlekkenplan is uitgegaan van exploitabele bedrijfsopzet binnen de bestaande ruimte en aanpassingsmogelijkheden. Uitgegaan wordt van maximaal 116 verhuurbare slaapvertrekken voor maximaal 225 personen. Daarbij is er sprake van een variatie in oppervlakten en het aantal personen per slaapvertrek. De ruimte variëren van 12 tot 40 m² en het aantal personen per eenheid van 1 tot 4.

Bouwbesluit

Het bouwbesluit heeft een artikel opgenomen ten aanzien van overbewoning. In artikel 7.18 is bepaald dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan een persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Het is aan de aanvrager om aan te tonen dat hieraan voldaan wordt.

Verder zal ook voldaan moeten worden aan de capaciteit van een vluchtroute. Omdat het gebouw reeds bestaat mag als uitgangspunt het reeds verkregen niveau genomen worden. Dit niveau mag niet onder het niveau bestaande bouw liggen. Die biedt de aanvrager de nodige ruimte ten aanzien van het aantal personen dat hij daar wil laten huisvesten.

Relatie met parkeren

In paragraaf [3.2.4. Parkeren](#) is aangegeven dat er op het perceel 137 parkeerplaatsen worden aangelegd. Terugrekenend van de norm van 1,1 parkeerplaatsen per eenheid resulteert dit in maximaal 124 in gebruik te nemen slaapvertrekken. Aangezien er ook sprake zal zijn van collectief vervoer in de vorm van een of meerdere bussen kan met dat aspect in het aantal in gebruik te nemen slaapvertrekken rekening gehouden worden.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal met deze aspecten rekening gehouden worden.

3.2.3 Vlekkenplan

Op basis van de karakteristieken van het complex, kan tot onderstaande vlekkenplannen worden gekomen.



Figuur 9: vlekkenplan nieuwe situatie, souterrain/begane grond

Wanneer uitgegaan wordt van de bestaande kwaliteiten en bestaande situatie van het souterrain, dan is de noordelijke zone (onderaan op bovenstaande plattegrond) voornamelijk geschikt als bergruimte en installatieruimte, terwijl de zuidoostelijke vleugel grenst aan maaiveld en daardoor geschikt is voor verblijfsruimte. Door de omvang van de bestaande ruimtes, kan in eerste instantie gedacht worden aan gezamenlijke verblijfsruimtes, maar een onderverdeling in kleinere verblijfsruimtes is ook denkbaar.

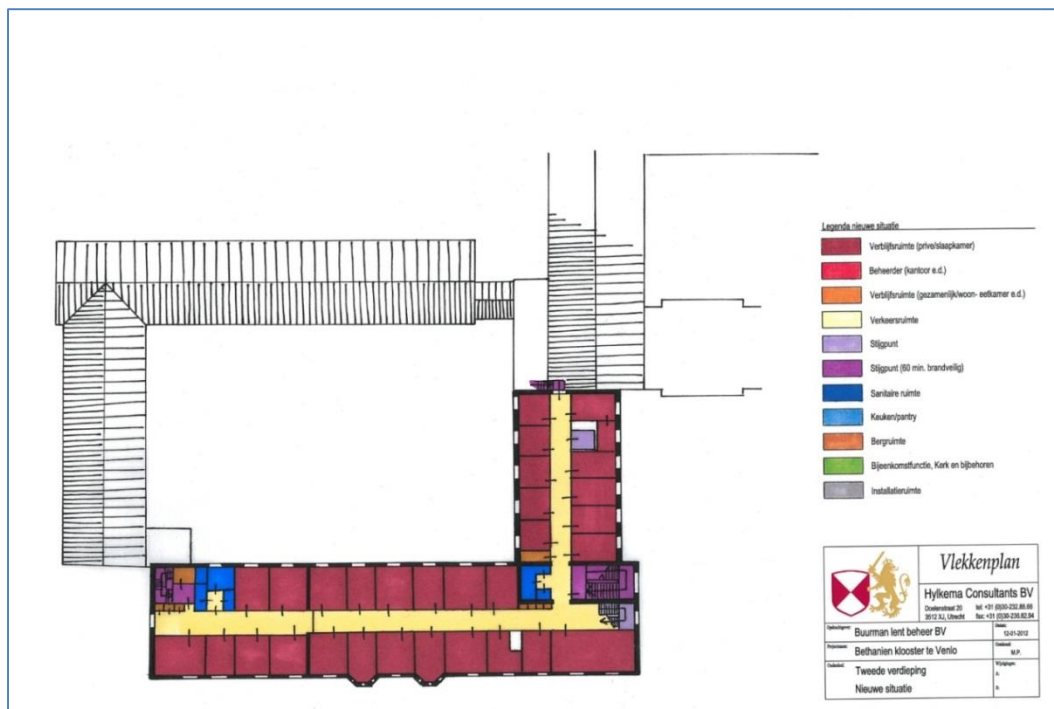


Op de bel-etage van de noordwestelijke vleugel is vanwege de monumentale opzet ervan veel ruimte ingericht als verkeersruimte. De kleinere ruimtes zijn prima geschikt voor één- of meerpersoons slaapvertrekken. De haakse uitbouw halverwege de westelijke gevel zou kunnen dienen als beheerderruimte. Zowel op de begane grond als op de verdieping is vanuit dit gebouwdeel zicht op de entree tot het terrein. Het gebouwdeel kent een eigen interne trap, zodat eenvoudig tussen de twee voornaamste bouwlagen geschakeld kan worden. Voor de kapel is een functie denkbaar die overeen komt met de oorspronkelijke. Het is mogelijk dat de beoogde doelgroep behoefte heeft aan een ruimte waar godsdienst kan worden beleefd en uitgeoefend.



Bij de eerste en ook de tweede verdieping wordt het indelen met één- of meerpersoons slaapvertrekken voortgezet. In beide vleugels zijn twee vluchtrichtingen mogelijk. Waar de bestaande

grote ruimtes op de hoeken ingericht zijn als gezamenlijke woonruimte, kan gekozen worden om deze ruimtes nog (gedeeltelijk) op te delen ten behoeve van extra slaapvertrekken.



Figuur 12: vlekkenplan nieuwe situatie, tweede verdieping

In lijn met de indeling op de eerste verdieping, worden ook op de tweede verdieping de vertrekken hoofdzakelijk ingericht als slaapvertrekken. Ook hier geldt dat verschuiving van functies geen problemen oplevert met de karakteristiek of structuur.

Administratiegebouw

Naast het klooster zal het administratiegebouw weer als kantoorruimte in gebruik genomen worden. Hier zal de administratie van de verhuur en dergelijke ten behoeve van de exploitatie plaatsvinden.

In [bijlage 3](#) zijn de bestaande plattegronden opgenomen en in [bijlage 4](#) de nieuwe plattegronden als uitwerking van deze vlekkenplannen.

3.2.4 Parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor elke ontwikkeling in beginsel voor zien worden in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Op onderstaande tekening is de beoogde parkeervoorziening weergegeven. De parkeernormen komen voort uit publicatie 317 van het CROW. Dit is de nieuwste norm waaraan getoetst kan worden. Omdat het aantal personen per kamer varieert, is gekozen om te toetsen aan zowel kamerbewoning (zelfstandig) als etage (goedkoop). Hiervan is de gemiddelde norm genomen. Voor kamerbewoning (zelfstandig) geldt een gemiddelde norm van 0.7 en voor huuretage geldt een gemiddelde norm van 1.4. Het gemiddelde van deze normen betreft dan 1.1 parkeerplaats per slaapvertrek. Uitgaande van 116 verhuurbare slaapvertrekken dienen er 128 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zijn 137 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde norm.

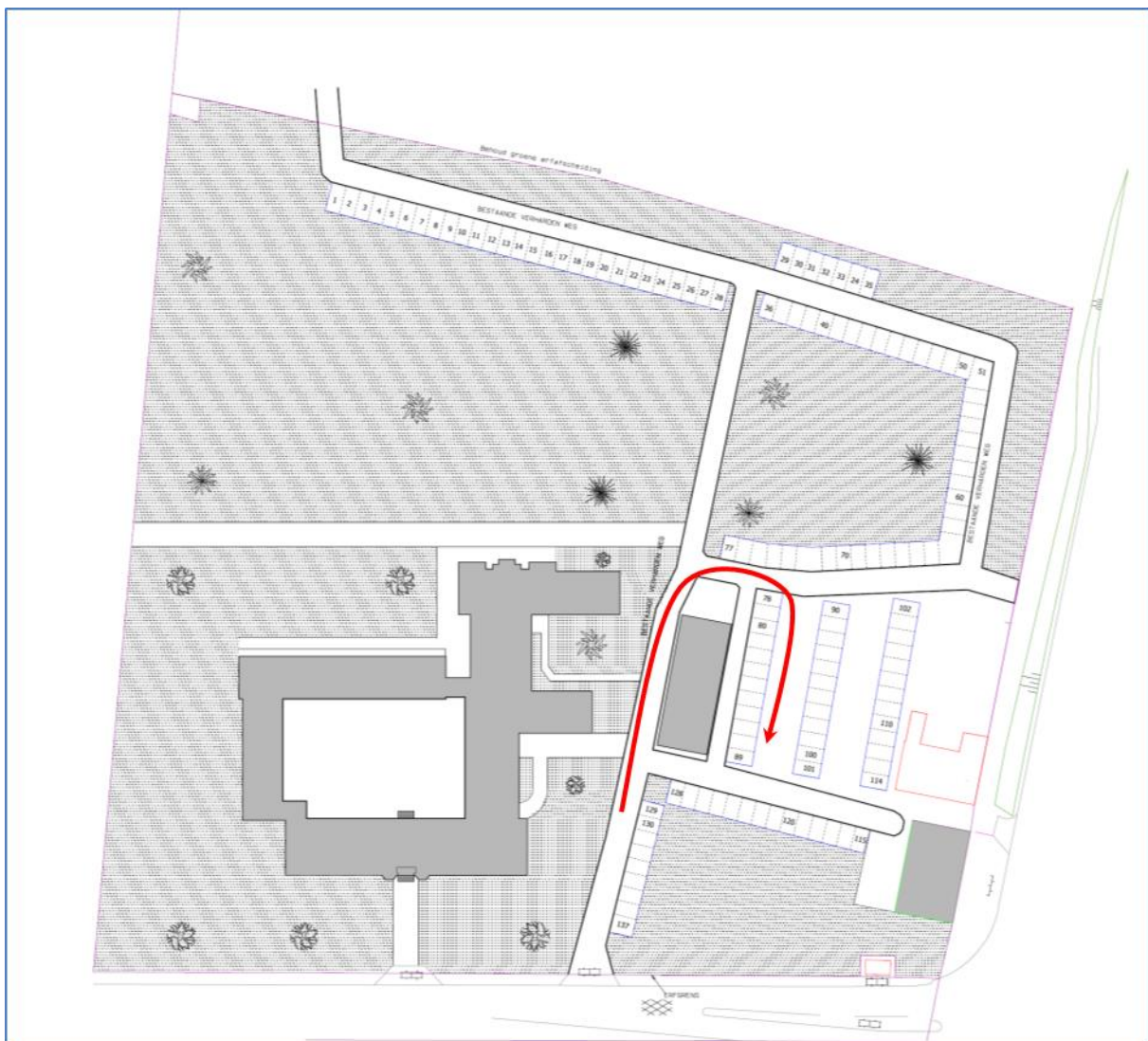
Voor het inschatten van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van parkeerkencijfers, zoals opgenomen in een publicatie van de CROW. In het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020, Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren" wordt met betrekking tot parkeernormen verwezen naar de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen als hulpmiddel.

Daarbij is gewezen op de bij de vaststelling van de Deelnota geldende publicatie 182, waarbij nadrukkelijk is opgemerkt dat de landelijke normen richtlijnen zijn, deze een bepaalde bandbreedte kennen en uiteindelijk de toepassing toch iedere keer weer specifiek moet worden gemaakt. De cijfers, zoals gehanteerd voor de berekening van de parkeerbehoefte, zijn gebaseerd op de meest recente publicatie van het CROW, namelijk publicatie 317. Mede gelet op de bedoeling van het bepaalde in het GVVP spreekt het voor zich dat er, nu meer recente gegevens

beschikbaar zijn en deze beter aansluiten bij de in het bestemmingsplan opgenomen functies, deze publicatie als uitgangspunt gebruikt dient te worden.

Aan de zuidzijde van het complex zal een groene buffer worden aangelegd tussen de bestaande weg waaraan een deel van de parkeerplaats wordt aangelegd en de erfscheiding, waardoor de overlast voor de naastgelegen percelen zo klein mogelijk wordt gehouden. Om een zo dicht mogelijke groene buffer te creëren richting de omgeving, worden tussen de erfgrans en de weg de bomen behouden en verder opgekroond dan strikt noodzakelijk voor het gebruik van de weg worden enkele extra wintergroene heesters aangebracht, zoals hult en taxus.

De uitvoering van dit parkeerplan wordt de tuinkamer aan die zijde van de tuin enigszins aangetast. Deze aantasting is acceptabel mits de kwaliteit van de tuinkamer blijft behouden. Dit gebeurt door de rand van de tuinkamer die met de aanleg van de parkeerplaatsen wordt aangetast, te herstellen en verbeteren. Hiervoor wordt bij de aanleg van de parkeervakken zoveel mogelijk grote of toekomstwaardige bomen te behouden door deze op te kronen en door alleen onderbeplanting te verwijderen ten behoeve van het realiseren van parkeervakken. Voor het behoud/herstel van de tuinkamer wordt nieuwe onderbeplanting in de vorm van wintergroene heesters aangebracht aangeplant in een strook langs de parkeervakken zodat de tuinkamer rand weer een passen de afronding krijgt..



Figuur 13: Parkeerplan

Als een deel van de bewoners gebruik gaat maken van collectief vervoer, dan kan het aantal parkeerplaatsen in principe lager zijn. Immers het aantal personen in een bus (± 50) is ongeveer gelijk aan het aantal gebruikers van 10 volle personenauto's ($\pm 10 \times 5$). Voor een bus is dan een enkelvoudige parkeerstrook geschikt. De parkeerstroken achter het voormalige administratiegebouw komt qua

bereikbaarheid daarvoor in aanmerking. Met de rode lijn is de minimale rijlijn voor een bus weergegeven. Voor het verlaten kan een bus achteruit steken en via dezelfde weg het terrein weer verlaten. Er is op het parkeerplein bij een andere inrichting zelfs voldoende ruimte om een bus te parkeren zonder dat dit ten kost gaat van het aantal parkeerplaatsen. Aangezien er sprake zal zijn van inhuur van collectief vervoer, is een permanente opstellocatie voor de bus niet noodzakelijk.

De ontsluiting van het parkeren en het gehele complex zal alleen plaatsvinden via de huidige hoofdtoegang aan de Beckersweg. Alleen de woning Kaldenkerkerweg 465 zal zijn eigen ontsluiting behouden.

3.2.5 Bedrijfswoning

De aan de Kaldenkerkerweg staande woning (nr. 465), die oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van het complex is ook aangekocht en zal worden geëxploiteerd als bedrijfswoning

3.2.6 Conclusie

Op basis van het schetsplan, de waarderingsplattegronden, de huisvestingsnormen die vastgesteld zijn binnen de CAO voor uitzendkrachten en een indelingsvoorstel kan worden vastgesteld dat de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten zich goed verhoudt tot de aanwezige structuur en de monumentwaarden van het complex.

Door ingrepen in principe te beperken tot het toevoegen van enkele tussenwanden ten behoeve van een efficiëntere indeling, kan de bestaande structuur in tact blijven en hoeven geen historische onderdelen te worden gewijzigd of gesloopt. De terughoudende aanpak laat tevens de mogelijkheden open voor een ander gebruik of een andere bestemming in het geval de thans beoogde bestemming ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten beëindigd zou worden.

4 Beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke beleid voor dit bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bovengemeentelijke beleid is het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en stelt de randvoorwaarden waarbinnen het gemeentelijke beleid ontwikkeld kan worden.

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft begin 2012 onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen. Het SVIR is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de nota worden nationale opgaven geformuleerd die hun regionale weerslag hebben.

De SVIR kent geen precieze beleidslijnen die direct relevant zijn voor de herbestemming van het Klooster Bethanië. Wel zijn er richtingen te vinden in het beleid omtrent de cultuurhistorie en het in standhouden van een goede basiskwaliteit, waaronder de SER-ladder van duurzame verstedelijking, waarbij omtrent cultuurhistorie specifiek het volgende is opgenomen;

“Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Decentrale overheden houden rekening met dit beleid en vertalen het naar gebiedsspecifieker beleid.

Het Klooster Bethanië valt niet onder de categorie erfgoed waar het Rijk bijzondere prioriteit aan geeft, omdat onderhavige ontwikkeling klein en er geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van belemmeringen van de hoofddoelen uit de SVIR. Daarom wordt hier verder niet ingegaan op de nota en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid van de SVIR.

4.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Opbouw ladder

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening, die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

4.1.3 Laddertoets

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij bestemmingsplannen de treden van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen. Deze is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Broesluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Door de stappen van de ladder langs te lopen dient gemotiveerd te worden dat aan de beoogde bestemming ontwikkeling behoefte bestaat en dat de wijze waarop daarin voorzien wordt bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het is vooral bedoeld om partijen te stimuleren om primair te kiezen voor een ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied en alleen als dat niet kan te kiezen voor een ontwikkeling daarbuiten. Daarmee wordt onnodig verlies van open ruimte voorkomen en intensief ruimtegebruik binnen het stedelijke gebied bevorderd. Dat helpt ook om het aantal vervoersbewegingen die voortkomen uit de nieuwe ontwikkeling te beperken.

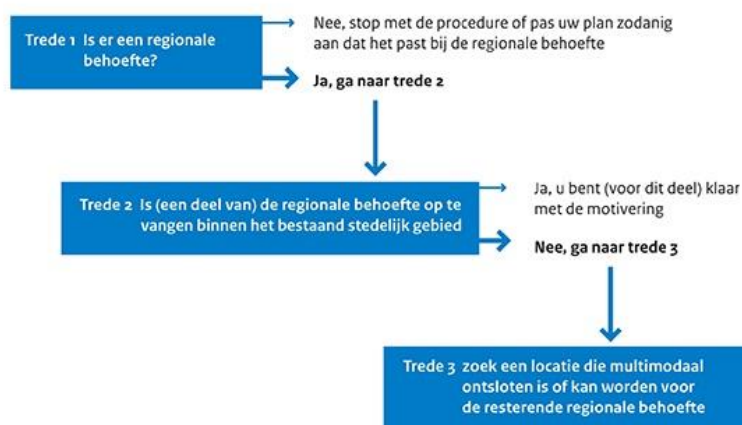
De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijke gebied?

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De ladder



Trede 1

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of er in de regio Venlo/Noord-Limburg daadwerkelijk behoefte bestaat aan uitbreiding van het aantal huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

Het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in de regio Noord-Limburg, en in Venlo, Venray, Horst aan de Maas en Roermond in het bijzonder, is de afgelopen tien jaar sterk toegenomen. In een recent onderzoek van onderzoeksbureau E,til-ROA ('Arbeidsmigranten op de Limburgse arbeidsmarkt'), dat gepubliceerd is in februari 2015, wordt aangegeven dat naar schatting 12.640 arbeidsmigranten werkzaam zijn in Noord-Limburg, dat is 8% van het totale aantal werkenden. Ze zijn vooral actief in de sectoren landbouw, bosbouw en visserij (33%). Ook in de gemeente Venlo is een aanzienlijk deel werkzaam in de land- en tuinbouw, maar eveneens in de industrie (26%), vervoer en opslag (23%) en handel (4%). Het economische belang van de arbeidsmigranten is van niet te onderschatten betekenis. Om die reden is het voor de Provincie Limburg een belangrijk aandachtsgebied, waar de afgelopen jaren actief beleid op is ontwikkeld. Het E,til-ROA-rapport stelt: "De toenemende stroom arbeidsmigranten stelt de Provincie Limburg naar eigen zeggen voor een dilemma: de Limburgse economie heeft behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten, terwijl het draagvlak in de samenleving en de noodzakelijke voorzieningen daar (nog) niet bij aansluiten."

De Provincie Limburg constateert op basis van onderzoek naar de bestaande situatie dat een aantal zaken dringend aandacht nodig heeft. In de Kadernotitie Arbeidsmigranten van de Provincie Limburg (2013) werd reeds uitvoerig stilgestaan bij de betekenis van arbeidsmigranten, maar ook bij de problematiek die de toestroom veroorzaakt. De Provincie heeft een viertal prioriteiten benoemd, waarvan de huisvesting op nummer 1 staat. De prioriteit wordt omschreven als "noodzaak van realisatie van voldoende adequate huisvesting voor verschillende groepen arbeidsmigranten".

Uit onderzoek blijkt namelijk dat niet alleen verwacht wordt dat het aantal arbeidsmigranten verder toeneemt, maar ook dat een substantieel deel van de arbeidsmigranten gehuisvest is op een wijze die niet acceptabel is, met teveel mensen op een te klein oppervlak, in caravans, in kassen en in recreatiewoningen die daarvoor niet geschikt zijn. Met regelmaat wordt bij handhavingsonderzoek geconstateerd dat huisvestingsvoorzieningen niet voldoen aan de minimale eisen en worden ze gesloten. Voor de bewoners is het dan vaak erg moeilijk om vervangende woonruimte te vinden.

