



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Buelterstraat55 Blerick

Verantwoording en Status

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing , gemeente Venlo
Opdrachtgever:	Mevrouw G. Bongaerts, Buelterstraat 55 te Blerick
1e concept:	maart/september 2013
2e concept:	januari 2014
Ontwerp:	februari 2014 / september 2014
Definitief:	december 2014

NL.IMRO.0983.OV201418BUELTER55-VA01

© 2014 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	6
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.1.1 Projectbeschrijving	6
2.1.2 Overige projectonderdelen	11
2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit	11
2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren	11
2.4 Landschappelijke inpassing, groen en water	12
Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied	13
3.1 Beschrijving projectgebied e.o.	13
3.1.1 Locatie projectgebied	13
3.1.2 Functies omgeving projectgebied	14
3.2 Waarden van het projectgebied e.o.	14
3.2.1 Natuur en landschap	14
3.2.2 Flora en fauna	14
3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	20
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg	21
4.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu	21
4.3 Gemeentelijk beleid	22
4.3.1 Strategische Visie 2030	22
4.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	22
4.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018	23
4.3.4 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015	24
4.3.5 Bestemmingsplan 'Kern Boekend'	24
Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten	27
5.1 Geluidhinder	27
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	27
5.1.2 Railverkeer	28
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
5.3 Luchtkwaliteit	29
5.3.1 Wetgeving	29
5.3.2 Kleine en grote projecten	29
5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	30
5.4 Externe veiligheid	31
5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	31



5.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	32
5.4.3	Besluit externe veiligheid buisleidingen	34
5.5	Milieuozonering	35
5.5.1	Bedrijven en Milieuozonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	35
5.5.2	Invloed milieuhinder op het projectgebied	36
5.6	Kabels, leidingen en straalpaden	36
5.6.1	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	36
5.6.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied	36
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	37
6.1	Waterbeleid	37
6.2	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	37
6.3	Overleg Waterschap	38
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade	39
Hoofdstuk 8	Belangenafweging	40
Hoofdstuk 9	Procedure	41

Bijlagen

Bijlage 1	Beschrijving door Monumentenhuis
Bijlage 2	Aanwijzing tot beschermd gemeentelijk monument
Bijlage 3	Tekening bestaande situatie
Bijlage 4	Tekening nieuwe situatie
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Nader asbestonderzoek
Bijlage 7	Asbestinventarisatie
Bijlage 8	Luchtkwaliteit
Bijlage 9	Advies Veiligheidsregio



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

In december 2012 heeft mevrouw G. Bongaerts, Aan de Pas 10 te Steyl (hierna ook te noemen: initiatiefneemster) het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Venlo verzocht om medewerking aan de exploitatie van een dagbesteding (dier-zorgproject) met woning op de locatie Buelterstraat 55 te Blerick (kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nr. 4430 (ged.) alsmede het aangrenzende perceel (kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nr. 4429), hierna ook te noemen: het projectgebied).

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Boekend en is daarin bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming 'Gemengd' zijn maatschappelijke functies, zoals de dagbesteding (zorgactiviteiten), toegestaan, doch is het gebruik als woning in strijd met de bestemming. Het project, dat zich derhalve beperkt tot het gebruik van het als agrarische bedrijfswoning gerealiseerde pand als burgerwoning, kan wel gerealiseerd worden door middel van een door burgemeester en wethouders van Venlo te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

Op 1 februari 2013 is besloten door het college om in principe medewerking te verlenen aan de bewoning van het bestaande pand aan de Buelterstraat 55.

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 2.12 van de Wabo) zijn neergelegd:

- een verantwoording in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de waarden van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht,



milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;

- Projectkaart en procedure.



Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, stedenbouwkundige aspecten, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeersaspecten, duurzaam bouwen, brandveiligheid, groen en water.

2.1.1 Projectbeschrijving

Initiatiefneemster is eigenaar van het pand Buelterstraat 55 te Blerick (kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nr. 4430 (ged.), alsmede het aangrenzende perceel (kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nr. 4429). De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt ongeveer 3672 m².

De zorgactiviteiten die zij nu reeds onder de naam Stroezelhut ontplooit bij haar woning Aan de Pas 10 te Steyl, zullen verplaatst worden naar de Buelterstraat 55 te Blerick. De activiteit betreft een dier-zorgproject, waarbij de volgende mogelijkheden worden geboden:

- Dierknuffelservice

Een mobiele dierknuffelservice waarmee op afspraak, binnen de eigen vertrouwde omgeving mensen in contact worden gebracht met dieren. Dit kan op therapeutische basis of als pure ontspanningsactiviteit, zowel individueel als in een groep.

- Dagactiviteiten

Er worden door deskundigen gestructureerde dier-zorg activiteiten aangeboden binnen de kaders van autisme, gericht op zinvol bezig zijn, het vergroten van het gevoel van eigenwaarde en zelfstandigheid.

- Toller-fok

De Stroezelhut fokt Nova Scotia Duck Tolling Retrievers; ook wel Tollers genoemd. Het gaat dan om de fok van één nestje per jaar. De pups die geschikt zijn worden binnen De Stroezelhut getraind en opgeleid tot autigeleidehond (autigeleidehond = geleidehond voor mensen met een autistische aandoening). Diverse doelgroepen (mensen met een verstandelijke beperking met autisme of een aan autisme aanverwante stoornis, waarbij gedragsproblemen een fundamentele rol spelen) worden begeleid door deze speciaal opgeleide Retrievers. Door het werken met de dieren wordt geprobeerd contactproblemen te verminderen, communicatieve vaardigheden te vergroten en het functioneren in een sociale context te verbeteren.

Met de verplaatsing van de zorgactiviteiten wordt ook de woning Aan de Pas 10 te Steyl verruild voor de woning aan de Buelterstraat 55 te Blerick. Deze laatste woning is als zodanig ook altijd in gebruik geweest, doch is niet voorzien van een adequate planologische regeling. Het project beperkt zich dan ook tot de bewoning van het bestaande pand.

Het pand Buelterstraat 55 is bekend onder de naam 'Heershof' en het betreft een authentieke kasteelboerderij welke oorspronkelijk is gebouwd in de 15^e eeuw en in de 18^e eeuw is herbouwd.



Figuur: kadastrale kaart



Figuren: aanzichten woning

Op onderstaande figuren zijn de oude en de nieuwe aanzichten en de indeling van de gebouwen weergegeven. De tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie zijn tevens integraal als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