Volgens de Provincie is "gebrek aan goede huisvesting een van de meest nijpende knelpunten. Vooral voor short-stay en mid-stay zijn er te weinig goede huisvestingsmogelijkheden. De oplossingen die vanwege de urgentie worden bedacht om in dit gebrek te voorzien zijn op de lange duur gezien veelal ongewenst."

Bij short-stay (verblijf van enkele maanden) is de focus van de werknemers primair gericht op het in korte tijd verdienen van zoveel mogelijk geld. Vaak heeft dan een eenvoudige, goedkope logies-voorziening de voorkeur en de binding van de werknemer met Limburg is beperkt.

Bij mid-stay (verblijf van enkele maanden tot 5 jaar) weten de werknemers vaak nog niet precies weten hoe lang ze zullen blijven, maar vragen, gelet op hun langere verblijf, om een wat hoger kwaliteits- en voorzieningenniveau en meer integratie in de samenleving.

De huisvestings situatie van arbeidsmigranten is één van de landelijke thema's in de fraudebestrijding voor de periode 2014-2015. Het Regionaal Platform Fraudebestrijding (RPF) voor Noord- en Midden-Limburg heeft onder het thema 'Het Belang van Arbeidsmigranten' een Integrale Aanpak Huisvesting Arbeidsmigranten opgezet, waar de nodige handhavingssacties uit voortkomen. Daarbij zijn al de nodige onveilige woonsituaties geconstateerd met als gevolg ontruiming. Ook werden situaties aangetroffen die op zich redelijk voldoen, maar niet vergund zijn. Er is dus nog altijd alle aanleiding om te blijven inzetten op verbetering, onder andere door goede nieuwe voorzieningen te realiseren.

Daarbij zijn particuliere initiatieven zonder meer noodzakelijk. Woningcorporaties kunnen ook een rol spelen, maar vooral voor short- en mid-stay kan in de opgave zowel kwantitatief en kwalitatief niet alleen door de corporaties voorzien worden. Zie hiervoor o.a. het rapport van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Aedes 'Huisvesting van arbeidsmigranten; wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties', gepubliceerd in juni 2013.

Provincies, gemeenten en woningcorporaties worden geacht de ontwikkelingen t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten te volgen en waar nodig en mogelijk actief bij te dragen aan de oplossing van geconstateerde problemen. Dit is vastgelegd in de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten, welke onder andere ondertekend is door de VNG en waar ook een actief Programma Flexwonen voor Arbeidsmigranten uit voortgekomen met een jaarlijks geactualiseerde Uitvoeringsagenda.

Tijdens een Symposium Arbeidsmigranten Venlo, gehouden op 9 februari 2015 werd de actuele situatie uitvoerig gepresenteerd en bediscussieerd. Ook hier bleek dat het aantal arbeidsmigranten naar verwachting verder zal groeien en dat dit vraagt om maatregelen, met name op het gebied van wonen. Bij deze gelegenheid gaf gedeputeerde Patrick van den Broeck aan wat het beeld is bij de Provincie Limburg en wat zij daaraan wil gaan doen. Volgens Van den Broeck neemt de autochtone beroepsbevolking in Limburg de komende jaren sterk af door vergrijzing en ontgroening. De cijfers spreken van een afname van de beroepsbevolking met 17% in Zuid-Limburg, maar ook in andere delen van de provincie is het effect aanzienlijk. De beschikbaarheid van arbeidsmigranten voor de Limburgse economie wordt daardoor in de toekomst alleen maar essentiëler. Ook in het rapport van Etil-ROA wordt gesteld dat arbeidsmigranten nodig zijn om het voorzieningenniveau op peil te houden en om het vestigingsklimaat voor bedrijven in stand te houden.

Tijdens hetzelfde congres in februari 2015 stelde wethouder Wim van den Beucken van Venlo dat "helaas goede huisvesting nog niet altijd vanzelfsprekend is". De gemeente Venlo heeft voor kort verblijvende arbeidsmigranten, samen met de gemeenten Peel en Maas, Horst aan de Maas en Venray een beleidskader vastgesteld (Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Noord-Limburg (short-stay), oktober 2013). Hierin wordt de urgentie van de zaak toegelicht en worden verschillende maatregelen aangegeven om de situatie te verbeteren. Eén van de mogelijkheden die worden benoemd is het herbestemmen van bestaande gebouwencomplexen zoals kloosters voor huisvesting. In de beleidsnota worden de minimale eisen gedefinieerd waaraan voorzieningen moeten voldoen, bestaande voorzieningen én nieuwe initiatieven worden aan die eisen getoetst. In de Ruimtelijke Structuurvisie is opgenomen dat de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten bijzondere aandacht verdient. Zij moeten zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis kunnen vinden, en niet langere onwenselijk uitwijken naar verblijfsrecreatieve terreinen -zoals campings en bungalowparken- buiten de stad.

Exacte cijfers over de verdere instroom van arbeidsmigranten en over het aantal mensen waarvoor een betere woonruimte gevonden moet worden, zijn er niet. Daarvoor is de migratie te moeilijk precies te voorspellen, zoals recent ook is aangegeven in het rapport 'Migratiepatronen in dynamisch perspectief' van De Erasmus Universiteit Rotterdam (oktober 2014).

Uit beleidsanalyses, economische visies en concrete handhavingssacties zoals hiervoor aangehaald kan duidelijk worden opgemaakt dat in Noord-Limburg/Venlo:

Er de komende jaren in toenemende mate sprake zal zijn van een economische noodzaak voor het inzetten van arbeidsmigranten op de arbeidsmarkt. Mede daardoor nieuwe arbeidsmigranten zullen instromen in de arbeidsmarkt. Behoeft zal bestaan aan uitbreiding van de woningcapaciteit voor arbeidsmigranten, met name voor short- en mid-stay. Nog altijd sprake is van ontoelaatbare slechte huisvestingsituaties, en daardoor een aanzienlijke vervangingsbehoefte zal blijven bestaan.

De vraag die wordt gesteld in Trede 1 van de Ladder Duurzame Verstedelijking kan zonder meer positief beantwoord worden. Nu die positief beantwoord is, kan trede 2 doorlopen worden.

Bronnen:

- Arbeidsmigranten op de Limburgse arbeidsmarkt, E,til-ROA, Maastricht, februari 2015
- Strategische Kadernotitie Arbeidsmigranten, Provincie Limburg, 2013
- Nationale Verklaring (tijdelijke) Huisvesting Arbeidsmigranten, maart 2012
- Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Noord-Limburg (short-stay), gemeenten Venlo, Peel en Maas, Horst aan de Maas en Venray, oktober 2013
- Migratiepatronen in dynamisch perspectief, Erasmus Universiteit Rotterdam, oktober 2014
- Huisvesting van arbeidsmigranten; wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Aedes, juni 2013
- Programma Flexwonen voor Arbeidsmigranten (www.flexwonenarbeidsmigranten.nl)
- Uitvoeringsagenda Programma Flexwonen Arbeidsmigranten 2014/2015
- Handreiking voor de opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten, VNG, februari 2013
- Regionaal Platform Fraudebestrijding (RPF), Interregionale Aanpak Huisvesting Arbeidsmigranten Noord- en Midden-Limburg, LSI/RPF, programma Het Belang van Arbeidsmigranten
- Toespraak gedeputeerde Patrick van der Broeck van Limburg tijdens Symposium Arbeidsmigranten, Venlo, 9 februari 2015
- Toespraak wethouder Wim van der Beucken gemeente Venlo tijdens Symposium Arbeidsmigranten, Venlo, 9 februari 2015

Trede 2

De vraag of (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaande stedelijke gebied kan positief beantwoord worden. Het plangebied ligt in de Ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Venlo binnen het stedelijk gebied.

Nu de vraag van trede 2 positief is beantwoord hoeft trede 3 niet doorlopen te worden.

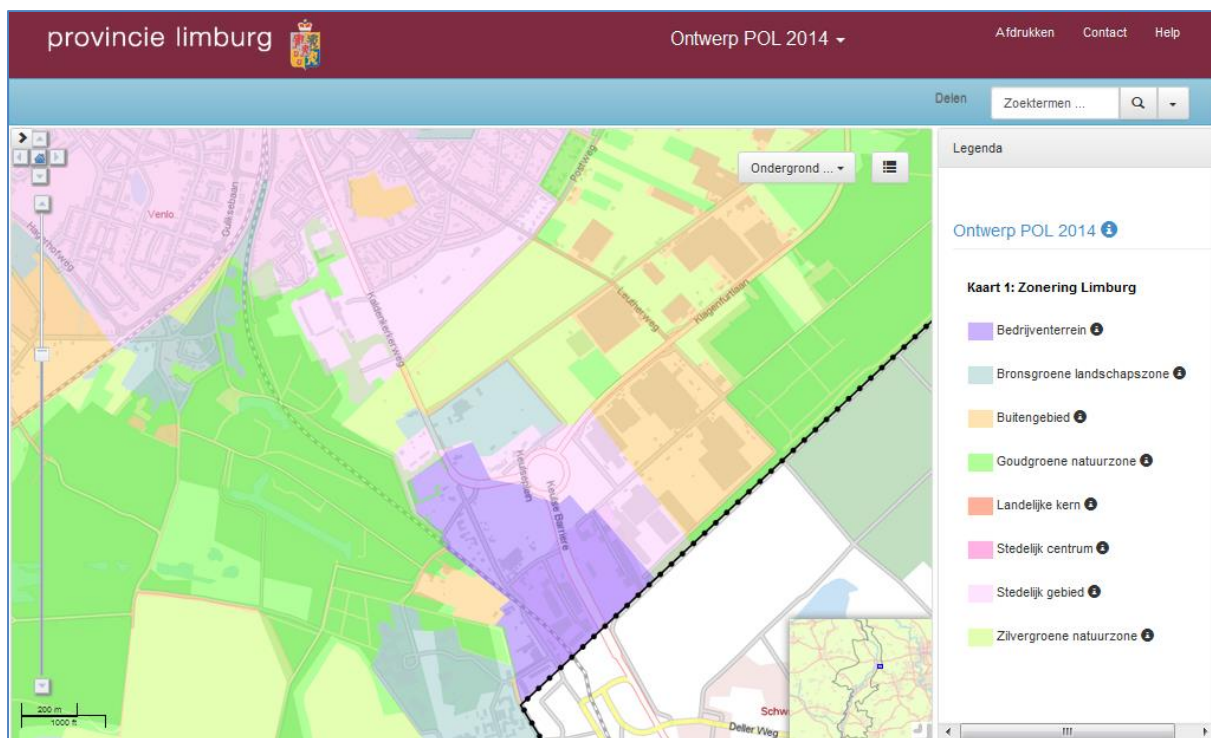
4.2 Provincie

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2014 (kortweg POL2014) geldt als een overkoepelend Plan op Hoofdpijnen met de status streekplan, structuurvisie, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en op hoofdpijnen het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

De onderstaande kaarten zijn relevant voor de ontwikkeling van het klooster Bethanië tot huisvesting van tijdelijke werknemers. De overige kaarten Economie (3), Infrastructuur en bereikbaarheid (4), Maasvallei (8) en Regionaal water (9) zijn niet relevant voor de ontwikkeling.

De bij de kaarten behorende beschrijvingen geven in het kort de doelstellingen van de provincie aan.



Figuur 14: POL 2014

Kaart 1: Zonering Limburg:

Structuurvisie-gebied Bronsgroene landschapszone

Beleidinfo:

- Instandhouden bronzones, graften, holle wegen (other: regulerend),
- Recreatief medegebruik (faciliterend),
- Versterken leefgebieden flora en fauna (stimulerend),
- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem (regisserend),
- Versterken kernkwaliteiten landschap (stimulerend),
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving (regisserend)

Thema: aardkunde, landbouw, landschap, natuur

Kaart 2: Limburg regionaal

Structuurvisie-gebied Regio Noord-Limburg

Beleidinfo:

- Sterke en duurzame economische structuur (regisserend),
- Vitale steden en dorpen (faciliterend),
- Ontwikkeling Agro-sector (regisserend),
- Bereikbaarheid (regisserend),
- Hoogwaterveiligheid (regisserend)

Thema: economie, infrastructuur, landschap, other: glastuinbouw, other: intensieve veehouderij, wonen

Kaart 5: Energie

Structuurvisie-gebied Uitsluitingsgebieden geothermie

Beleidinfo:

- Strategische grondwatervoorraad (other: regulerend),
- Grondwaterkwaliteit voor de menselijke consumptie (other: regulerend)

Thema: bodem, energie, waterkwaliteit

Structuurvisie-gebied Uitsluitingsgebieden WKO-systemen

Beleidinfo:

- Grondwaterkwaliteit voor menselijke consumptie (other: regulerend)

Thema: bodem, milieu, waterkwaliteit

Kaart 6: Wonen en leefbaarheid,

Structuurvisie-gebied Landelijk wonen

Beleidinfo:

- Kernkwaliteiten Landschap (faciliterend),
- Ontwikkeling landbouw (faciliterend)

Thema: landbouw, landschap, wonen

Kaart 7: Natuur:

Structuurvisie-gebied Natuur in bronsgroene landschapszone

Beleidinfo:

- Instandhouden landschapselementen (regisserend),
- Versterken groenstructuur van landschapselementen (coördinerend),
- Versterken leefgebieden flora en fauna (coördinerend),
- Beschermen flora en fauna (other: toezichthoudend)

Thema: landbouw, landschap, natuur

Kaart 10: Landschap en cultuurhistorie

Structuurvisie-gebied Landschap en cultuurhistorie in bronsgroene landschapszone

Beleidinfo:

- Functioneel gebruik in landsch. context monumenten (stimulerend),
- Versterken landschappelijke kernkwaliteiten (stimulerend),
- Ontwikkeling met kwaliteit (stimulerend),
- Grondgebonden landbouw in balans met omgeving (other: regulerend)

Thema: aardkunde, archeologie, cultuurhistorie, landschap

Kaart 11: Landbouw

Structuurvisie-gebied Landbouw in bronsgroen

Beleidinfo:

- Ontwikkelingsmogelijkh. voor grondgebonden landbouw (regisserend),
- Beheer en ontwikkeling regionaal watersysteem (regisserend),
- Beheer en ontwikkeling kernkwaliteiten landschap (stimulerend)

Thema: bodem, landbouw, landschap

Structuurvisie-gebied Extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Beleidinfo:

- Terugdringen (achtergrond-)belasting ammoniak op N2000 gebieden en zuurgevoelige natuur (faciliterend),
- Geen uitbreiding bouwkavels intensieve veehouderij (other: regulerend)

Thema: milieu, other: intensieve veehouderij

Kaart 12: Ondergrond:

Structuurvisie-gebied Boringsvrije zone

Beleidinfo:

- Voorkomen doorboring afschermende kleilagen (kaderstellend)

Thema: bodem, waterkwaliteit, waterkwantiteit

Structuurvisie-complex Grondwaterbeschermingsgebied

Beleidinfo:

- Grondwaterkwaliteit voor menselijke consumptie (kaderstellend)

Thema: bodem, milieu, waterkwaliteit, waterkwantiteit

Structuurvisie-complex Strategische grondwatervoorraad

Beleidinfo:

- Kwantiteit grondwater (beschermend),
- Strategische grondwatervoorraad (beschermend),

- Grondwaterkwaliteit voor menselijke consumptie (beschermend)
Thema: energie, other: grondwater, waterkwaliteit, waterkwantiteit

Structuurvisie-complex Grondwaterlichaam

Beleidinfo:

- Strategische grondwatervoorraad (beschermend)
Thema: water, waterkwaliteit, waterkwantiteit

Het POL 2014 heeft gedurende de procedure van dit bestemmingsplan een juridische status verkregen. Het POL 2014 heeft voor deze ontwikkeling met name een regulerende rol ten aanzien van het grondwater.

Conclusie is dat het POL 2014 deze ontwikkeling niet in de weg staat en dat de ontwikkeling, daar waar relevant, invulling geeft aan het beleid.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken.

De Omgevingsverordening Limburg is meer dan een samenvoeging van de eerdere verordeningen. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.

De Omgevingsverordening bevat regels over de volgende onderwerpen:

- De aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per soort gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd. Voorbeelden hiervan zijn: het gebruik van gevaarlijke stoffen in grondwaterbeschermingsgebieden, lawaai makende werkzaamheden in stiltegebieden of het aanleggen van WKO-installaties in de boringvrije zones.
- Regels met betrekking tot regionale wateren, zoals veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen, normen voor wateroverlast en regels voor het door de waterschappen te voeren waterbeheer. Deze regels richten zich vooral tot de waterschappen.
- Een aanvullende regeling op de Ontgrondingenwet, waarin wordt bepaald voor welke handelingen een vrijstelling geldt van bepaalde verboden uit de Ontgrondingenwet.
- Regels met betrekking tot het gebruik van wegen die in beheer bij de provincie zijn, zoals een verbod om het noodzakelijke uitzicht op de weg te belemmeren door spandoeken of borden boven of langs de weg te plaatsen.
- Regels over de manier waarop ontheffingen kunnen worden aangevraagd, of meldingen kunnen worden gedaan.
- Regels over de gemeentelijke rioleringsverplichting, het gebruik van gesloten stortplaatsen, de aanwijzing van industrieterreinen van regionaal belang en een schadevergoedingsregeling.

4.2.3 Kwaliteitsmenu Limburg

Het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010 is een instrumentarium voor gemeenten en Provincie om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

In het kwaliteitsmenu is ook het herstel van cultuurhistorische waarden opgenomen. Hierbij gaat het voornamelijk om het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Toch wordt ook het gebouwde erfgoed behandeld;

“Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen zoals kloosters tezamen met het omringende landschap kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel.” Het plan voor Klooster Bethanië komt daaraan tegemoet, omdat het beoogde gebruik in het verlengde ligt van het vroegere gebruik, met het initiatief geïnvesteerd in het behoud van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle kloostertuin.

Op basis hiervan is dit initiatief passend in de kwaliteitsverbeteringsmaatregelen benoemd in het paragraaf 7.3 van het LKM-beleid en passend binnen de geest van het beleid.

Zie ook het Haalbaarheidsonderzoek in [Bijlage 1](#).

4.2.4 Beleidskader Kerken en Kloosters

In 2008 vestigde de Stichting 'Jaar van het Religieus Erfgoed' landelijk de aandacht op de geschetste problematiek rond religieus erfgoed. Verschillende landelijke partijen zijn met elkaar in overleg gegaan. Na afsluiting van dit jaar wilde de stichting de problematiek ten aanzien van het behoud van religieus erfgoed op de agenda houden, ook in Limburg. In 2008 is al een motie goedgekeurd die er voor zorgt dat 1 miljoen euro extra middelen worden bestemd voor religieus erfgoed.

Naast deze financiële impuls heeft de Provincie Limburg ook het Beleidskader Kerken en Kloosters opgesteld. In dit document wordt uitgeweid hoe om te gaan met leegstaande kerken en kloosters. Allereerst wordt gesteld dat het raakvlakken heeft met het volgende provinciale beleid :

- **Erfgoed**

De provinciale Monulisa regeling (Monumenten Limburg Safe) biedt een subsidiemogelijkheid voor alle typen erfgoed. Hierbij kan dus ook aan ondersteuning van religieus erfgoed worden gedacht. Samen met het Beleidskader Kerken en Kloosters vormt dit het instrumentarium van de provincie dat kan worden ingezet bij het behoud van kerken en kloosters.

- **Ruimtelijke Ordening**

Vanwege de grootte en de ligging op voor gebiedsontwikkeling interessante plekken van kloosters kunnen ze voor een dergelijke ontwikkeling een extra impuls betekenen. Hierbij zal een koppeling met het provinciale ruimtelijke beleid gelegd dienen te worden.

- **Duurzaamheid**

Nieuwe functies van kloosters moeten uitgaan van het begrip duurzaamheid, zowel op het vlak van inpassen in het gebied en toegevoegde waarde voor toekomstige generaties, als ook rekening houdend met het milieu en energiebesparing.

- **Leisure**

Mogelijke leisurebestemmingen passen in bepaalde gevallen goed binnen kloosters. Vanwege de monumentale waarde bieden kloosters bijzondere aantrekkingskracht voor bezoekers/toeristen.

- **Zorg**

Kloosters kunnen door hun omvang soms gebruikt worden als opvangcentrum voor asielzoekers, seizoensarbeiders of andere groepen van bewoners die een bijzondere voorziening behoeven. Hiermee kan eveneens rekening worden gehouden.

- **Scholing**

Restauratie en verbouwing van kloosters biedt een goede leerplek voor aankomende restaurateurs of leerling-bouwwerkers. Hierover dienen afspraken te worden gemaakt met de opleidingsinstituten. Verder zou bijvoorbeeld een kunstacademie een klooster ook kunnen gebruiken als studieobject.

Het Beleidskader Kerken en Kloosters inventariseert de situatie in 2008. Er zijn 26 leegstaande kloosters en daarvan zijn er voor 17 kloosters plannen voor herbestemming. In geval van leegstand ligt de verantwoordelijkheid voor herbestemming grotendeels bij de (nieuwe) eigenaar. Opvallend is de mate van gemeentelijke grip op herbestemming. Slechts in vier gevallen hebben gemeenten zelf concrete plannen voor herbestemming, en de plannen van commerciële partijen zijn bij gemeenten meestal niet bekend. In zes gevallen is er wel een nieuwe functie bekend. Deze functies zijn hotel+winkel, medisch centrum, verpleegzorg instelling, wonen en hotel en in twee gevallen woningen. Het Beleidskader maakt vervolgens een prioriteitenlijst, waarbij enkel gekeken wordt naar rijksmonumenten. Het Klooster Bethanië valt hier dus buiten. Wel wordt genoemd dat deze lijst een momentopname is en dus kan wijzigen.

Bij herbestemming van kerken en kloosters is het uitgangspunt van de provincie de instandhouding van waardevol religieus erfgoed. Daarnaast wil de provincie een daadwerkelijke benutting van het religieus erfgoed. Er moet worden gestreefd naar een functie die voor langere tijd in het gebouw past en tevens economisch verantwoord is. Het object moet voldoen aan eisen van de nieuwe gebruiker, waarbij zoveel mogelijk met de cultuurhistorische waarde rekening wordt gehouden. Respect voor de achtergrond van het klooster kan worden meegenomen in de herbestemming. Bestemmingen op het vlak van de zorg, het onderwijs of met een religieus aspect liggen voor de hand. Echter ziet de provincie ook nadrukkelijk kansen voor toeristische bestemmingen, bijvoorbeeld van bezinningstoerisme. Verder wijst de provincie op de kansen die kloosters bieden voor maatschappelijke functies. Bij dergelijke functies wordt vaak gekozen voor nieuwbouw. Bij verstandig hergebruik van een klooster is dat overbodig.

4.2.5 Strategische Kadernotitie Arbeidsmigratie

De Provincie heeft de kennis en ervaring van de maatschappelijke partijen benut om scherpere te krijgen in wenselijke Provinciale prioriteiten. Daartoe is een Focusforum Arbeidsmigratie georganiseerd. Maatschappelijke organisaties, overheden, vertegenwoordigers van arbeidsmigranten en werkgevers gingen in dialoog over de meest urgente vraagstukken en de rol die de Provincie hierbij zou kunnen spelen. Belangrijke conclusies die daarbij zijn getrokken zijn:

- Arbeidsmigratie is een blijvend verschijnsel, het hoort bij het Europa en de wereld van nu;
- Maatschappelijke opgaven moet voortvarend worden opgepakt; 'tempo' en sturing op uitvoering is essentieel om de voorsprong op buurlanden vast te houden. Sommige onderwerpen, zoals huisvesting, moeten vroegtijdig starten, vanwege lange doorlooptijd van projecten;

Maatschappelijke context

Vanuit drie invalshoeken is weergegeven in welke maatschappelijke context het thema arbeidsmigratie kan worden geplaatst.

Toenemende behoefte aan handen en hoofden van buitenaf

De komende dertig jaar zal de Limburgse beroepsbevolking door de demografische ontwikkeling met bijna 30 procent teruglopen. De behoefte aan handen en hoofden van buitenaf is duidelijk.

Sterke veranderingen in (arbeids)migratie

In deze eeuw is de migrantenstroom vanuit traditionele herkomstlanden naar Nederland afgenomen en vervangen door de 'moderne migratie'. Inmiddels is arbeid het grootste argument voor immigratie en ook de immigratie voor studie zit in de lift. Dit komt vooral door de aansluiting van de 10 Midden- en Oost Europese (MOE) landen bij de EU in 2004, gekoppeld aan het openstellen van de Europese arbeidsmarkt. Nederland is met zijn relatief lage werkloosheid en hoge salarissen een aantrekkelijk land om in de werken. Naast de 'ongereguleerde' arbeidsmigratie op de Europese arbeidsmarkt, is er de laatste jaren ook meer nadruk gekomen op het werven van hoogopgeleide expats van binnen en buiten de Europese Unie, het zogenaamde 'managed migration'.

De immigratie in de laatste decennia van de vorige eeuw hebben in deze provincie relatief beperkte invloed gehad. De moderne migratie daarentegen manifesteert zich stevig. Naar schatting werken er momenteel 40.000 tot 50.000 buitenlandse werknemers in Limburg.

Worstelen met integratie

Nederland is in het verleden niet altijd goed in staat gebleken migranten snel en blijvend te integreren op de arbeidsmarkt en in de samenleving. In 2011 heeft de tijdelijke commissie Lessen Uit Recente Arbeidsmigratie (LURA)⁵ geconcludeerd dat Nederland ook nu weer tekort schiet in het 'in goede banen' leiden van de (blijvende) toestroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost- Europa. De commissie wijst onder meer op het grote aantal malafide uitzendbureaus, uitbuiting en soms schrijnende huisvestingssituaties van arbeidsmigranten. Zij heeft 29 aanbevelingen gegeven om negatieve effecten van arbeidsmigratie beter aan te pakken, waaronder:

- Een gezamenlijk regionaal huisvestingsbeleid door provincies en gemeenten, onder andere om grote concentraties arbeidsmigranten te voorkomen;
- Versterken van de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting, o.a. door vergroten mogelijkheden voor short-stay en mid-stay verblijf.
- Als regionale en integrale overheid kan de Provincie hier vanuit een breed en onafhankelijk perspectief een substantiële toegevoegde waarde leveren die ten gunste komt aan alle partijen die bij de goede geleiding van de arbeidsmigratie betrokken zijn.

Selectie van Provinciale prioriteiten

De Provincie wil een betekenisvolle bijdrage leveren aan een selectie van de meest urgente onderwerpen op een wijze die past bij haar ondersteunende en stimulerende rol.

De Provincie selecteert hiermee dus de volgende prioriteiten:

1. huisvesting arbeidsmigranten;
2. integratie en taal;
3. kennis en beeldvorming;
4. arbeidsmarkt.

Huisvesting arbeidsmigranten

Het gebrek aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten is één van de meest nijpende knelpunten. Dat komt natuurlijk allereerst door de plotselinge komst van duizenden MOE-landers, waarvoor niet

zomaar passende huisvesting beschikbaar was en is. Om de ergste nood te lenigen hebben gemeenten voor oplossingen moeten kiezen die voor de lange duur ongewenst zijn. De Provincie heeft de gemeenten daarin ook ondersteund door, via de beleidslijn huisvesting arbeidsmigranten, mogelijke oplossingsrichtingen inzichtelijk te maken.

Voor een goed begrip van de huisvestingsproblematiek is het belangrijk om onderscheid te maken tussen arbeidsmigranten die komen voor:

- short-stay (enkele maanden); de focus is primair gericht op het in korte tijd verdienen van zoveel mogelijk geld. Vaak heeft een eenvoudige, goedkope logies-voorziening voorkeur, de binding met Limburg is beperkt;
- mid-stay (enkele maanden tot 5 jaar); zij weten vaak nog niet precies weten hoe lang ze zullen blijven, maar vragen, gelet op hun langere verblijf, om een wat hoger kwaliteits- en voorzieningenniveau en meer integratie in de samenleving;
- long-stay (meer dan 5 jaar); zij willen in principe in Nederland blijven en integreren; ze passen in het reguliere huisvestingsspoor, waarvoor onder meer het reguliere aanbod van woningbouwcorporaties ter beschikking staat.

De verblijfstijden zijn indicatief, belangrijker is de intentie waarmee men in Limburg verblijft.

De huidige situatie kent een aantal knelpunten:

- short-stay arbeidsmigranten verblijven onder omstandigheden die niet voldoen aan de basale randvoorwaarden of op plaatsen die op de langere duur niet voor verblijf geschikt zijn;
- in sommige gevallen komen arbeidsmigranten in een kwetsbare positie doordat werken en wonen direct aan elkaar gekoppeld zijn, soms met misstanden tot gevolg;
- mid-stay arbeidsmigranten verblijven op plaatsen die niet geschikt zijn voor langer verblijf, zeker niet als het gaat om kwetsbare groepen (zoals gezinnen met kinderen);
- de verschillen in aanpak tussen verschillende gemeenten biedt onduidelijkheid en onzekerheid voor (toekomstige) arbeidsmigranten, ondernemers en potentiële investeerders;
- er zijn te weinig goede huisvestingsmogelijkheden voor short- en vooral mid-stay arbeidsmigranten en expats, waardoor er ook geen 'wooncarrière' mogelijk is; het tekort aan huisvestingsmogelijkheden c.q. het gebrek aan alternatieven staat een slagvaardige aanpak van de andere knelpunten in de weg.

Vele partijen hebben verantwoordelijkheden om aan de oplossing van deze knelpunten te werken. De Provincie wil daarbij op twee onderdelen ondersteuning bieden.

Op de eerste plaats wil de Provincie bijdragen aan het ontwikkelen van een coherent en gedeeld regionaal beeld over adequate huisvesting van verschillende groepen arbeidsmigranten.

Op de tweede plaats wil de Provincie ondersteunen dat voldoende adequate huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd, zodat voldoende doorstroming kan gaan plaatsvinden en het gewenste toekomstbeeld ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

4.2.6 Uitvoeringsnotitie arbeidsmigratie

Het uitvoeringsprogramma gaat niet in op de huisvesting van arbeidsmigranten in voormalige kloosters of vergelijkbare complexen. Het gaat alleen in op huisvesting op recreatieterreinen en bij werkgevers (op locatie).

4.2.7 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Op basis van het voorgaande beleid kan gesteld worden dat de ontwikkeling door de provincie Limburg ondersteund wordt.

4.2.8 Verklaring 'Het belang van arbeidsmigranten'

Arbeidsmigranten blijven deels tijdelijk, maar een toenemend aantal vestigt zich blijvend.

Arbeidsmigranten zijn van belang voor de regio.

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de regio omdat:

- veel economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in stand gehouden kan worden en verder uitgebreid
- ze niet allen het aantal arbeidskrachten vergroten, maar ook de kwaliteit van de beroepsbevolking versterken (onder de arbeidsmigranten zijn vaak goed geschoolde personen aanwezig)
- arbeidsmigranten die zich hier blijvend vestigen, hebben een gunstig effect op de voorziene bevolkingskrimp en ze hebben een dempend effect op de vergrijzingstendens.

Het belang van arbeidsmigranten

Naast het belang dat de regio heeft bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten, hebben deze zelf ook een aantal belangen:

- goede, betaalbare en eigenstandige huisvesting.
Mensen moeten fatsoenlijk kunnen wonen, zeker bij langer verblijf liefst niet gebonden aan hun werk of werkgever.
- sociale en culturele inbedding in de samenleving.
Mensen moeten weet hebben van het land waar ze (tijdelijk) wonen, ze moeten de taal van dat land beheersen, ze moeten toegang hebben tot algemene voorzieningen (zoals gezondheidszorg, onderwijs, sport, cultuur), ze moeten zich gerespecteerd weten en opgenomen worden in de gemeenschap.

Concrete activiteiten opzetten

Samen met de arbeidsmigranten en de andere inwoners van onze regio, samen met instellingen en maatschappelijke organisaties willen wij als lokale overheden bevorderen dat de komende jaren concrete activiteiten worden opgezet op onderstaande terreinen:

- begrijpelijke en toegankelijke informatie aan arbeidsmigranten
- positieve beeldvorming over arbeidsmigranten en dialoog over meetellen en meedoen
- fatsoenlijke en betaalbare huisvesting (voor blijvers en voor tijdelijke opvang)
- taal en inburgering: stimuleren dat arbeidsmigranten de taal leren
- onderwijs en vrije tijd: zorgen dat kinderen van arbeidsmigranten mee kunnen doen
- GBA: bevorderen dat migranten die hier langer verblijven zich inschrijven in het GBA
- werk: bevorderen van goede werkomstandigheden en bestrijden van discriminatie.

Visie en integrale aanpak

Individuele gemeenten en een aantal maatschappelijke organisaties, waaronder Stichting ARKA, Wonen Limburg en Stichting Synthese, hebben in het verleden al gezamenlijk of afzonderlijk activiteiten opgezet op genoemde terreinen. Ook vertegenwoordigers van arbeidsmigranten zijn hierbij betrokken. Deze inzet heeft heel duidelijk laten zien dat veel van de genoemde uitdagingen en probleemvelden nauw samenhangen. Daarom is het van belang een gezamenlijke en samenhangende visie te ontwikkelen en een integrale aanpak. Dat geldt voor de regio als geheel en het geldt voor ieder van de gemeenten afzonderlijk. Onderstaande gemeenten van Noord- en Midden-Limburg hebben daartoe de handen ineen geslagen. Ze worden daarin ondersteund door de provincie Limburg. Uiteindelijk zal er een integraal regionaal Plan van Aanpak komen voor de uitvoering, waarvan steun wordt gezocht bij provincie en rijk.

De gemeenten die deze verklaring ondertekenden op 1 april 2011 in Kerkeböske zijn: Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Leudal, Mook en Middelaar, Nederweert, Peel en Maas, Venlo en Venray. De verklaring wordt ook ondersteund door de provincie Limburg.

4.3 Regio

4.3.1 Regionaal beleidskader Huisvesting buitenlandse werknemers

Regionaal is een beleidskader opgesteld dat door iedere individuele gemeente kan worden vastgesteld.

4.3.2 Regio Venlo

De regio Venlo omvat de gemeenten Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray. In de Strategische Agenda Regio Venlo 2011-2014 worden de speerpunten van de regio uitgewerkt. Deze speerpunten zijn Greenport, Logistiek en Leisure. Dit laatste thema, Leisure, is voor de herontwikkeling van het Klooster Bethanië het meest interessant. De ambitie van de regio Venlo is om het aanbod van overnachtingen te verbeteren – de regio wil koploper worden in vakanties en overnachtingen – en het te laten aansluiten op de gewenste doelgroep, namelijk jonge, hoog opgeleide mensen, die voor de ontwikkeling van de regio tot kennisregio belangrijk zijn. Toch kan ook bij de andere thema's een rol voor het klooster worden gevonden. Transport en logistiek kunnen immers ook de vraag naar verblijfsaccommodaties versterken.

4.3.3 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Woonregio Venlo: de kracht van samenwerking

Van provinciale uitnodiging naar regionale uitdaging

De tijdgeest, veranderende demografische ontwikkelingen en opschaling van gemeenten hebben de houding op het gebied van wonen verandert. Gemeenten uitten nu meer dan voorheen dat ze samen één complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van min of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan. Vanuit een zelfbewuste houding wil de regio Venlo zich profileren als een regio waar 'quality of life' centraal staat, waar het dus goed leven en wonen is en waar voor een redelijke prijs in verhouding veel woon- en leefgenot te koop en te huur is. Deze kernkwaliteit wil de regio beter uitnuttten om het woongenot van de (nieuwe) bewoners te faciliteren.

De meerwaarde van regionale samenwerking

De regiogemeenten zijn al gewoon met elkaar samen te werken als het gaat om (ruimtelijk) economische ontwikkelingen. Op dat gebied is het besef aanwezig dat een samenwerkende regio meer voor elkaar krijgt dan iedere gemeente afzonderlijk. Deze regionale woonvisie geeft enerzijds aan wat er moet gebeuren om de huidige inwoners ook op langere termijn prettig te laten wonen en leven, en anderzijds hoe de economische ambities te faciliteren. Doet de groei van werkgelegenheid zich voor, mag een woonplek voor die nieuwe medewerkers geen probleem zijn. Het is dus niet meer dan logisch dat de regionale samenwerking vanuit economisch denken wordt doorgetrokken naar het wonen. De uitdaging van de regio Venlo is één complete woonregio te zijn, waarin volop aandacht is voor de kwaliteit van wonen en leven. Voor elk type mens in elke levensfase is er een geschikt woonmilieu. Dat betekent een sterke stad met een aantrekkelijk centrumstedelijk woonklimaat en een ommeland met ruimte voor dorps, groen en landelijk wonen; en alles wat er tussenin zit. Een stad en een ommeland die elkaar nodig hebben: wonen, werken, winkelen en recreëren zijn niet aan de gemeentegrens gebonden, maar zouden bij voorkeur binnen de regio moeten plaatsvinden. Bijkomend voordeel voor de consument is dat de keuzevrijheid groter wordt bij een meer regionaal ervaren woningmarkt. Of het nu gaat om bevolkings- of huishoudensgroei of krimp, het vereist een eendrachtige regionale samenwerking van gemeenten. Dit om kannibalisme tussen de gemeenten te voorkomen. Nu beginnen met samenwerken is de basis om straks goed (samen) te anticiperen als de groei afneemt en op termijn zelfs omslaat in een krimp.

De woonopgaven samengevat

Binnen de Woonvisie zijn de volgende vijf woonopgaven geformuleerd:

- Opgave 1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming
- Opgave 2. Nieuwbouw die iets toevoegt
- Opgave 3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt
- Opgave 4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit
- Opgave 5. Duurzame kwaliteit is leidend

Alleen de opgaven die voor deze ontwikkeling van belang zijn, zijn hierna (voor zover van belang) verder omschreven.

Opgave 2. Nieuwbouw die iets toevoegt

Kansen vanuit de markt liggen er in het creëren van aanvullend en gedifferentieerd aanbod voor bij voorbeeld:

- Nieuwkomers, te onderscheiden in onder andere:
 - *Arbeidsmigranten*: recent onderzoek (Risbo, 2009) wijst uit dat ca. een kwart van de aanwezige arbeidsmigranten (veelal Polen) in de regio wil blijven wonen. Dit hangt samen met het feit dat in toenemende mate het jaarrond wordt gewerkt en men relatief jong is. Men kiest bewust voor een langere aanwezigheid om carrière te maken in Noord-Limburg. Hier ligt een grote kans om nieuwkomers te binden aan de regio door reguliere permanente huisvestingsmogelijkheden.

Opgave 3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt

Ontwikkende en aanbiedende partijen moeten in toenemende mate oog hebben voor de wensen van de bewoner. De markt wordt naar verwachting ruimer, daarmee komt er meer macht bij de consument te liggen, anticipeer daarop. Deze ontwikkeling biedt volop mogelijkheden voor (collectief) particulier initiatief, voor de invulling van nichemarkten en gethematiseerde woonconcepten. Bijkomend voordeel is dat voor te ontplooiën plannen al snel duidelijk wordt of er daadwerkelijk een markt voor is. Eerder is al gesteld dat de bestaande woningvoorraad aan belang toeneemt en het

nieuwbouwvolume in aantal naar verwachting kleiner. Wat wordt toegevoegd, moet daarom een meerwaarde hebben. Die (meer)waarde wordt bepaald door de uiteindelijke gebruiker en bewoner.

4.3.4 VeNeTe

Net over de grens naar Duitsland ligt het bedrijvenpark 'VeNeTe Nettetal', die zijn naam dankt aan het samenwerkingsverband tussen het Nederlandse Venlo en Tegelen en het Duitse Nettetal. Deze internationale regio speelt een sleutelrol bij het tot stand brengen van de vervlechting van Nederland en Duitsland. Het bedrijvenpark is bedoeld voor verwerkende en dienstverlenende bedrijven. Het is gevarieerd ingevuld en reikt van grote spelers op de wereldmarkt tot hoog gespecialiseerde kleinere bedrijven en dienstverleners, met name de verwerkende nijverheid in branches als de metaalverwerking, toelevering aan autofabrieken en logistiek.

VeNeTe is ontstaan vanuit het volgende gedachtegoed:

"In de huidige situatie (1999) is sprake van twee door de grens grotendeels gescheiden gebieden met een vergelijkbare structuur. De twee gemeenten in dit gebied liggen nu met de ruggen naar elkaar. Om de potenties en kansen van het gebied optimaal te kunnen benutten wordt het tussengebied Venlo-Nettetal-Tegelen (VeNeTe) omgevormd tot een samenhangend gebied, met nieuwe ontwikkelingskansen voor bedrijfs-, recreatieve, ecologische, landschappelijke en infrastructurele functies die met elkaar in evenwicht zijn. Door de kwaliteitsimpuls komen de gemeenten met hun gezichten naar elkaar toe te staan." (www.venete.de d.d. 28-02-2012)

De ligging van het Klooster Bethanië maakt dat het wellicht een rol kan spelen bij de verbinding tussen de gemeenten. Over de precieze invulling hiervan zal nader moeten worden nagedacht.

4.4 Gemeente

4.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo is vastgesteld in 2015

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

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas | ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat | zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren | werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer.

Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' gaan we uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat we een initiatief als kansrijker beschouwen als:

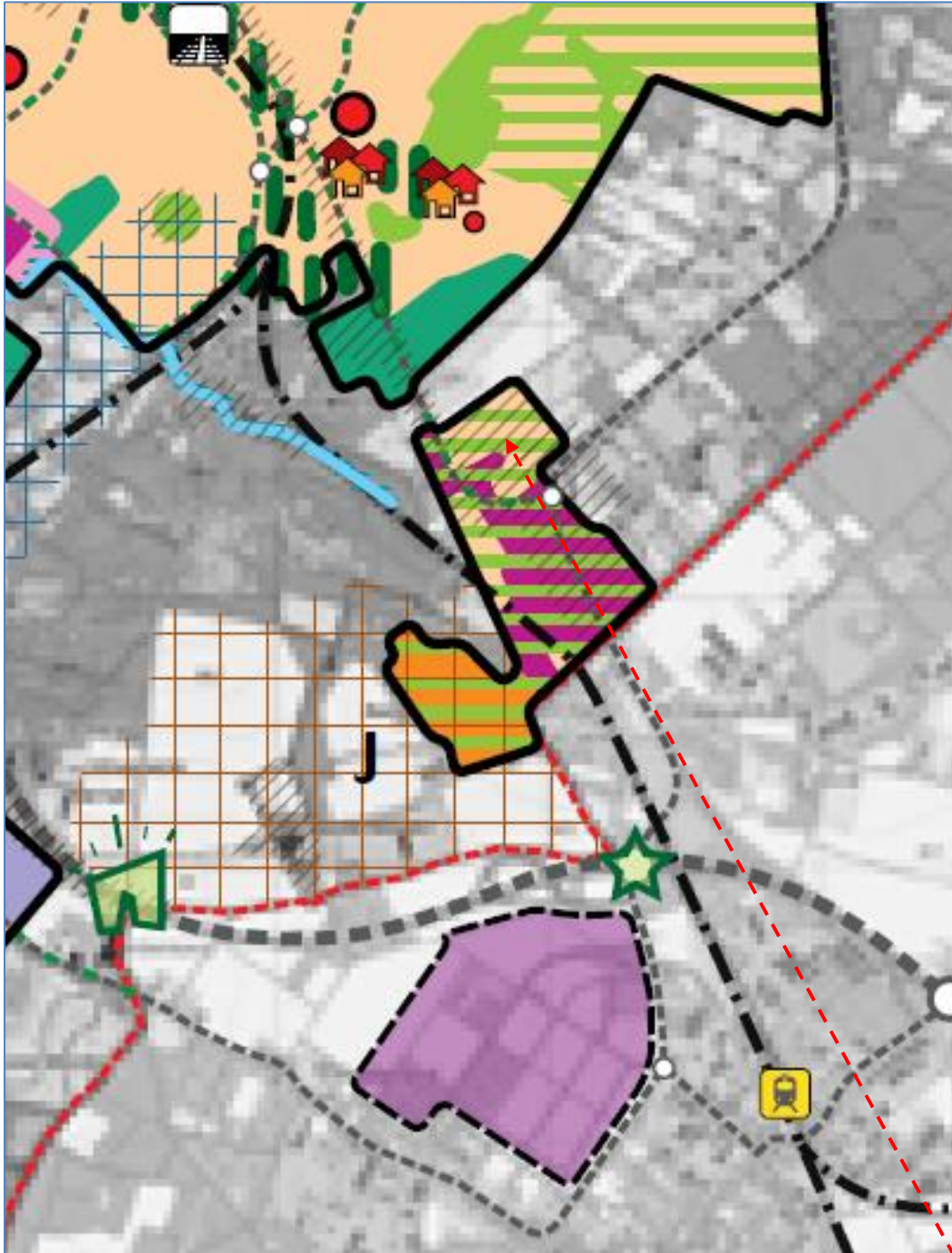
- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiegemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande woningen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Ook voor kantoren, bedrijfsruimte of winkels geldt dat het bestaande of al in ontwikkeling genomen aanbod voor

lange tijd voldoende is. Hoewel we weten dat hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, benutten we de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed, zoals boerderijen, fabriekspanden, kloosters en kerken.

Op de structuurvisie kaart is het plangebied aangemerkt als "Stedelijk gebied met een waardevolle groene uitstraling, ontwikkelingen dienen groene identiteit te waarborgen".



Figuur 15: Uitsnede Structuurvisie Venlo

Plangebied

Ruimte in stad en dorp

	contour stedelijk / dorpsgebied <i>bestaand stedelijk / dorpsgebied, tevens grens nieuwe stedelijke ontwikkelingen</i>
	benutten bestaande ruimte in stedelijk / dorpsgebied <i>(boven)regionaal bedrijventerrein</i> <i>primair voor topsectoren en/of zware milieubelastende bedrijvigheid</i>
	optimaliseren en uitbreiden nat bedrijventerrein <i>ontwikkeling i.s.m. uitbreiding bargeterminal en verbeteren bereikbaarheid industriehaven</i>
	ontwikkeling Venlo Greenpark en Greenport Campus <i>campusontwikkeling voor agrofood en logistiek i.s.m. regio gemeenten en Provincie</i>
	hergebruiken, herstructureren of transformeren bedrijventerreinen <i>nadere uitwerking in bedrijventerreinenbeleid</i>
	lokaal bedrijventerrein <i>geen uitbreiding en/of specifieke ontwikkelingen</i>
	ruimtelijk beleid Visie Stedelijke Centrum 2022 (VSC22) <i>zie vastgesteld beleidskader van mei 2012</i>
	specifieke bedrijventerrein: dienstverlening (kantoren) <i>balansgebied Noorderpoort en concentratiegebied stedelijk centrum (zie VSC22)</i>
	perifeer detailhandelscluster <i>ViaVenlo en Zuiderbrug, zie ook kaart 'Voorzieningen op maat'</i>
	woongebieden <i>accent op wonen, inzetten op sterkere mix werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten</i>
	bijzonder woongebied <i>beschermde wonen binnen open instelling</i>
	specifiek voorzieningengebied <i>cluster van grootschalige voorzieningen met grote verkeersaantrekkende werking</i>
	buitensport-complex <i>uitplaatsing naar buitengebied voor ontwikkeling woongebied binnen contour, niet toegestaan</i>
	agrarisch gebied binnen contour stedelijk / dorpsgebied <i>geen uitbreiding en/of specifieke ontwikkelingen</i>
	ontwikkelzone (low-profile) <i>accent bestaand kwaliteit/waarden, geen reguliere verstedelijking</i>
	ruimte voor functioneel groen <i>bestaande hoofdgroenstructuur</i> <i>balans recreatieve functie, ecologie, klimaatopgave (water vasthouden/voorkomen hittestress)</i>
	stedelijk gebied met een waardevolle groene uitstraling <i>ontwikkelingen dienen groenen identiteit te waarborgen</i>
	bijzondere parkfunctie <i>Kasteeltuinen Arcen</i>
	ontwikkelingen dragen bij aan verbeteren ecologische verbinding <i>groene 'vingers' tot diep in het stedelijk gebied</i>
	Poorten van de stad <i>versterken groene uitstraling van de gemeente</i>
	laanstructuren <i>laanbeplanting draagt bij aan groene uitstraling van Venlo</i>
	verdichten en verdunnen in bestaand stedelijk gebied <i>in stedelijk gebied liggen ruim voldoende kansen voor verdichten en verdunnen, in de maatwerk-afweging spelen demografie, vitale voorzieningenstructuur (rode bollen), nabijheid openbaar vervoer, milieumomstandigheden (bv. nabijheid hoofdinfra of emplacementen) en kansen om in te spelen op klimaatverandering een rol</i>
	woongebieden met bijzondere aandacht voor de leefbaarheid <i>bijzondere aandacht voor versterken leefbaarheid bij ontwikkelingen</i>
	speerpunt gebied (STRAK 2) <i>versterkt regulier (STRAK 2)</i>
	bijzondere ruimtelijke kwaliteit <i>cultuurhistorisch waardevol gebied</i> <i>nadere duiding van waarden in gebieden A t/m M, zie structuurvisie Bijlage IV</i>
	concentratie religieus erfgoed <i>Kloosterdorp Steyl</i>
	cultuurhistorisch waardevol ensemble <i>omgeving Kasteel Arcen, binnenstad Venlo niet op kaart (zie VSC22)</i>
	ruimtelijke kwaliteit en/of identiteitsbepalende uitstraling <i>zie Welstandsnota: gebieden met een bijzonder welstandsniveau</i>
	ruimte voor water <i>beken</i> <i>tevens ecologische functie</i>
	beekdal <i>ruimte bieden aan natte natuur en waterretentie tegen verdroging en opvangen hoogwaterpieken</i>
	kwelzone (buiten het rivierbed) <i>hoge ecologische en waterhuishoudkundige waarden</i>
	(inter)nationaal wegennet
	lokaal / regionaal wegennet
	spoorwegen
	trein- / busstation / veerpont
	contour bestaand/nieuw (boven)regionaal bedrijventerrein <i>buiten gemeentegrens: Klavertje 4-gebied, Landgard (Dla) en VeNeTe (Dla)</i>
	Maas
	gemeentegrens
	contour Structuurvisie Klavertje 4-gebied
	contour Structuurvisie Laerbroeck
	contour Structuurvisie Klein Vink

4.4.2 Bestemmingsplan

Bestemming

In het Bestemmingsplan Buitengebied Venlo is voor het klooster de oorspronkelijke bestemming maatschappelijk opgenomen onder de functieaanduiding religie. Deze bestemming geldt voor het gehele grondgebied waarop het klooster staat. Dit betekent dat een bestemmingsplanwijziging onvermijdelijk is bij de herbestemming van het Klooster Bethanië.

Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder het kopje Cultuurhistorie verwezen naar de Beleidsnota Cultuurhistorie, waarin de waarden in beeld worden gebracht en het beleid van de gemeente wordt geformuleerd. Deze nota is verderop in de analyse opgenomen en wordt daar behandeld.

Toerisme

Het toeristische beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt voort uit verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Venlo en overige overheden. De visies van provincie en regio worden in het hoofdstuk 'Overige overheden' behandeld. De gemeente hanteert in het kader van toerisme twee nota's;

- Toeristische visie gemeente Venlo "*Creëer de juiste stromen*"(2003)
- Venlo 2010: "*Groenste gemeente aan de Maas*" (juni 2009)

4.4.3 Welstandscriteria

Beleidsnota Cultuurhistorie

De gemeente Venlo laat in de Beleidsnota Cultuurhistorie "*Voortbouwen op Venlo's Verleden*" 2007-2011 weten dat het voornemens is om een actieve bijdrage te leveren aan de herbestemming van historisch waardevolle gebouwen, al dan niet beschermd als monument (Beleidsdoel 10a). De nadruk wordt gelegd op de diverse kerken en kloosters die de gemeente rijk is. De gemeente Venlo wil visies maken voor mogelijke ontwikkelingen voor vrijkomende kerken en kloosters (Beleidsdoel 10b). "Herbestemming vraagt allereerst erkenning van de cultuurhistorische waarde en de wil om te zoeken naar een passend hergebruik. Daarnaast vraagt het creativiteit en kennis van diverse betrokkenen om de mogelijkheden te verkennen. Het is voor de hand liggend dat vanuit monumentenbeleid hier actief over wordt meegedacht." (Gemeente Venlo, 2007, Beleidsnota Cultuurhistorie)

4.4.4 Overige beleidsstukken

Visie Venlo 2030

De visie kent een vijftal ambities om het gewenste beeld van Venlo in 2030 te bereiken.

1. Stand van actieve mensen.
2. Innovatieve en excellente stad
3. Venlo Internationaal
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart
5. Veelzijdige stad in het groen

Een tweetal ambities zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling van het Bethaniëklooster tot huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten.

2. Innovatieve en excellente stad

Ambitie 2030

Innoveren en excelleren. Het zit de ondernemers en hun werknemers in de haarvaten. Zo heeft Venlo zich ontwikkeld tot een logistieke 'hot spot' en heeft de traditionele land- en tuinbouw zich omgevormd tot een ultramoderne agribusiness. De maakindustrie is kennisintensiever geworden. Daarmee hebben we al meteen de stuwende sectoren van de economie in Venlo genoemd: logistiek, agribusiness en maakindustrie.

Het zijn sectoren met een sterk kennisintensief en high-tech karakter, waardoor het toekomstbestendige sectoren zijn. Door het samengaan van Venlo en Arcen en Velden neemt het belang van toerisme en recreatie als vierde belangrijke economische sector verder toe.

De nadruk in 2030 ligt op kennis, innovatie, en kwaliteit. 'Fresh en Cradle to Cradle' lopen daar als een unieke en herkenbare rode draad doorheen. Ondernemers, onderzoekers, medewerkers van onderwijs- en overheidsinstellingen komen elkaar regelmatig tegen in netwerken en activiteiten met

als doel elkaar te inspireren en gezamenlijk tot innovaties en cross-overs te komen. Het wetenschappelijk- en hoger beroepsonderwijs is onlosmakelijk met de stad en de regio verbonden geraakt en schept jaarlijks een rijk scala aan kenniswerkers en spin offs. De internationale oriëntatie (met name Duitsland) heeft zich binnen de sectoren logistiek, agribusiness en toerisme enorm uitgebreid en versterkt.

3. Venlo Internationaal

Ambitie 2013

Die internationale oriëntatie heeft zich tot in het heden eigenlijk, met afwisselend mindere goede en betere periodes, onverminderd voortgezet.

In 2030 heeft Venlo deze positie verder uitgebouwd en heeft zich een leidende positie verworven binnen de Euregio en als leidende regio op het gebied van Cradle to Cradle, zelfs binnen Noord-Westeuropa.

Waar mogelijk wordt vestiging van internationale ondernemingen gestimuleerd. De Venlose ambassadeurs binnen de diverse Europese en internationale fora doen hier van zich spreken en ook de organisatie van de gemeente is daar op ingesteld. Venlo draagt haar imago actief uit en is zichtbaar in de wereld.

Veel Duitse maar ook in toenemende mate Poolse, Hongaarse, Tsjechische en Turkse inwoners werken in de regio Venlo en vestigen zich hier. Naast het Venloos dialect wordt er in de stad Duits en Engels gesproken. Deze nieuwe Venlonaren dragen bij aan de verdere internationalisering van de stedelijke voorzieningen, zowel op het gebied van onderwijs, zorg als binnenstedelijke detailhandel. Internationale stad Venlo bruist.

Bijdrage Bethaniëklooster

Het realiseren van de voorgenomen woonvoorziening voor arbeidsmigranten ondersteunt de ontwikkeling van met name de agribusiness, maar ook van de logistiek. De voorziening ondersteunt de internationale ontwikkeling van Venlo door het bieden van een goede woonvoorziening voor deze groep werknemers/inwoners.

Als in de toekomst deze vorm van huisvesting niet meer noodzakelijk zou zijn, biedt het Bethaniëklooster een goede woonplaats voor hoger opgeleide kenniswerknemers en studenten.

Toeristische Position Paper Venlo 2010

In het Toeristische Position Paper Venlo 2010 '*Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas*' wordt gekeken naar het beleid op het gebied van recreatie en toerisme. Op dit gebied ligt mogelijk een nieuwe functie van het Klooster Bethanië na herbestemming. Aanleiding van het paper is de samenvoeging van de gemeenten Venlo en Arcen en Velden per januari 2010. Het gaat hierbij dus om een actualisatie van het beleid van beide gemeenten.

Duidelijk naar voren komt het contrast van de twee voormalige gemeenten: Venlo als stedelijke omgeving gelegen in het groen, Arcen en Velden als kleinschalige, groene gemeente op het platteland. Venlo biedt voornamelijk overnachtingen aan in het zakelijke segment, dus luxere hotels. In het landelijke Arcen en Velden zijn vakantieparken en campings, het vrijetijdsegment dus, meer vertegenwoordigd.

Belangrijkste uitkomst van het Toeristische Position Paper Venlo 2010 is dat de gemeente Venlo een duidelijker profiel dient te krijgen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Tevens dient de gemeente meer nadruk te leggen op haar identiteit. Dat maakt het onderscheid in de concurrentie op het gebied van buitenrecreatie. Dat is niet uniek, maar identiteit wel. Het Klooster Bethanië heeft, vanwege de plek in de cultuurhistorie van Venlo, een rol in het vormen van de identiteit van de stad. "Overall zal de bestaande onderscheidende content van de gemeente – kuren, parken, natuur, tuinen, routes, cultuur etc. – gekoesterd en verder ontwikkeld moeten worden. Daarbij is ook een upgradering van het bestaande aanbod, van zowel dag- als verblijfsvoorzieningen van belang." (Gemeenten Venlo en Arcen en Velden, juni 2009, Toeristische Position Paper Venlo 2010 "*Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas*")

4.5 Conclusie beleidskader

Samenvattend kan worden gesteld dat het beleid geen belemmeringen opwerpt voor de beoogde herontwikkeling van het Klooster Bethanië, maar eerder kansen biedt.

5 Onderzoeken

5.1 Inleiding

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk niet alleen te toetsen aan het beleid, maar ook aan alle wet- en regelgeving.

5.2 Milieu

5.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het Besluit milieueffectrapportage 2011 is bekeken of de voorgenomen activiteit m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst van het genoemde Besluit en de beoogde herontwikkeling van het Klooster Bethanië betreft derhalve geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Bovendien is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De EHS ligt weliswaar nabij, maar het plan heeft daar geen invloed op.

De afstand tot de beschermde natuur van een Natura 2000-gebied is zodanig groot en omvang van de voorgenomen ontwikkeling dusdanig klein dat geen negatieve gevolgen voor de natuur te verwachten zijn.

Gelet op het vorenstaande is geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.2.2 Geluid o.b.v. wegverkeer

Volgens artikel 76a/77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht. In het buitengebied waarin de locatie is gelegen is een onderzoekszone van 250 meter.

Het Bethaniëklooster ligt binnen de onderzoekszones van de Kaldenkerkerweg, de Beckersweg en de Landweerweg. Voor het klooster is volgens informatie van de gemeente nooit een onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels uitgevoerd. . Er is derhalve geen 'nulmeting' voorhanden. Ondanks dat de huisvesting van tijdelijke werknemers geen geluidsgevoelige functie is, is toch een onderzoek naar dit aspect gedaan om voor de zekerheid te bezien of aan de geluidsnormen van de Wgh kan worden voldaan. Uit het Geluidonderzoek ([zie bijlage 6](#)) blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

5.2.3 Bodem

In het kader van de ruimtelijke ordening en de Bouwverordening moet beoordeeld worden of de locatie waarop de woning wordt gerealiseerd geschikt is voor dat doel, daarom was een onderzoek noodzakelijk.

Uit het oorspronkelijke kelderplan ([zie bijlage 3](#)) blijkt dat alleen de zuidelijke aanbouw als logeer- en woonverblijf is gebruikt en in de zuidelijke beuk van het kwadrant geen functies met verontreinigingsrisico's waren gevestigd.

Uit de nieuwe indeling ([zie paragraaf 3.2.4. Vlekkenplan](#) en [bijlage 4](#)) blijkt dat alleen de ruimten zonder verontreinigingsrisico voor bewoning geschikt worden gemaakt. De ruimten met verontreinigingsrisico worden niet voor bewoning gebruikt.

Als eerste is het historische onderzoek uit 2002 ([bijlage 7a](#)) overlegd en toegevoegd aan dit plan. Dat bleek echter onvoldoende sluitend te zijn. Er bleken een aantal verdachte locaties te zijn, waaronder de locatie van een voormalige benzinetank en asbestverdachte locaties. Daarom is door Lamelma uit Thorn een Aanvullend verkennend bodemonderzoek verricht op de verdachte locaties op het buitenterrein.

Ter plaatse van de voormalige benzinetank is op voldoende wijze aangetoond dat de bodem als gevolg van op- en overslag van benzine in het verleden niet verontreinigd is met minerale olie-componenten en vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

Over de gehele locatie is "verkennend asbest in grond onderzoek" uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van klooster naar verblijfolocatie voor arbeidsmigranten kan geconcludeerd worden dat het feitelijke gebruik van het terrein niet wijzigt. Ter plaatse van de verdachte deellocaties is op voldoende wijze aangetoond dat de bodem als gevolg van de bodembedreigende activiteiten niet verontreinigd is. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Het onderzoeksrapport is uitgebracht op 10 september en opgenomen in [bijlage 7b](#).

Als de bijgebouwen die op het terrein staan niet voor woondoeleinden gebruikt gaan worden hoeft er geen aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden bij de garages en werkplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de bijgebouwen niet mogen worden bewoond.

5.2.4 Milieuzonering

Ten zuiden van het perceel waarop het kloostergebouw gelegen is, bevindt zich een autorecyclingbedrijf. Het autorecyclingbedrijf aan de Kaldenkerkerweg 485 is bijna 20.000 m² groot. De bijbehorende afstand van 100 meter is opgenomen in onderstaande figuur 16. Op de afbeelding is te zien dat deze hindercirkel (rood) een deel van het voormalige klooster overlapt. De afstand tussen het gebouw en de inrichtingsgrens van het recyclingbedrijf bedraagt ca. 80 meter. Het bedrijf voldoet derhalve niet aan de algemene richtlijnen en moet naar de specifieke milieusituatie gekeken worden.



Figuur 16: Projectie van de hindercirkel van 100 meter (in rood) vanaf de grens tussen het perceel van het Klooster Bethanië en van de ten zuiden van Bethanië gelegen autosloperij.

5.2.5 Geluid o.b.v. vergunde situatie autorecyclingbedrijf

Vanwege het niet voldoen aan de basisafstand moet rekening gehouden worden met de situatie en rechten van het bedrijf zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning van 2001.

Voor de beoordeling of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, is het noodzakelijk het beoogde gebruik van het klooster af te zetten tegen de vergunde activiteiten van het autorecyclingbedrijf en de bijbehorende geluidsnormen.

Geluidsniveaus

Volgens de vergunning is de autosloperij alleen overdag in werking. In de vergunning zijn verder geluidsnormen vastgelegd en wel op woningen in de directe nabijheid van het bedrijf en op 2 referentiepunten. Bij het voormalige klooster is geen vergunningpunt gelegd. Vergunningpunt 4 ligt bij de woning aan de Kaldenkerkerweg 188 op circa 90 m ten noordwesten van de autosloperij. Ter plaatse van dit punt bedraagt de normering in de representatieve bedrijfssituatie 44 dB(A). Het voormalige klooster ligt op vrijwel gelijke afstand van de autosloperij aan de noordzijde. Aangenomen mag worden dat gezien de werkzaamheden de geluiduitstraling aan de noord-oostkant van terrein A van de autosloperij vergelijkbaar zal zijn (met ander woorden, dit terrein kan gezien worden als een

puntbron) zodat terplaatse van het klooster sprake zal zijn van een vergelijkbare geluidimmissie als op vergunningpunt 4.

Conclusie

Aangenomen mag worden dat de geluidimmissie ter plaatse van het klooster als gevolg van de autosloperij op het voormalige klooster niet meer dan 44 á 45 dB(A) bedraagt. Gezien de aard van de omgeving wordt dit acceptabel geacht, mede gezien het feit dat de autosloperij alleen in de dagperiode in werking is.

Omdat het gebruik van het klooster als huisvesting voor tijdelijke werknemers geen geluidgevoeling object is, wordt Heijnen Motors niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en wordt het bedrijf niet beperkt in haar rechten.

5.2.6 Geluid vanuit de inrichting

Als eerste beoordeling of de functie in de omgeving van geluidgevoelige objecten aanvaardbaar is, is de brochure 'Bedrijven en geluidszonering' van de VNG toegepast. Het betreft hier feitelijk een woongebouw waarvoor geen normen gelden, maar ook een inrichting die qua hinder maximaal vergelijkbaar zou kunnen zijn met een hotel/pension met keuken (SBI-categorie 5510) geldt er vanuit die normen voor alle soorten hinder een afstand van 10 meter. Alle omliggende geluidgevoelige objecten² liggen op een grotere afstand van de perceelsgrens (>15 m).

Als tweede beoordeling is een geluidsonderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit uitgevoerd. Op basis van het Activiteitenbesluit Afdeling 2.8 Geluidhinder worden er normen gesteld aan de geluidhinder die vanuit de inrichting op naburige geluidgevoelige inrichting wordt veroorzaakt. Er worden normen gesteld aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) en het maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$). De geluidhinder is afhankelijk van de afstand van de geluid producerende inrichting tot het geluid ontvangende object. De woning Kaldenkerkerweg 465 maakt onderdeel uit van het complex en wordt daarom buiten beschouwing gelaten in het onderzoek.

Uit het Geluidsonderzoek blijkt dat ook aan het Activiteitenbesluit voldaan wordt (zie [bijlage 6](#)).

5.2.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart worden voor de onderhavige locatie geen specifieke risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid zoals transport over wegen of door leidingen of risicovolle bedrijven benoemd. Binnen 200 meter van het plangebied ligt de Klagenfurtlaan. Na openstelling van de A74-A61 verbinding zal doorgaand verkeer naar en van Duitsland niet meer over deze weg gaan. Het risico van gevaarlijke stoffen is daarmee beperkt.

Verantwoording Groepsrisico

In de directe nabijheid van het complex loopt een kerosineleiding van Defensie. Deze leiding vormt mogelijk een risico voor de omgeving en dus voor de toekomstige gebruikers van het klooster.

Toetsingskader

Het toetsingskader wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRvgs).

In het externe veiligheidsbeleid zijn twee begrippen van groot belang:

6. het plaatsgebonden risico (PR)
7. het groepsrisico (GR)

In Nederland heeft de overheid bepaald dat het **plaatsgebonden risico** in principe nergens groter mag zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Met andere woorden: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een bedrijfs- of transportongeval, mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar.

Het **groepsrisico** is de kans per jaar dat een groep mensen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is dus een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het

² Woningen Beckersweg 10, Landweerweg 11 t/m 21, Kaldenkerkerweg 186, 188, 485, 497 en kinderdagverblijf Landweerweg 21

groepsrisico is in de wet een oriënterende waarde vastgelegd. Deze oriënterende waarde is geen grenswaarde maar dient als richtwaarde.

Bij de verantwoording van het groepsrisico (GR) is niet alleen de hoogte en/of een eventuele toename van het GR van belang. Ook de volgende aspecten dienen hierbij betrokken te worden:

- mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen in de omgeving van de risicobron;
- mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp
- mogelijke alternatieven (voor het ruimtelijk plan)
- mogelijkheden tot risicoreductie

In het plangebied bevinden zich de volgende relevante risicobronnen:

- De Kaldenkerkerweg
- De spoorlijn Venlo-Kaldenkirchen (D)
- De ondergrondse defensie pijpleiding (DPO)

Verder liggen ten zuiden van het klooster 2 LPG-tankstations, maar deze liggen op een zodanig grote afstand dat de ontwikkeling geen invloed op het groepsrisico (GR) zal hebben.

Kaldenkerkerweg

De Kaldenkerkerweg ligt op een afstand van 100 meter van het klooster maar maakt geen deel uit van het onlangs door de eerste kamer aangenomen Basisnet. Er is wel vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg, maar heeft geen PR-contour. Het groepsrisico voor deze weg is laag en door de voorgenomen ontwikkeling zal deze niet meetbaar stijgen, en is veel lager dan de oriënterende waarde.

De spoorlijn Venlo-Kaldenkirchen (D)

Dit spoortraject ligt op circa 350 meter van het klooster en heeft geen plaatselijke risico-contour en geen PAG (Plasbrandaandachtsgebied). Over deze spoorlijn gaat wel vervoer van gevaarlijke stoffen en in het Basisnet zijn hiervoor risicoplafonds vastgesteld. Zo ook voor de toxische gassen (B2), welke een invloedsgebied hebben van 1500 meter. Hiermee valt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn en zal door de ontwikkeling van het klooster het groepsrisico in het invloedsgebied van de spoorlijn toenemen. Het groepsrisico van de spoorlijn is lager dan de oriënterende waarde, en door het ontwikkelen van het plangebied zal dit gering stijgen.

De defensie pijpleiding (DPO) P25

Op 175 meter van het klooster loopt de ondergrondse defensie pijpleiding P25. Dit is een NAVO-leiding voor het vervoer van kerosine, maar deze is momenteel niet in gebruik. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op deze leiding.

Populatie

Het kloostercomplex Bethanië aan de Kaldenkerkerweg staat al geruime tijd leeg en men is van plan het complex te herontwikkelen tot een tijdelijk onderkomen voor buitenlandse werknemers. In het plan gaat men uit van circa 100 verhuurbare eenheden, dit komt uit op circa 200 tot 225 personen, met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1500 m². Daarmee is het complex (met de nieuwe bestemming wonen) volgens het Bevi (Besluit externe veiligheid Inrichtingen) een kwetsbaar object.

Afwegingen

Advies Veiligheidsregio (VR)

Op 14 oktober 2013 heeft de VR over deze ontwikkeling een advies afgegeven. Zij adviseren het volgende:

1. Het groepsrisico van de Defensie kerosine buisleiding inzichtelijk te maken.
Reactie: Het groepsrisico van deze leiding is zeer laag en het is daarvoor niet nodig deze inzichtelijk te maken. De leiding is zelfs buiten bedrijf.
2. De ligging en de belemmeringsstrook van de defensie leiding op de verbeelding weer te geven.
Reactie: De DPO-leiding ligt niet in het plangebied en kan dan ook niet op de verbeelding worden opgenomen.

3. Het opnemen van een vergunningstelsel voor het werken of werkzaamheden binnen de belemmeringsstrook van de defensie leiding op te nemen.
Reactie: De DPO-leiding ligt niet in het plangebied en daarom kunnen er geen regels voor het werken of werkzaamheden worden opgenomen voor deze leiding.
4. Conform artikel 5 lid a van de gemeentelijke “Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid” aanvullende bluswatervoorzieningen te realiseren op, of in de directe omgeving van het terrein.
Reactie: Er wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen, bluswatervoorzieningen zijn hierin opgenomen.

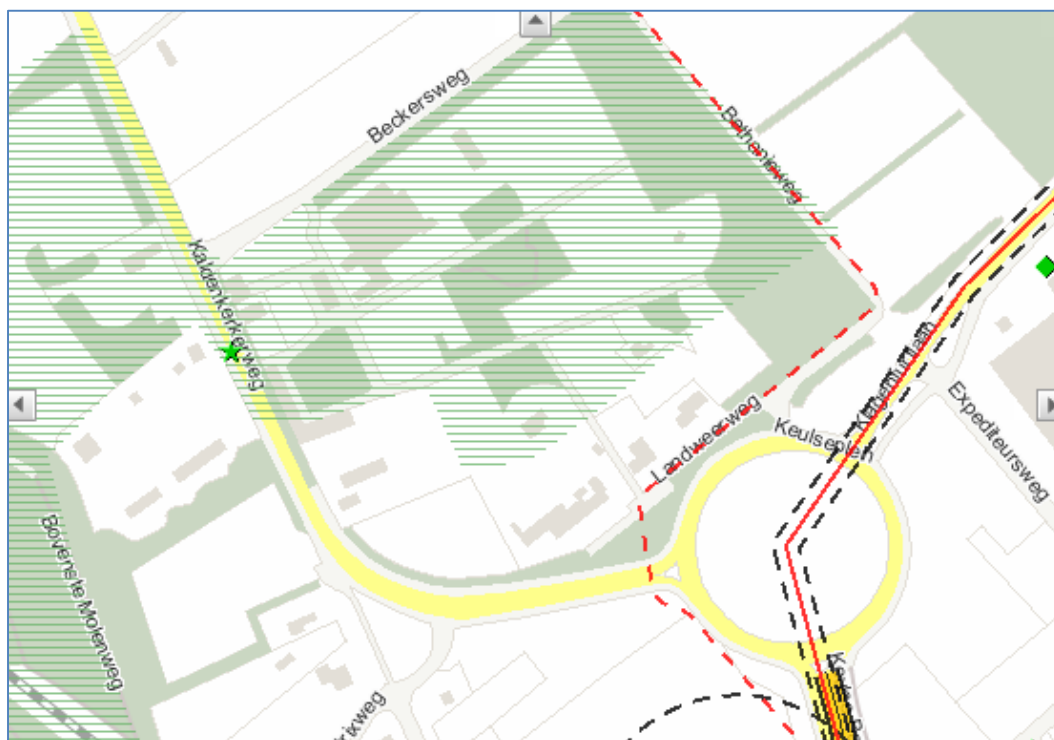
Restrisico

Het restrisico kan worden omschreven als het aantal dodelijke slachtoffers dat in geval van een ramp kan vallen. Factoren die hierbij een rol spelen zijn bijvoorbeeld de genomen bouwkundige maatregelen, de hulpverleningscapaciteit en de ontsluitroutes naar het rampgebied.

De VR constateert met betrekking tot het restrisico dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de beschouwde externe veiligheidsbronnen zullen leiden tot ongevallen met grote gevolgen die onbeheersbaar blijken te zijn. Het restrisico in het plangebied is zeer klein. Door te besluiten dat het groepsrisico voor het bestemmingsplan Bethanië verantwoord wordt geacht, aanvaardt het college dit restrisico.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling wordt op grond van bovenstaande overwegingen in voldoende mate verantwoord geacht. Zie [bijlage 5](#): Advies Veiligheidsregio (14-10-2013).



Figuur 17: Uitsnede kaart externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

5.2.8 Luchtkwaliteit

In de wet Luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. De Wet is uitgewerkt in verschillende Besluiten en Regelingen. De voorgenen ontwikkeling is getoetst aan deze besluiten en regelingen.

Fijnstof is een vorm van luchtvervuiling. Tot fijnstof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer gerekend. Fijnstof bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, herkomst en chemische samenstelling. Uit onderzoek blijkt dat fijnstof bij inademing schadelijk is voor de gezondheid. De wettelijke norm die niet overschreden mag worden bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn van de wegen in de omgeving geen concrete gegevens bekend. Maar uit onderzoeken aan vergelijkbare wegen binnen Venlo blijkt dat er geen overschrijdingen te verwachten zijn.

Door de opening van de A 74 is de verkeersintensiteit in de directe omgeving in betekenende mate afgenomen en dus ook de uitstoot van fijnstof.

Het toevoegen van een bestemming huisvesting voor arbeidsmigranten is aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt aan" de luchtverontreiniging. Deze voorgenomen ontwikkeling valt daarmee onder de Regeling NIBM. Voorts valt de bouw van de voorziening ook niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

Met behulp van de NIBM-tool van het Kenniscentrum InfoMil is een berekening van de bijdrage van de ontwikkeling gemaakt.

Uitgaande van het aantal parkeerplaatsen en 2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvb/etm.) blijkt dat de bijdrage niet in betekenende mate is. Zelfs bij 8 mvb/etm blijft het onder de wettelijke norm. Aannemelijk is echter dat het aantal mvb/etm. Laag ligt omdat de werknemers 's morgens vertrekken en 's avonds thuiskomen en verder niet of nauwelijks het terrein in de avonturen zullen verlaten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			266
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 18: berekening NIBM-tool

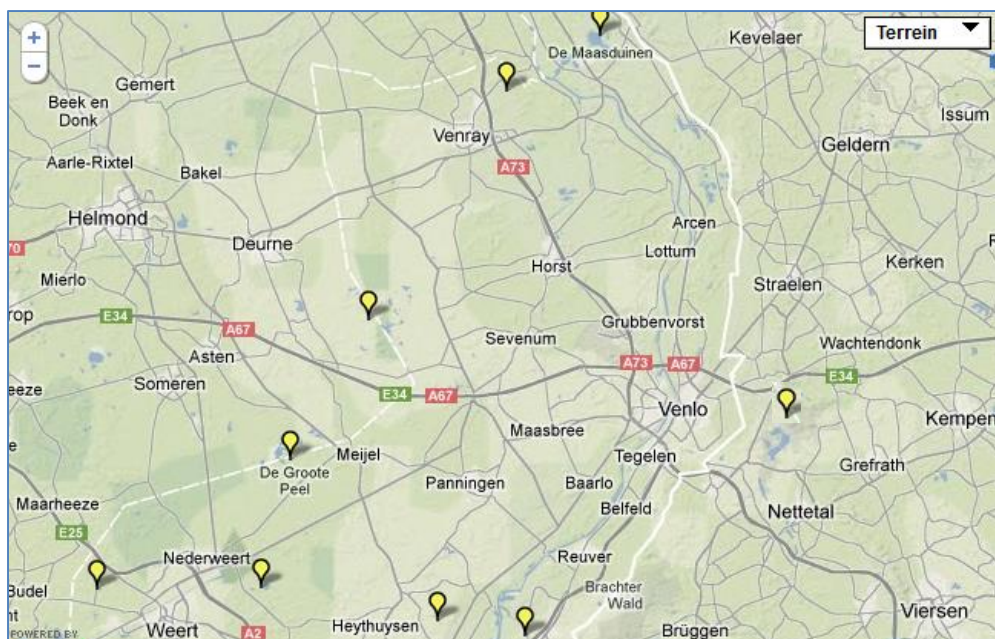
Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat De Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen opwerpt voor het initiatief.

5.3 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.3.1 Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 gebied is Swalmdal, de afstand is > 20 km. In Duitsland ligt het Natura 2000 gebied Krickenbecker Sen – Kl. De Witt-see, de afstand is 3,3 kilometer en valt daarmee buiten de toetsafstand van 3 kilometer. De afstanden zijn zodanig groot en de functionele wijziging is zodanig klein dat deze ontwikkeling geen effecten heeft.



Figuur 19: Natura 2000-gebieden in de omgeving

5.3.2 EHS

Het perceel van het Klooster Bethanië is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Op basis van de aard van de ruimtelijke ontwikkeling, het realiseren van een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten, kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is. Ook kan worden gesteld dat vanwege de tussengelegen elementen geen negatieve effecten voor de EHS te verwachten zijn.



Figuur 20: De ligging van het kloostergebouw in relatie tot de EHS (bron: kaartmachine van de Ecologische Hoofdstructuur)

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen in Natura 2000-gebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Derhalve zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied of de ecologische hoofdstructuur.

5.3.3 Flora en fauna

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voor de locatie is door Otte Groenadvies een quickscan flora- en faunawet verricht (zie [bijlage 2](#)). Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten of soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd en er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Aanvullend is een onderzoek gedaan naar mogelijke verstoring van vleermuizen door de verlichting van de parkeerplaatsen (zie [bijlage 2a](#)). Het aanvragen van een ontheffing of vervolgonderzoek is niet vereist, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de uitgevoerde inspectie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Overigens dient wel de zorgplicht in acht te worden genomen. De zorgplicht gebiedt een ieder om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen half juli en half maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet en voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Ter voorkoming van verstoring van vleermuizen wordt geadviseerd specifieke verlichting aan te brengen bij de parkeervoorzieningen. Hiervoor is een specifiek onderzoek verricht dat is opgenomen in de [bijlage 2a](#).

5.4 Water

5.4.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000) verplicht de waterschappen om maatregelen te nemen om tot een goed ecologisch functioneren van het watersysteem te komen. Daarvoor zijn het verminderen van verontreinigende uitstoot en een ecologisch verantwoorde inrichting nodig.

Op rijksniveau is het waterbeleid in verschillende nota's vastgelegd, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Belangrijk principe in de nota's is de drietrapsstrategie: "vasthouden, bergen, afvoeren". Deze moet in alle overheidsplannen als afwegingskader gaan dienen.

Belangrijk is verder dat in het rijksbeleid is vastgelegd dat de watertoets moet worden uitgevoerd in ruimtelijke planprocedures. Alle ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets te worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot een optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen. Verder krijgt water door de Nota Ruimte een belangrijke rol als structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte.

In de Wet Gemeentelijke Watertaken is de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de zogenaamde grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Op provinciaal niveau wordt in de Omgevingsvisie aandacht besteed aan de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water. Hierbij komt zowel de kwaliteit als de kwantiteit van grond- en oppervlaktewater in landelijk en stedelijk gebied aan bod evenals het aspect veiligheid. De provincie geeft ook aan dat de watertoets het aangewezen instrument is om de verschillende wateraspecten bij een nieuw ruimtelijk plan aan bod te laten komen in de afweging.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft een waterbeheersplan opgesteld voor de periode 2010-2015 waarin de aandachtsgebieden waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterketen aan bod komen. Een duurzaam waterbeheer krijgt bij het waterschap vorm door niet af te wentelen, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenskaarten en water langer vasthouden mede door een flexibeler peilbeheer.

De Watertoets

In de watertoets, die sinds 2003 in ruimtelijke plannen dient te worden verankerd, moet verslag worden gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.4.2 Hemelwater

Het hemelwater is in twee aspecten te verdelen; vanaf de bebouwing en vanaf de verharding. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en daarom verandert er niets aan de bestaande situatie. Waar mogelijk en indien noodzakelijk zal het hemelwater afgekoppeld worden van de riolering.

Er wordt wel verharde oppervlakte toegevoegd. Het hemelwater dat hier vanaf komt kan opgevangen in het aansluitende groen en daar in de grond wegzakken.

Er worden 100 parkeerplaatsen met een totale oppervlakte van $\pm 3.000 \text{ m}^2$ aangelegd. Volgens de regels van het waterschap Peel en Maas moet het plan op dit onderdeel getoetst worden als er meer dan 5.000 m^2 wordt toegevoegd. Dit is niet het geval, dus een verdere beoordeling is niet noodzakelijk

5.4.3 Afvalwater

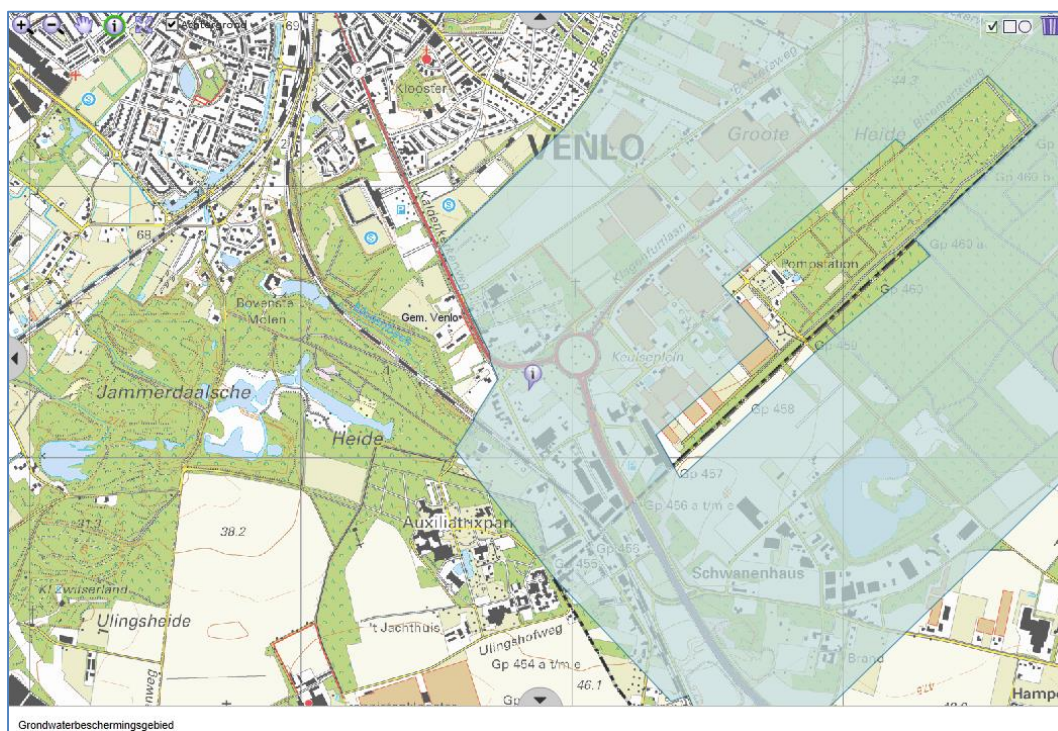
Ten aanzien van het afvalwater is contractueel vastgelegd dat bij verkoop van het klooster de riolering van de omliggende woningen die nu nog via het afvalwatercircuit van het klooster loopt afgekoppeld moet worden; dat proces is in gang gezet. De riolering is berekend op een volle gebruikscapaciteit van het klooster. Het nieuwe gebruik van het klooster levert per saldo niet meer afvalwater dan het voorgaande gebruik en dat van de aangesloten omliggende woningen. De capaciteit van de riolering is voldoende. Door de mogelijke afkoppeling van het hemelwater wordt de afvoercapaciteit van afvalwater vergroot.

5.4.4 Grondwater

Het perceel is gelegen in een grondwaterwingebied van de Groote Heide.

Dit gegeven levert beperkingen op voor bodemverstorende activiteiten. Echter, binnen de beoogde functie en voorgestelde werkzaamheden zijn dergelijke verstorende activiteiten niet opgenomen.

De nieuwe functie en de grootte van het plan hebben geen invloed op de grondwaterhuishouding.



Figuur 21: Grondwaterbeschermingsgebied

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft de locatie deels een hoge en deels een lage archeologische verwachtingswaarde. Het kloostergebouw zelf staat in een zone met een lage archeologische verwachting.

Langs de Beckersweg loopt een smalle strook met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Een groot deel van het zuidelijk deel van het plangebied heeft diezelfde verwachtingswaarde.

De Archeologische beleidskaart zegt het volgende over deze verwachtingen:

Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting

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 (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

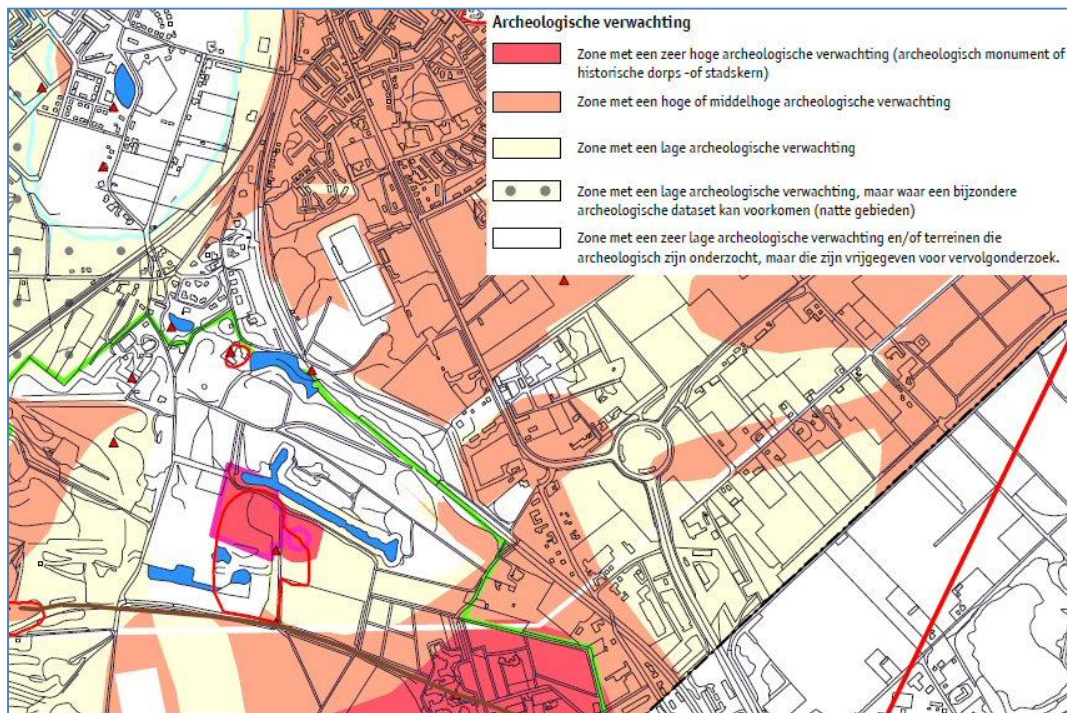
Zone met een lage archeologische verwachting

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 (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Op basis van de beleidsnota Cultuurhistorie 2007 kan geconstateerd worden dat de trefkans in de zones anders ligt en daarom in de bijbehorende regels een verschil zit, namelijk dat in de zone met lage verwachting de vergunningvrije verstoringsoppervlakte 5.000 m² is en in de zone met hoge of middelhoge verwachting 500 m². De gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde worden wel als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen, die met een lage verwachtingswaarde niet. Aangezien de bodemverstorende activiteiten niet verder gaan dan de aanleg van parkeerplaatsen en de werkzaamheden niet dieper gaan dan de wettelijk toegestane diepte blijven eventuele archeologische relictten 'in situ' bewaard.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch veldonderzoek nodig is.

Over het algemeen geldt overigens wel dat, indien er archeologische resten worden aangetroffen (tijdens de uitvoering van het project), volgens de wet voor de verstoorder een meldingsplicht geldt bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.



Figuur 22: uitsnede uit de archeologie beleidskaart uit 2007.

5.5.2 Cultuurhistorie

Het voormalige kloostergebouw kent een gemeentelijke monumentenstatus, maar blijft bij de voorgenomen plannen volledig in tact. Voor bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden aan het monument die vergunningplichtig zijn, dient een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Naast het gebouw is ook de tuin van cultuurhistorische waarde. Deze is uitgebreid beschreven in het Haalbaarheidsonderzoek uit [bijlage 1](#) en verkort in paragraaf [2.4.2. Functionele structuur plangebied](#).

De cultuurhistorische waarde is erkend door het opnemen van de aanduiding (chw) cultuurhistorische waarde op het gehele plangebied.

Voorts is geconcludeerd dat er geen wettelijk beschermde cultuurhistorische waarden, zoals monumenten, in de directe omgeving van het gebouw aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het initiatief vice versa.

De cultuurhistorische waarde wordt door de ontwikkeling niet aangetast.

6 Juridische aspecten

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de bijbehorende regels die in samenhang met elkaar dienen te worden gelezen.

Alle informatie uit de onderhavige toelichting heeft geleid tot het opstellen van de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan. Bij de opzet van de regels is aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Inhoudelijk wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

Hieronder worden de verschillende hoofdstukken van de regels kort toegelicht.

6.1 Inleidende regels

In de inleidende regels is de omschrijving opgenomen van een aantal begrippen, die in de regels zijn gebruikt. Een deel van de begripsomschrijvingen is als zodanig voorgeschreven in de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012/ SVBP2012. Ook wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Bestemmingen en functieaanduidingen

Het terrein krijgt de volgende bestemmingen:

1. *Bos* voor het op het perceel gelegen bos;
2. *Tuin* voor het deel van de kloostertuin;
3. *Wonen* met voor de woning Kaldenkerkerweg 465 de aanduiding bedrijfswoning, voor het administratiegebouw: kantoor en de bijgebouwen, bijgebouw. Omdat het huisvesten van tijdelijke werknemers betreft wordt daarvoor ook een functieaanduiding opgenomen;
4. *Waarde – Archeologie* voor de delen met een verwachtingswaarde.

Daarnaast krijgt het gehele terrein, op de bedrijfswoning na, de aanduiding *Cultuurhistorisch waardevol*.

6.3 Algemene regels

De algemene gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen.

In de algemene regels worden onder andere vormen van verboden gebruik genoemd en het mogelijk maken van nutsvoorzieningen op het perceel, voor zover ze niet onder de vergunningvrije bouwwerken van de Wabo vallen.

Ook de gebiedsaanduidingen vallen onder het kopje “Algemene regels”. Voor onderhavig plan gelden de gebiedsaanduidingen:

1. *Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied Venlose Schol*
2. *Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied*
3. *Overig – robuuste landbouw en natuur*

Voor de gronden met de gebiedsaanduidingen 1 en 2 geldt een aantal beperkingen met het oog op de waterwinning en bodemingrepen. Gebiedsaanduiding 3 geldt voor het behoud van het kloosterpark. Hiervoor wordt verwezen naar de provinciale Omgevingsverordening.

6.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsbepalingen is aangegeven hoe met gebruik en bebouwing omgegaan wordt die niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen.

In de slotregel is aangegeven wat de officiële naam van het plan is.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Gemeentelijke kosten

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat geen exploitatieplan tezamen met het bestemmingsplan behoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of het stellen van nadere eisen en regels niet nodig is.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten worden door de initiatiefnemers betaald, hetzij via de legesverordening, hetzij middels een planschadeverhaalsovereenkomst.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond, daarom is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

7.1.2 Exploitatie

Voor de exploitatie van het kloostercomplex is het van belang dat het nieuwe gebruik ook op langere termijn kansrijk is. Met een kansrijk gebruik wordt een functie bedoeld die zowel uitgaat van de aanwezige (monumentale) structuur als een economisch perspectief kent vanuit de markt en daarmee een duurzaam gebruik aan het thans leegstaande complex toevoegt. Het gaat er immers om een levensvatbare functie te vinden die het complex voor langere tijd gebruiken kan. Zonder gebruik van het monument is deze gedoemd tot verval.

Om de economische uitvoerbaarheid te verkennen, zijn twee onderzoeksrapporten opgesteld ten behoeve van (1) een hotelfunctie en (2) een woon-/zorgfunctie.

Hotelfunctie

De hotelfunctie is onderzocht door Horwath HTL Consulting te Hilversum, een bureau dat gespecialiseerd is in onderzoek binnen de hotelbranche, toerisme en leisure-activiteiten. De quickscan die dit bureau heeft uitgevoerd omvatte een analyse van de vraag, het aanbod en van het concept dat op basis van vraag en aanbod kan worden samengesteld. Resultaat van de scan is dat het Klooster Bethanië zich goed zou lenen voor een zogenoemd lowbudget hotel (hostel), ofwel een hotel in het nul-, één- en tweesterrensegment. Naar een dergelijk hotel is een concrete vraag te herkennen, en het gebouw leent zich er in principe goed voor.

Woon-/zorgfunctie

De woon-/zorgfunctie is onderzocht door De Gouden Leeuw Groep te Doetinchem. Dit bedrijf onderzoekt, maar exploiteert ook zelf woon-/zorglocaties. Hierdoor heeft deze organisatie ruime kennis van en ervaring met het leveren van zorg op maat. In het onderzoek naar het Klooster Bethanië is een analyse gemaakt van vraag en aanbod binnen de zorgregio Noord- en Midden-Limburg, alsook van de geschiktheid van het complex voor de functie wonen met zorg. Conclusie van het onderzoek is dat het voormalige kloostergebouw niet geschikt is, of pas na onevenredige investeringen geschikt is te maken, voor deze functie. De omvang van het gebouw is te groot om de noodzakelijke kleinschaligheid te bereiken. De ligging van het gebouw is bovendien te perifeer om voor deze functie een aantrekkelijke locatie te vormen.

Huisvesting arbeidsmigranten

De ontwikkeling van het eindgebruik lopende dit onderzoek laat zien dat alleen de bestemming van het kloostergebouw voor huisvesting voor arbeidsmigranten en seizoenarbeiders op korte termijn een levensvatbare functie is. De ontwikkeling van budgethotelfunctie vergt een te lange voorbereidingstijd, waardoor de economische haalbaarheid in het gedrang komt vanwege de voorinvestering in het project. Feitelijk komt een huisvestingsfunctie overeen met het gebruik van het complex als budgethotel.

Er zijn reeds gesprekken gevoerd met potentiële huurders, om de bevestiging te krijgen dat er ook daadwerkelijk serieuze animo is en een business case op basis waarvan zaken gedaan kunnen worden. De resultaten daarvan zijn positief; er is een reëel uitzicht op een huurovereenkomst voor een

middellange termijn (tien jaar), die voldoende interessant lijkt voor de betrokken marktpartij (Jan Buurman Lent BV) om tot aankoop van en investering in het complex over te gaan, zodat ook het reguliere onderhoud aan het complex zal worden opgepakt.

7.1.3 Conclusie

In de afgelopen tien jaar is gebleken dat het lastig is om een eindgebruiker te vinden voor het kloostercomplex. Diverse plannen en initiatieven hebben in het verleden niet geleid tot een daadwerkelijke herbestemming van het complex. Voor de middellange termijn (tien jaar) lijkt nu de toekomst van het monumentale complex zeker gesteld te kunnen worden door middel van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee sluit dit marktinitiatief naadloos aan op reeds vastgesteld beleid van de Provincie Limburg en het Rijk. Ook door de overheid gesignaleerde problemen in de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen bij een professionele aanpak worden opgelost. De herbestemming van het kloostercomplex volgt dan ook de actualiteit en biedt een concrete oplossing voor gesignaleerde problemen.

Tijdens het verloop van de 10 jaar zal blijken of de nu voorgestane functie voortgezet kan worden of dat de ontwikkeling tot een budgethotel tot de mogelijkheden behoort. Veel is immers afhankelijk van de economische ontwikkelingen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 18 juli 2012 heeft de directie van het naastgelegen kinderdagverblijf 'Huisje-boompje-beestje' een reactie bij de gemeente ingediend. De locatie wordt op geen enkele wijze beïnvloed door de ontwikkeling van huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Alle activiteiten vinden ver van het kinderdagverblijf plaats en de beheerder zal toezien op het voorkomen van eventuele overlast. Indien er sprake is van ongewenste ontwikkelingen kan voorzien worden in een adequate afscheiding tussen beide terreinen.

Op 8 mei 2014 hebben verkopende en kopende partij een bijeenkomst voor omwonenden belegd in de horecavoorziening aan de overzijde van de Kaldenkerkerweg. De avond was zeer goed bezocht.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Reactie vooroverleg provincie Limburg:

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte



8.2 Inspraak

Nota van inspraak

Behorende bij het bestemmingsplan Klooster Bethanië

Het voorontwerp bestemmingsplan Klooster Bethanië heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen van 8 mei 2014 t/m 4 juni 2014. Hierbij zijn 3 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties zijn ingediend door:

1. K. Gerits, Ericaweg 1, 5915 ES Venlo. De inspraakreactie is op 4 juni 2014 ingekomen.
2. M.J.H. Mulders en S. Mulders, Rozenweg 7, 5915 ET Venlo. De inspraakreactie is op 4 juni 2014 ingekomen.
3. J. Timmermans namens L.M.H.H. Thijssen (namens restaurant V.O.F. De Kraal), gebroeders Van der Weijden, Kinderdagverblijf Huisje, Boompje, Beestje, Casinoweg 81, 5915 EG Venlo. De inspraakreactie is op 28 mei 2014 ingekomen.

Samenvatting van de inspraakreacties

Inspraakreactie van K. Gerits, Ericaweg 1, 5915 ES Venlo.

1. De wijk Venlo-Oost, de buurt waar klooster Bethanië gelegen is, wordt vaak omschreven als 'met gemiddelde lagere sociale status'. Voornamelijk zijn er bewoners van buitenlandse afkomst gehuisvest. Het extra huisvesten van 'groepen' migranten voor agrarische en industriële hulp is niet wat deze wijk voor een goede wijkopbouw vraagt. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan betekent een versterking van de neerwaartse spiraal ter plaatse. Dit is strijdig met de al jaren geagendeerde sociale stijging welke nauwelijks in enig zichtbaar effect sorteert.
2. De wijk ligt aan de rand van Venlo en het klooster in het aangrenzende buitengebied. Het handhaven van regels kent geen prioriteit. Dit leidt tot ongewenst gedrag en handelen. Bij de groep beoogde migranten is integratie laag dan wel niet aanwezig. Dit zal effect hebben naar de omgeving en het sociaal klimaat van de wijk.

3. De locatie is gelegen in een achtergebleven gebied met teloorgang door leegloop van bedrijvigheid en wonen dat mede is ontstaan door de open grenzen en het ontstane woon- en leefklimaat. Een nog te ontwikkelen visie voor het gebied ontbreekt. De beoogde huisvesting loopt hierop vooruit en bevordert de visie voor sociale stijging niet.
4. De wijk ondervindt nu al diverse problemen. Met de ontwikkeling zal er nog meer overlast ontstaan doordat verkeersstromen van route zullen veranderen. De wijk is hier niet op ingericht.

Inspraakreactie van M.J.H. Mulders en S. Mulders, Rozenweg 7, 5915 ET Venlo.

1. De wijk Venlo-Oost, de buurt waar klooster Bethanië gelegen is kenmerkt zich door een gemiddelde lagere sociale status. Voornamelijk zijn er bewoners van buitenlandse afkomst met een laag opleidings- en inkomensniveau gehuisvest. Het onderbrengen van een extra aantal buitenlandse sociaal zwakkeren in deze omgeving is daarom af te raden. De beoogde huisvesting zal de reeds ingezette neerwaartse spiraal versnellen en de visie voor sociale stijging van Venlo-Oost volledig ondermijnen.
2. Het klooster ligt aan de rand van Venlo-Oost, aan de rand van het buitengebied. Controle en of handhaving worden daardoor bijna onmogelijk gemaakt. Het risico op vorming van een soort vrijstaat is aanwezig. Dit wordt ondersteund door de ligging direct aan de grens met Duitsland en zijn uitvalswegen. Ook zijn er geen faciliteiten op loopafstand. Voor alles wat de bewoners nodig hebben, hebben zij de auto nodig. Dit zorgt voor ongewenste verkeersstromen. De locatie is gelegen in een achtergebleven gebied met teloorgang door leegloop van bedrijvigheid. De in het verleden ontwikkelde visie voor een grensoverschrijdend bedrijventerrein vindt geen opgang.
3. De plannen voor het klooster Bethanië zijn voor/in 2011 ontwikkeld. De uitgangspunten die als fundament voor de aanvraag dienden zijn volledig veranderd. In het verleden kwamen voornamelijk alleenstaanden uit Oost Europa naar Nederland om te werken, maar tegenwoordig zijn dat vooral gezinnen. Er is geen behoefte meer aan deze vorm van huisvesting.

Inspraakreactie van J. Timmermans namens L.M.H.H. Thijssen (namens restaurant V.O.F. De Kraal), gebroeders Van der Weijden, Kinderdagverblijf Huisje, Boompje, Beestje, Casinoweg 81, 5915 EG Venlo.

1. Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Buitengebied staat alleen het kloostergebouw aangegeven met de bestemming Wonen. In de haalbaarheidsstudie van Hylkema consultants is aangegeven dat het L-vormige bouwwerk, voorheen gebruikt als stallen, wagenplaatsen en service gebouwen, gedeeltelijk gelegen tegen de ommuring langs de Kaldenkerkerweg, eveneens staat aangegeven met de bestemming Wonen. Dit staat ook op de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien zijn er enkele uitbreidingen van de bestemming Wonen ingetekend. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het wijzigen van de bestemming stallen in Wonen en tegen de uitbreiding van het oppervlak met bestemming Wonen bij het bedrijfsgebouw naast de bedrijfswoning en de uitbreiding bij de bedrijfswoning alsmede het kantoor.
2. In het plan wordt aangegeven dat er 135 parkeerplaatsen gecreëerd worden binnen het bestemmingsplan. Aangegeven is dat dit slechts gebeurt op reeds aanwezige bestaande verharding. In het flora- en faunarapport staat dat de structuur van het terrein in geringe mate zal veranderen, omdat alleen op de bestaande asfaltverhardingen wordt geparkeerd. Er mist een gedetailleerde verbeelding waarop duidelijk staat aangegeven waar de parkeerplaatsen worden aangelegd, wat de bestaande verharding is, waar de verharding aangebracht dient te worden en hoeveel vierkante meter natuur opgeofferd wordt.
3. Ook staat in het flora- en faunarapport aangegeven dat er geen verlichting of anderzijds versturende voorzieningen op het terrein aangebracht mogen worden. Als dit wel het geval is, dan dient er vooraf aanvullend onderzoek te worden gedaan naar het effect op

foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Hoe kan men naar en van de auto's gaan in het donker? Dit is onduidelijk.

4. In de toelichting van het bestemmingsplan is ruim aandacht besteed aan het beschrijven en waarderen van de bijzondere vormgeving van het pand, maar nagenoeg niet aan de inrichting van het bijbehorende perceel. Het betreft een karakteristiek pand en het terrein heeft een hoge beeldkwaliteit. De gemeente zou handhavend moeten optreden gezien de slechte staat van onderhoud van het perceel, met name de begroeiing.
5. Vanuit financieel-economisch perspectief ontbreekt elke onderbouwing. De gemeente hoeft zelf niet te investeren in de ontwikkeling, maar loopt wel een risico als het plan is uitgevoerd en de ondernemer failliet zou gaan waardoor eventuele planschadeclaims niet meer verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. De planschade overeenkomst is niet opgenomen in de bijlage. Getwijfeld wordt aan de motivering dat er voor de gemeente geen financieel risico is, aangezien de realisatie een ondernemersrisico is.

Uit jurisprudentie kan worden afgeleid dat de economische uitvoerbaarheid met deugdelijke cijfers dient te worden aangetoond, ook als de gemeente zelf geen kosten maakt. De gemeente kan een bedrijfsplan eisen. Van onvoldoende onderzoek kan sprake zijn indien als op voorhand in redelijke mate twijfel bestaat aan de realisering van het plan in de planperiode van 10 jaar. Ook kan het bestemmingsplan een regeling bevatten die de economische uitvoerbaarheid garandeert.

6. Uit de plattegronden van het klooster van het ter inzage liggende bestemmingsplan blijkt dat de kamers klein zijn, niet zijn voorzien van stromend water en door een of twee personen worden bewoond. Nergens is een wasserij voor kleding en beddengoed voorzien. Hoe gaat de gemeente om met mensonwaardige verblijven? Er zijn te weinig toiletten en douches voorzien en op de etage is geen mogelijkheid om een warme maaltijd te bereiden. Bij 8 uur werktijd per dag resteert 16 uur voor recreatie, persoonlijke verzorging en rust. Hoe wordt deze tijd ingevuld met twee vreemde personen op een kamer? Dit zorgt voor verpaupering van de buurt, geluidsoverlast en criminaliteit. Welke voorzorgsmaatregelen zijn er genomen en hoe denkt men te handhaven? Het antwoord dat er een toezichthouder aanwezig is, kan niet serieus genomen worden.
7. In de buurt van het klooster is een kinderdagverblijf gevestigd. Gezien de negatieve uitstraling met betrekking tot de onveilige omgeving welke als zodanig wordt ervaren, zal de clientèle van het kinderdagverblijf drastisch teruglopen. Hoe gaat de gemeente hiermee om en hoe wordt dit probleem getackeld? Door de autobewegingen wordt de rust verstoord. Ook een barbecue in de zomer komt de rust niet ten goede. Het onveiligheidsgevoel bij ouders zal zorgen voor een teruggang in kinderaanbod, met alle financiële en economische consequenties tot gevolg. In de nieuwe situatie zal het groen plaatsmaken voor parkeerplaatsen.
8. Door de gemeente is aangegeven dat de mogelijkheid bestond om intern een winkel te creëren om voor de bewoners de mogelijkheid te bieden intern hun inkopen te doen. Zijn hierover al toezeggingen gedaan om naderhand detailhandel toe te staan of een horeca vergunning te verstrekken?

Reactie gemeente op de inspraakreacties

Inspraakreactie van K. Gerits, Ericaweg 1, 5915 ES Venlo.

1. De opmerkingen dat de ontwikkeling van klooster Bethanië zal zorgen voor een neerwaartse spiraal in de wijk Venlo-Oost, kan niet worden gedeeld. Klooster Bethanië ligt in het buitengebied van Venlo en zal derhalve geen of nauwelijks invloed hebben op hetgeen in de wijk speelt.
2. De in Nederland geldende regels dienen door eenieder die hier woont en verblijft nageleefd te worden. Indien dit niet gebeurt, dan kan er op de gebruikelijke wijze tegen opgetreden worden.

worden. Daarnaast gelden er in het klooster huisregels waar alle bewoners aan gehouden zijn en is er een toezichthouder aanwezig die optreedt bij eventuele overlast.

3. Het initiatief tot het vestigen van arbeidsmigranten in klooster Bethanië zal er voor zorgen dat het klooster een noodzakelijke verbouwing krijgt, waardoor dit gemeentelijke monument voor de toekomst bewaard kan blijven. Daarnaast is er een rijpende behoefte aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio.
4. Het verkeer van en naar het klooster zal niet door de wijk Venlo-Oost rijden, maar gebruik maken van de hoofdroutes. Daarnaast zal er zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van collectief vervoer.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie van M.J.H. Mulders en S. Mulders, Rozenweg 7, 5915 ET Venlo.

1. De opmerkingen dat de ontwikkeling van klooster Bethanië zal zorgen voor een neerwaartse spiraal in de wijk Venlo-Oost, kan niet worden gedeeld. Klooster Bethanië ligt in het buitengebied van Venlo en zal derhalve geen of nauwelijks invloed hebben op hetgeen in de wijk speelt.
2. De in Nederland geldende regels dienen door eenieder die hier woont en verblijft nageleefd te worden. Indien dit niet gebeurt, dan kan er op de gebruikelijke wijze tegen opgetreden worden. Daarnaast gelden er in het klooster huisregels waar alle bewoners aan gehouden zijn en is er een toezichthouder aanwezig die optreedt bij eventuele overlast.

In het klooster is ondergeschikte, interne verkoop van producten die centraal zijn ingekocht aan bewoners van het woongebouw toegestaan. Tevens is er een ondergeschikte horecavoorziening voor de bewoners van het woongebouw mogelijk. Ook zijn er recreatieve voorzieningen voor de bewoners. Er zijn derhalve wel degelijk faciliteiten in de nabijheid beschikbaar. Daarnaast zullen eventuele verkeersstromen niet door de wijk Venlo-Oost plaatsvinden, maar zal er gebruik worden gemaakt van de hoofdroutes.

De visie voor een grensoverschrijdend bedrijventerrein dateert van eind jaren negentig, begin 2000. Deze visie is nooit echt van de grond gekomen vanwege diverse omstandigheden. Momenteel heeft een actualisatie van deze visie geen prioriteit.

3. Door de initiatiefnemer is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en zijn er diverse onderzoeken gedaan. Als de behoefte er niet zou zijn, dan zou de initiatiefnemer dergelijke kosten niet hebben willen maken. Tevens is het concept bestemmingsplan naar aanleiding van de gemeentelijke opmerkingen recent gewijzigd zodat er voldaan kan worden aan de gemeentelijke eisen.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie van J. Timmermans namens L.M.H.H. Thijssen (namens restaurant V.O.F. De Kraal), gebroeders Van der Weijden, Kinderdagverblijf Huisje, Boompje, Beestje, Casinoweg 81, 5915 EG Venlo

1. Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Buitengebied heeft het klooster de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding 'religie'. De bestemming Wonen is in dit bestemmingsplan gegeven aan de woning aan de Beckersweg. In het bestemmingsplan Klooster Bethanië is het klooster bestemd als wonen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongebouw – huisvesting tijdelijke werknemers'. Enkel in het klooster mogen volgens de regels tijdelijke werknemers worden gehuisvest. De overige gebouwen hebben de nadere aanduiding 'bedrijfswoning', 'kantoor' en 'bijgebouw'. Hier mogen volgens

de regels geen tijdelijke werknemers worden gehuisvest. Van een uitbreiding van wonen is derhalve geen sprake.

2. In het flora en fauna rapport zijn foto's bijgevoegd met aanduidingen van de voorgenomen parkeerlocaties. Alle asfaltstroken zijn geïnventariseerd. Er wordt nauwelijks grondwerk verricht. Veelal volstaat het verwijderen van bladeren, takken en vegetatie op het asfalt. De boombeplanting blijft in stand, maar wordt opgekroond. Voor de volledigheid is niet alleen de asfaltverharding onderzocht, maar tevens de aangrenzende strook beplanting of langsstaande bomen, waarbij rekening is gehouden met mogelijke beïnvloeding. Dit is in een tabel aangegeven. Als bijlage bij het bestemmingsplan is ook een parkeerplan bijgevoegd waarop de parkeerplaatsen staan aangegeven.
3. De piek van de werkzaamheden ligt tussen april en oktober. In het winterseizoen zijn er nauwelijks mensen die in de agrarisch sector werken. De doorsnee werktijden liggen tussen 06.30 en 19.00 uur. Dit houdt in, dat het alleen in de periode november - maart bij aankomst en vertrek donker is. Uiteraard vinden er buiten deze tijden ook verkeerbewegingen plaats, maar in beperkte mate.
Bovendien is het maar zelden aardedonker. De paden zijn van een lichtere kleur dan de omgeving. Als men de paden volgt komt men vanzelf in het gebouw of bij de auto.
4. In paragraaf 2.2 van de toelichting is zowel het pand als ook het perceel beschreven, waarbij ook de tuinaanleg genoemd is. In paragraaf 2.4.3 wordt de historische tuin- en parkaanleg nader beschreven. Bij de inrichting van de aan te leggen parkeerplaatsen is/wordt rekening gehouden met deze historische tuin- en parkaanleg.
5. Het klooster zal enkel intern verbouwd worden op kosten van de initiatiefnemer. Hiervoor zullen er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning legeskosten in rekening gebracht worden. Ook voor de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan zullen legeskosten in rekening gebracht worden. De kans dat er sprake is van het betalen van planschade is zeer klein, aangezien het klooster enkel intern verbouwd zal worden. Voor de gemeente is het voldoende zeker dat de initiatiefnemer het plan binnen de planperiode van 10 jaar zal realiseren. Mocht dit desondanks niet het geval zijn, dan zal dit voor de gemeente niet leiden tot extra kosten.
6. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van het klooster zal er voldaan dienen te worden aan o.a. de regels van het bouwbesluit inzake de brandveiligheid, de grootte van de kamers als leefruimte en als slaapvertrekken enz. Hieraan zal getoetst worden alvorens de vergunning kan worden verleend. Er is een beheerder aanwezig op het complex die in alle gevallen aangesproken kan worden. Daarnaast is er tussen de bewoners ook onderlinge sociale controle. Wanneer er ongeregelheden zijn, dan kan dit voor de uitzendorganisatie reden zijn om het contract met de werknemer te ontbinden. In dat geval heeft de werknemer geen werk en derhalve geen inkomen meer en zal dienen terug te keren naar het land van herkomst.
7. Voor wat betreft geluidhinder van het wegverkeer geldt dat dit niet langs het kinderdagverblijf gaat, omdat het verkeer zich beperkt tot de doorgaande weg. Daarnaast zal er zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van collectief vervoer om de autobewegingen tot een minimum te beperken. De afstand tot de weg is van een dermate grote afstand dat het effect nihil zal zijn, of in ieder geval binnen de gestelde normen. Dit volgt ook uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd. Tevens zullen de bewoners van het klooster veelal naar hun werk zijn wanneer het kinderdagverblijf geopend is. Ook zullen de parkeerplaatsen zijn afgeschermd van de directe omgeving middels bomen en struiken. Er bestaat derhalve geen direct zicht op de parkeerplaatsen.
8. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ondergeschikte, interne verkoop van producten die centraal zijn ingekocht voor de bewoners van het woongebouw mogelijk is. Ook is opgenomen dat een ondergeschikte horecavoorziening voor de bewoners is toegestaan. Het betreffen kleine interne voorzieningen, geen grote supermarkt of een café.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Klooster Bethanië

Het ontwerp bestemmingsplan Klooster Bethanië heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 5 februari t/m 18 maart 2015. Hierbij zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. SRK Rechtsbijstand namens dhr. T. Roelofs, Landweerweg 13 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 12 maart 2015.
2. Vlamincx Advocaten namens mevr. Van Kleef-Halferkamps, Kaldenkerkerweg 497 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 17 maart 2015.
3. J. Timmermans Advies namens L.M.H.H. Thijssen (restaurant V.O.F. De Kraal), Kaldenkerkerweg 186 te Venlo, gebr. Van der Weijden, Kaldenkerkerweg 188 te Venlo en Kinderdagverblijf Huisje Boompje Beestje, Landweerweg 21 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 17 maart 2015.

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze van SRK Rechtsbijstand namens dhr. T. Roelofs

1. Het woongenot zal negatief worden beïnvloed. Het betreft een verdubbeling van het aantal bewoners en het type bewoner is totaal anders. Er wordt gevreesd voor maatschappelijke onrust in de woonomgeving.
2. De arbeidsmigranten zorgen voor meer verkeersbewegingen door middel van auto's en busjes die de hele dag, 7 dagen per week, af en aan rijden. De ruimtelijke effecten zullen enorm zijn, ten koste van het woongenot.
3. Er zal sprake zijn van over bewoning. Het plan is hiermee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit het bouwbesluit volgt dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan een persoon per 12 m². De afmetingen van de vertrekken variëren van 12 tot 40 m². en het aantal personen per eenheid van 1 tot 4. Bij 4 personen is er een ruimte nodig van 48 m². Het plan kent geen eenheden van dit formaat.
4. De stelling in de toelichting dat het aan de aanvrager is om aan te tonen dat voldaan wordt aan het artikel uit het bouwbesluit is niet juist. De exploitatieopzet maakt onderdeel uit van de toelichting op de ruimtelijke ontwikkeling. Als deze zekerheid er niet is, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
5. In de toelichting staat aangegeven dat de aanvrager mag uitgaan van het rechtens verkregen niveau aangezien het gebouw al bestaat. Wat dit niveau is wordt niet onderbouwd. Verzocht wordt om dit alsnog te doen en een onderbouwing te geven ten aanzien van de beschikbare ruimte ten behoeve van de sanitaire voorzieningen en keukens.
6. Er worden 137 parkeerplaatsen aangelegd. Waar komt de parkeernorm van 1,33 parkeerplaatsen per eenheid vandaan (CROW of gemeentelijke normen)? Ook is onduidelijk voor welke functie is gekozen bij het bepalen van de norm. Bij toepassing van de norm komt deze uit op een parkeerbehoefte van 154 plekken (1,33 x 116 eenheden). Van collectief vervoer hoeft helemaal geen sprake te zijn. Daarnaast zullen de arbeidsmigranten vanuit het land van herkomst met de auto naar de planlocatie komen.

Zienswijze van Vlamincx Advocaten namens mevr. Van Kleef-Halferkamps

1. Gevraagd wordt naar de overeenkomst die door de initiatiefnemer met de bewoners wordt gesloten waarin huisregels zijn opgenomen.
2. Er is strijd met artikel 7.18 van het Bouwbesluit. Hierin staat dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan een persoon per 12 m².gebruiksoppervlakte. Uit het vlekkenplan blijkt dat er slechts een aantal slaapvertrekken groter zijn dan 12 m².
3. Er is strijd met het parkeerbeleid. Er zullen 137 parkeerplaatsen worden aangelegd. Als norm wordt uitgegaan van een hotel (1:1,33). Het is onduidelijk waar de norm van 0,33 is vastgelegd. Uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2007-2020 is in een tabel bepaald welke parkeernormen gelden. De norm voor een hotel staat hier niet in genoemd. Aansluiting dient dan gezocht te worden bij CROW 182. Er geldt een parkeernorm van 0,5. Bij 137 parkeerplaatsen mogen slechts 91 slaapvertrekken worden gerealiseerd. Wanneer er minder parkeerplaatsen worden aangelegd dan nodig zijn, dan dient dit financieel gecompenseerd te worden. Hierover staat niets in de toelichting. Met inachtneming van de richtlijn van 0,33 voldoet het plan ook niet aan de parkeernorm. Dan mogen slechts 103 slaapvertrekken worden gerealiseerd. Gebruik maken van collectief vervoer is geen reden om af te mogen wijken van de CROW 182.

4. Er is strijd met rijksbeleid. Er wordt niet voldaan aan trede twee van de Ladder van duurzame verstedelijking. Trede twee vraagt van de overheid om, indien er een regionale behoefte aan een ontwikkeling is, te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Het college heeft nagelaten om dit te beoordelen en is er ten onrechte van uit gegaan dat het leegstaande klooster zich binnen bestaand stedelijk gebied zou bevinden. Het kloostercomplex is gelegen buiten de bebouwde kom en bevindt zich in een bosrijk gebied. Het POL en de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015 ondersteunen het standpunt dat het klooster zich niet binnen stedelijk gebied bevindt. Het college dient dan ook te bekijken en te beoordelen of de ontwikkeling ten aanzien van de huisvesting niet elders kan plaatsvinden in een omgeving die meer passend is.
5. Vanwege de bijzondere waarden van monumenten en de beschermingsstatus hiervan, is er in het 'beleidskader kerken, kloosters en andere religieuze gebouwen' beleid opgenomen over hoe om te gaan met herbestemmen van monumenten. Dit ziet in eerste instantie niet op gemeentelijke monumenten, maar het ligt in de lijn om dit beleid door te trekken naar gemeentelijke monumenten. Het beleidskader bepaalt dat zoveel mogelijk rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden. Daarvan is geen sprake bij de huisvesting van buitenlandse werknemers. De kwaliteit zal eerder achteruit gaan. Door de huisvesting zal ook niet worden voorkomen dat het klooster verpaupert. Geenszins is vastgesteld of de herbestemming voor een langere periode zal plaatsvinden. Er is slechts een reëel uitzicht op een huurovereenkomst voor een termijn van tien jaar.
6. Er is strijd met het gemeentelijke archeologische beleid. Het archeologische erfgoed dient 'in situ' te worden bewaard. De bodem versturende activiteiten zouden niet verder gaan dan de aanleg van parkeerplaatsen en de werkzaamheden zouden niet dieper gaan dan de wettelijk toegestane diepte. Er wordt geen onderbouwing gegeven waarom de werkzaamheden conform de wet- en regelgeving zouden zijn. Er dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, aangezien er bomen dienen te worden gerooid, er asfalt dient te komen en er parkeerplaatsen worden aangelegd.
7. Er is strijd met de erfgoedverordening Venlo 2010. Er dient een vergunning te worden aangevraagd, aangezien een beschermd gemeentelijk monument in enig opzicht wordt gewijzigd. Ook dient er een vergunning te worden aangevraagd nu er grondwerkzaamheden plaatsvinden alsmede werkzaamheden betreffende het aanleggen of rooien van bomen.
8. Het is onaanvaardbaar dat er op korte afstand van de woning kan worden geparkeerd. De parkeerplaatsen zullen grotendeels worden aangelegd en gerealiseerd aan de Landweerweg en de Kaldenkerkerweg. Er dient rekening te worden gehouden met het belang van omwonenden. Het uitzicht wordt aangetast, er ontstaat geluidhinder en er zullen veel verkeersbewegingen plaatsvinden in de vroege ochtend, na afloop van het werk en wellicht 's avonds en ook in de weekenden. Stemgeluiden op de parkeerplaats kunnen aan de overlast bijdragen.

Zienswijze van J. Timmermans Advies namens L.M.H.H. Thijssen (restaurant V.O.F. De Kraal), gebr. Van der Weijden en Kinderdagverblijf Huisje Boompje Beestje

1. In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over milieuvervuilende activiteiten die hebben plaatsgevonden. Zo liggen er septic tanks en is een ondergrondse HBO tank verwijderd. Ook is niet opgenomen wanneer het klooster wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel en waar en hoe dit wordt aangelegd. Verwezen wordt naar de archeologische waarden in dit gebied. Er zijn diverse bijgebouwen aanwezig die o.a. gebruikt zijn als slagerij en nu als garage voor auto's wordt gebruikt. Op de betonvloer zijn olievlekken aanwezig. Er is een smeerput en aan de buitenzijde is een oliedrum aanwezig. Aan de zuidzijde van het klooster is een autosloperij gevestigd. De vervuiling hiervan wordt verspreid via de onderliggende waterstromen. Ook is er asbest op het terrein aanwezig. Er had een bodemonderzoek en archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.
2. De werkplaatsen staan aangegeven met de bestemming Wonen. Deze zijn in slechte staat. Verzocht wordt om de bestemming Wonen te verwijderen en als eis toe te voegen dat ze gesloopt worden. De daken van de werkplaatsen zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten. Verzocht wordt een asbest saneringsplan op te nemen.
3. Er is een aanpassing aan de orde voor de rook/brand compartimentering en signalering alsmede aanvullende vluchtwegen. Verzocht wordt deze aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen.
4. Er ontbreekt een inventarisatie van aanwezige asbest. Dit dient als goede onderbouwing van het plan. Ook over asbestsanering bij verbouwing of renovatie wordt niet gesproken.

5. Het klooster is aangewezen als gemeentelijk monument. De parkstructuur en parkelementen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt van groot belang. De aanleg van parkeerplaatsen doet hier afbreuk aan. De parkeerplaatsen dienen geschrapt te worden uit het plan.
6. Handhaving van de regels op het gebied van huisvesting is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Er ontbreken richtlijnen, regels, voorschriften en voorwaarden waarin omschreven staat waaraan het huisvesten van arbeidsmigranten zowel binnen als buiten de bebouwde kom moet voldoen.
7. In het bestemmingsplan missen de richtlijnen waaraan de gemeente Venlo zich heeft te houden bij het toezicht op goede huisvesting en arbeidsvoorwaarden van arbeidsmigranten, zoals de uitgangspunten van de kadernotitie arbeidsmigranten door de provincie voorschrijft.
8. De voormalige stallen, wagenplaatsen en service gebouwen zijn nu ook bestemd als Wonen. Ook zijn er enkele uitbreidingen van de bestemming Wonen ingetekend op de verbeelding. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding van de bestemming Wonen.
9. Er mist een gedetailleerde verbeelding waarop duidelijk staat aangegeven waar de parkeerplaatsen worden aangelegd, wat de bestaande verharding is, waar verharding wordt aangebracht en hoeveel m². natuur hiervoor wordt opgeofferd.
10. In het flora en fauna onderzoek wordt aangegeven dat er geen verlichting of anderszids verstorende voorzieningen mogen worden aangebracht. Is dit wel het geval, dan dient vooraf aanvullend onderzoek verricht te worden naar het effect op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. De effecten van het plan op vleermuizen is niet inzichtelijk gemaakt. Ook wordt er gesteld dat er geen natuurwaarden worden aangetast en er daarom geen compensatie nodig is. Dit is erg kort door de bocht en ontoelaatbaar. Er dient een compensatieregeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
11. In de toelichting van het bestemmingsplan is ruim aandacht besteed aan het beschrijven en waarderen van de bijzondere vormgeving van het pand, maar nagenoeg niet aan de inrichting van het bijbehorende perceel. Beide aspecten dienen meegenomen te worden.
12. Vanuit financieel economisch perspectief ontbreekt de onderbouwing. Er is vooral een ondernemersrisico. De gemeente loopt wel een risico als het plan is uitgevoerd en de ondernemer failliet zou gaan, waardoor eventueel te vergoeden planschadeclaims niet meer verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Er dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden gesloten en deze dient als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd te worden. De ondernemer dient een bedrijfsplan te overleggen zodat de gemeente de economische uitvoerbaarheid goed kan inschatten.
13. Het vloeroppervlak van de kamers voldoet niet aan de minimale wettelijke voorschriften. De onderbouwing inzake de grootte van de kamers mist in de onderbouwing. De kamers zijn niet voorzien van stromend water en er is geen wasserij voor kleding of beddengoed voorzien. Er zijn te weinig openbare toiletten en douche cabines. Er zijn te weinig kookunits om eten te bereiden.
14. Welke voorzorgsmaatregelen heeft de gemeente getroffen voor verpaupering van de buurt, geluidsoverlast en criminaliteit? Hoe denkt de gemeente te handhaven? Dat er een toezichthouder ter plaatse is, is in de avond en nacht niet voldoende voor zoveel aanwezige personen.
15. Hoe gaat de gemeente om met een mogelijke terugloop van de opvang van kinderen bij het kinderdagverblijf en de vraag of het bedrijf nog levensvatbaarheid heeft? Dit gezien de negatieve uitstraling met betrekking tot de onveilige omgeving die wordt ervaren.
16. De rust bij de kinderopvang zal verstoord worden door de autobewegingen en de bbq in de zomermaanden.
17. De groene omgeving zal gebruikt worden voor parkeerplaatsen. Hierdoor wordt er ingeboet op de visie die het kinderdagverblijf heeft. Groen, veiligheid, rust en hygiëne zijn speerpunten in hun visie die nu niet meer kunnen worden gebruikt bij het werven van nieuwe klanten. De bedrijfsvoering wordt hierdoor aangetast.
18. De gemeente laat ter plaatse detailhandel toe in strijd met nationale regelgeving.
19. In het Bouwbesluit staat dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan een persoon per 12 m².gebruiksoppervlakte. De kamers voldoen niet aan het Bouwbesluit en aan de regelgeving voor huisvesting van uitzendkrachten.
20. Er wordt bezwaar gemaakt tegen artikel 6.3.2 (Uitzonderingen op het aanlegverbod van de regel Waarde-Archeologie) om deze als uitzondering te beschouwen.
21. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid tot detailhandel en beperkte horeca. Door dit toe te staan doet men de middenstand en horecagelegenheden in de gemeente tekort.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze van SRK Rechtsbijstand namens dhr. T. Roelofs

1. Dat het woongenot negatief zal worden beïnvloed, kan niet gedeeld worden. Evenals de vrees voor mogelijke maatschappelijke onrust in de woonomgeving. Het bestemmingsplan is juist zo opgesteld dat dit zoveel als mogelijk voorkomen zal worden.
2. De woning van de heer Roelofs grenst niet aan het perceel van het klooster. Er ligt nog een woning tussen het perceel van het klooster en de woning van de heer Roelofs. De afstand tot het perceel van het klooster is circa 100 meter. De verkeersafwikkeling van het klooster zal niet plaatsvinden via de Landweerweg, waar de woning van de heer Roelofs is gelegen, maar helemaal aan de andere kant, namelijk aan de Beckersweg. De Beckersweg grenst niet direct aan de Landweerweg, maar aan de Kaldenkerkerweg. Er zullen derhalve geen ruimtelijke effecten zijn ten aanzien van de extra verkeersbewegingen.
3. De wettelijke eis volgens het Bouwbesluit is maximaal één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Dit geldt niet per slaapvertrek, maar per woonfunctie. De gebruiksoppervlakte is de totale vloeroppervlakte van een bepaalde gebruiksfunctie. De gebruiksoppervlakte van een in een woongebouw gelegen woning bestaat uit het totaal van de (slaap)kamers, vermeerderd met het evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten. Er wordt derhalve wel voldaan aan de wettelijke voorschriften. Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt getoetst bij de inhoudelijke beoordeling van een omgevingsvergunning, alvorens de vergunning verleend wordt. Degene die een bouwwerk (ver)bouwt, in stand laat, in gebruik neemt, gebruikt of laat gebruiken moet altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b jo. artikel 2 Woningwet).
4. Een omgevingsvergunning voor de interne verbouwing kan worden verleend als er o.a. voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, niet bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan en de daarbij uitgevoerde onderzoeken volgt dat er voldoende zekerheid is omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief.
5. Het rechtens verkregen niveau ten aanzien van het bestaande gebouw heeft betrekking op het voldoen aan de capaciteit van een vluchtroute. Dit niveau mag niet onder het niveau van de bestaande bouw liggen. De brandweer is nauw betrokken bij dit initiatief en de vergunningverlening hieromtrent. Alvorens het gebouw voor dit initiatief in gebruik kan worden genomen, zal er een inspectie plaatsvinden of er aan alle brandveiligheidseisen voldaan wordt. Vluchtroutes zijn hier een onderdeel van. Dit kan echter niet in een bestemmingsplan geregeld worden maar behoort tot de omgevingsvergunning. Ten aanzien van de beschikbare ruimte ten behoeve van de sanitaire voorzieningen en keukens is een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel per woonfunctie en een toiletruimte per 5 woonfuncties vereist.
6. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen richtlijn (1:1.33) voor een hotel is per abuis niet juist opgenomen en zal worden aangepast. De parkeernormen komen voort uit publicatie 317 van het CROW. Dit is de nieuwste norm waaraan getoetst kan worden. Omdat het aantal personen per kamer varieert, is gekozen om te toetsen aan zowel kamerbewoning (zelfstandig) als etage (goedkoop). Hiervan is de gemiddelde norm genomen. Voor kamerbewoning (zelfstandig) geldt een gemiddelde norm van 0.7 en voor huuretage geldt een gemiddelde norm van 1.4. Het gemiddelde van deze normen betreft dan 1.1 parkeerplaats per slaapvertrek. Uitgaande van 116 verhuurbare slaapvertrekken dienen er 128 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zijn 137 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde norm.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Zienswijze van Vlamincx Advocaten namens mevr. Van Kleef-Halferkamps

1. De overeenkomst met huisregels worden niet door de gemeente opgesteld, maar door de koper van het klooster. De overeenkomst maakt derhalve geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
2. De wettelijke eis volgens het Bouwbesluit is maximaal één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Dit geldt niet per slaapvertrek, maar per woonfunctie. De gebruiksoppervlakte is de totale vloeroppervlakte van een bepaalde gebruiksfunctie. De

- gebruiksoppervlakte van een in een woongebouw gelegen woning bestaat uit het totaal van de (slaap)kamers, vermeerderd met het evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten. Er wordt derhalve wel voldaan aan de wettelijke voorschriften. Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt getoetst bij de inhoudelijke beoordeling van een omgevingsvergunning, alvorens de vergunning verleend wordt. Degene die een bouwwerk (ver)bouwt, in stand laat, in gebruik neemt, gebruikt of laat gebruiken moet altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b jo. artikel 2 Woningwet).
3. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen richtlijn (1:1.33) voor een hotel is per abuis niet juist opgenomen en zal worden aangepast. De parkeernormen komen voort uit publicatie 317 van het CROW. Dit is de nieuwste norm waaraan getoetst kan worden. Omdat het aantal personen per kamer varieert, is gekozen om te toetsen aan zowel kamerbewoning (zelfstandig) als etage (goedkoop). Hiervan is de gemiddelde norm genomen. Voor kamerbewoning (zelfstandig) geldt een gemiddelde norm van 0.7 en voor huuretage geldt een gemiddelde norm van 1.4. Het gemiddelde van deze normen betreft dan 1.1 parkeerplaats per slaapvertrek. Uitgaande van 116 verhuurbare slaapvertrekken dienen er 128 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zijn 137 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde norm. Voor het inschatten van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van parkeerkencijfers, zoals opgenomen in een publicatie van de CROW. In het “Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020, Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren” wordt met betrekking tot parkeernormen verwezen naar de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen als hulpmiddel. Daarbij is gewezen op de bij de vaststelling van de Deelnota geldende publicatie 182, waarbij nadrukkelijk is opgemerkt dat de landelijke normen richtlijnen zijn, deze een bepaalde bandbreedte kennen en uiteindelijk de toepassing toch iedere keer weer specifiek moet worden gemaakt. De cijfers, zoals gehanteerd voor de berekening van de parkeerbehoefte, zijn gebaseerd op de meest recente publicatie van het CROW, namelijk publicatie 317. Mede gelet op de bedoeling van het bepaalde in het GVVP spreekt het voor zich dat er, nu meer recente gegevens beschikbaar zijn en deze beter aansluiten bij de in het bestemmingsplan opgenomen functies, deze publicatie als uitgangspunt gebruikt dient te worden.
 4. Uit de Ruimtelijke Structuurvisie (vastgesteld in 2014) blijkt dat het gebied is gelegen binnen de ‘contour stedelijk gebied’ zoals opgenomen op de kaart op blz. 42 van de Ruimtelijke Structuurvisie. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan trede 2 van de ‘ladder duurzame verstedelijking’. Voor de volledigheid is de paragraaf uit de toelichting van het bestemmingsplan inzake de ladder duurzame verstedelijking nader uitgewerkt.
 5. Uit de haalbaarheidsstudie, die in samenspraak met de Congregatie en met ondersteuning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is opgesteld, komt o.a. naar voren dat de nieuw beoogde functie in voldoende mate rekening houdt met de monumentale waarden van het monument. Juist door de huisvesting van arbeidsmigranten kan volstaan worden met relatief kleinschalige wooneenheden die recht doen aan de oorspronkelijke bouwkundige opzet van het gebouw. Onderdeel van deze haalbaarheidsstudie zijn waarderingsplattengronden van het gebouw waarin de ontwikkelruimte wordt aangegeven. Vastgesteld kan worden dat bij de vertaling naar de in de toelichting opgenomen vlekkenplannen van de verschillende etages, de essentiële monumentenwaarden van het gebouw behouden blijven. Met de huisvesting van buitenlandse arbeidsmigranten komt een einde aan langdurige leegstand die funest is voor het onderhoud van het complex. Deze zorgvuldig afgewogen huisvesting gaat gepaard met minimale en acceptabele ingrepen aan het interieur. Om die reden heeft het geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van het klooster. De cultuurhistorische waarden ter plaatse worden beschermd in het bestemmingsplan door het opnemen van een aanduiding ‘cultuurhistorie’ op de verbeelding en de koppeling hiervan in de regels. Een bestemmingsplan geldt in principe voor een periode van 10 jaar. De initiatiefnemer zal niet investeren in een pand om maar voor een beperkt aantal jaren te huren. Dit zou onrendabel zijn.
 6. Archeologisch (voor)onderzoek is alleen aan de orde als de normen worden overschreden binnen de vastgelegde dubbelbestemming waarde archeologie. Het kloostergebouw valt buiten deze dubbelbestemming. Feitelijk zullen alleen de bodemverstoringen in relatie tot de aanleg van parkeerplaatsen en het daarmee eventueel gepaard gaande rooien van bomen, beoordeeld hoeven te worden. Daarbij dient sprake te zijn van een groter oppervlak dan 500 m² en een grotere verstoringdiepte dan 40cm. Een dergelijke diepte zal bij de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen niet worden overschreden en het rooien van bomen zal de oppervlakenorm niet overschrijden. Er is geen archeologisch onderzoek in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk.

7. Ter borging van de verwachte archeologische waarden is in het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' in de verbeelding en regels opgenomen. De contouren van dit gebied zijn gebaseerd op de in 2007 vastgestelde archeologische beleidskaart waarbij tevens de daaraan gerelateerde normen van de verwachtingswaarde (hoog/middelhoog) naar de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn vertaald. Het in 2007 vastgestelde beleid is in 2010 ook overgenomen in de erfgoedverordening. Er is derhalve geen sprake van strijd met de erfgoedverordening Venlo 2010.
8. De parkeerplaatsen zullen worden aangelegd op eigen terrein conform het bijbehorende parkeerplan. De verkeersafwikkeling van het klooster zal niet plaatsvinden via de Landweerweg, maar helemaal aan de andere kant, namelijk aan de Beckersweg. De afstand van het plangebied tot het perceel van Kaldenkerkerweg 497 is circa 85 meter, de afstand tot de woning is zelfs meer dan 100 meter en de afstand tot de Landweerweg is zelfs circa 150 meter. Tevens grenst de woning Kaldenkerkerweg 497 niet direct aan het plangebied en er ligt een autobedrijf op veel kortere afstand van de woning. Ook worden de parkeerplaatsen omringd door groen (bomen en struiken), waardoor overlast niet of nauwelijks te verwachten is. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van geluidhinder op omliggende woningen. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Zienswijze van J. Timmermans Advies namens L.M.H.H. Thijssen (restaurant V.O.F. De Kraal), gebr. Van der Weijden en Kinderdagverblijf Huisje Boompje Beestje

1. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. Het onderzoek is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Archeologisch (voor)onderzoek is alleen aan de orde als de normen worden overschreden binnen de vastgelegde dubbelbestemming waarde archeologie. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake.
2. De voormalige werkplaatsen hebben weliswaar de bestemming Wonen, maar daarbij ook de aanduiding 'bijgebouwen'. Uit de regels volgt dat hier uitsluitend bergruimten zijn toestaan. Hier mogen geen personen worden gehuisvest. Wonen in een bijgebouw is zelfs in een specifieke regel aangemerkt als strijdig gebruik. In het bestemmingsplan kan niet als eis worden opgenomen dat de bijgebouwen worden gesloopt.
3. De aanpassingen voor de rook/brand compartimentering en signalering alsmede aanvullende vluchtwegen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit zal bij een omgevingsvergunning aan de orde komen.
4. Voor de verbouwing van het klooster zal er een omgevingsvergunning nodig zijn. Een onderdeel hiervan kan zijn dat er gesloopt dient te worden. Bij de sloopmelding kan een asbestinventarisatie vereist zijn. Dat hangt af van de hoeveelheid te slopen materiaal en de vraag of er al dan niet bedrijfsmatig wordt gesloopt. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanvrager hierop gewezen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan komt dit niet aan de orde.
5. De parkeerplaatsen zijn op zodanige wijze in het parkeerplan opgenomen, dat de parkachtige structuur en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Er is rekening gehouden met de belangrijke historische zichtlijnen op het kloosterterrein. Deze zichtlijnen met groene randen vormen de historische en groene kwaliteit van het kloostercomplex. Het parkeerplan is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.
6. Richtlijnen, regels, voorschriften en voorwaarden waarin omschreven staat waaraan het huisvesten van arbeidsmigranten zowel binnen als buiten de bebouwde kom moet voldoen zijn niet ruimtelijke relevant en kunnen derhalve niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.
7. De richtlijnen waaraan de gemeente Venlo zich heeft te houden bij het toezicht op goede huisvesting en arbeidsvoorwaarden van arbeidsmigranten zijn niet ruimtelijke relevant en kunnen derhalve niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.
8. De bestemming Wonen wordt niet uitgebreid in de zin dat deze gebouwen mogen worden bewoond. Al deze gebouwen hebben een aanduiding gekregen (kantoor, bijgebouw). Hierin

- mag niet worden gewoond. Er mag enkel worden gewoond in het kloostercomplex door de tijdelijke werknemers en in de bedrijfswoning door de beheerder.
9. Als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is een parkeerplan opgenomen. Hierop staat exact aangegeven waar de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Tevens is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd waarbij de aanleg van de parkeerplaatsen is onderzocht en beschreven. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
 10. Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van het plaatsen van verlichting en de effecten hiervan op vleermuizen. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat er, wanneer de aanbevelingen uit het onderzoek in acht worden genomen, geen negatieve effecten te verwachten zijn. Compensatie is dan ook niet aan de orde.
 11. In paragraaf 2.2 van de toelichting is zowel het pand als ook het perceel beschreven, waarbij ook de tuinaanleg genoemd is. In paragraaf 2.4.3 wordt de historische tuin- en parkaanleg nader beschreven. Bij de inrichting van de aan te leggen parkeerplaatsen is rekening gehouden met deze historische tuin- en parkaanleg.
 12. Het klooster zal enkel intern verbouwd worden op kosten van de initiatiefnemer. Hiervoor zullen er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning legeskosten in rekening gebracht worden. Ook voor de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan zullen legeskosten in rekening gebracht worden. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Voor de gemeente is het voldoende zeker dat de initiatiefnemer het plan binnen de planperiode van 10 jaar zal realiseren. Mocht dit desondanks niet het geval zijn, dan zal dit voor de gemeente niet leiden tot extra kosten.
 13. De wettelijke eis is maximaal één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Dit geldt niet per slaapvertrek, maar per woonfunctie. De gebruiksoppervlakte is de totale vloeroppervlakte van een bepaalde gebruiksfunctie. De gebruiksoppervlakte van een in een woongebouw gelegen woning bestaat uit het totaal van de (slaap)kamers, vermeerderd met het evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten. Er wordt derhalve wel voldaan aan de wettelijke voorschriften. Het voorzien van kamers van stromend water en een wasserij voor kleding of beddengoed is geen wettelijke eis. Uit het Bouwbesluit volgt dat een badruimte per woonfunctie en een toiletruimte per 5 woonfuncties is vereist. Om eten te bereiden is vereist dat er een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel per woonfunctie aanwezig is. Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt getoetst bij de inhoudelijke beoordeling van een omgevingsvergunning, alvorens de vergunning verleend wordt. Degene die een bouwwerk (ver)bouwt, in stand laat, in gebruik neemt, gebruikt of laat gebruiken moet altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b jo. artikel 2 Woningwet).
 14. De in Nederland geldende regels dienen door eenieder die hier woont en verblijft nageleefd te worden. Indien dit niet gebeurt, dan kan er op de gebruikelijke wijze tegen opgetreden worden. Daarnaast gelden er in het klooster huisregels waar alle bewoners aan gehouden zijn en is er een toezichthouder aanwezig die optreedt bij eventuele overlast. Specifieke voorzorgsmaatregelen voor verpaupering van de buurt, geluidsoverlast en criminaliteit zijn op dit moment niet aan de orde.
 15. Het gevoel van een onveilige omgeving door dit initiatief kan door de gemeente niet gedeeld worden. De mogelijke terugloop van de opvang van kinderen bij het kinderdagverblijf en de vraag of het bedrijf nog levensvatbaarheid heeft, is op dit moment dan ook niet aan de orde.
 16. De verkeersafwikkeling van het klooster zal niet plaatsvinden via de Landweerweg, waar het kinderdagverblijf is gelegen, maar helemaal aan de andere kant, namelijk aan de Beckersweg. De Beckersweg grenst niet direct aan de Landweerweg, maar aan de Kaldenkerkerweg. De rust bij de kinderopvang zal derhalve niet verstoord worden door de autobewegingen. Als er in de zomermaanden wellicht een bbq mogelijk wordt gemaakt, dan zal deze uiteraard plaatsvinden waar de best beschikbare plaats hiervoor is. Dit zal niet aan de erfgrans zijn.
 17. De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd conform het bijbehorende parkeerplan dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Tussen de parkeerplaatsen en de erfafscheiding zal de groene buffer van bomen en struiken worden behouden en zelfs versterkt worden door de aanplant van nieuw groen.
 18. Reguliere detailhandel is niet toegestaan in het gebouw. Detailhandel is enkel mogelijk als ondergeschikte voorziening met een maximum oppervlakte van 100 m², voor interne verkoop van producten die uitsluitend centraal zijn ingekocht voor de bewoners van het woongebouw. Niet duidelijk is wat de indiener van de zienswijze bedoeld met welke nationale regelgeving er strijd zou zijn.

19. De wettelijke eis volgens het Bouwbesluit is maximaal één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Dit geldt niet per slaapvertrek, maar per woonfunctie. De gebruiksoppervlakte is de totale vloeroppervlakte van een bepaalde gebruiksfunctie. De gebruiksoppervlakte van een in een woongebouw gelegen woning bestaat uit het totaal van de (slaap)kamers, vermeerderd met het evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten. Er wordt derhalve wel voldaan aan de wettelijke voorschriften. Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt getoetst bij de inhoudelijke beoordeling van een omgevingsvergunning, alvorens de vergunning verleend wordt. Degene die een bouwwerk (ver)bouwt, in stand laat, in gebruik neemt, gebruikt of laat gebruiken moet altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b jo. artikel 2 Woningwet).
20. De uitzonderingen op het aanlegverbod zijn normale uitzonderingen die in elk bestemmingsplan worden opgenomen en zijn niet in strijd met enig wettelijk voorschrift.
21. De mogelijkheid tot detailhandel en beperkte horeca is in het plan zodanig opgenomen dat dit enkel mogelijk is als ondergeschikte voorziening met een maximum oppervlakte van 100 m², uitsluitend voor de bewoners van het woongebouw. Het betreft geen reguliere detailhandel en horeca voor personen die niet in het kloostergebouw wonen. Hierdoor worden de middenstand en horecagelegenheden in de gemeente niet tekort gedaan.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Bijlagen bij de toelichting

[Bijlage 1 : Haalbaarheidsonderzoek](#)

[Bijlage 2 : Quicksan flora en fauna](#)

[Bijlage 2a : Verlichtingsonderzoek vleermuizen](#)

[Bijlage 3 : Bestaande plattegronden](#)

[Bijlage 4 : Nieuwe plattegronden](#)

[Bijlage 5 : Advies Veiligheidsrisico](#)

[Bijlage 6 : Geluidsonderzoek](#)

[Bijlage 7a : Historisch onderzoek](#)

[Bijlage 7b : Aanvullend bodemonderzoek](#)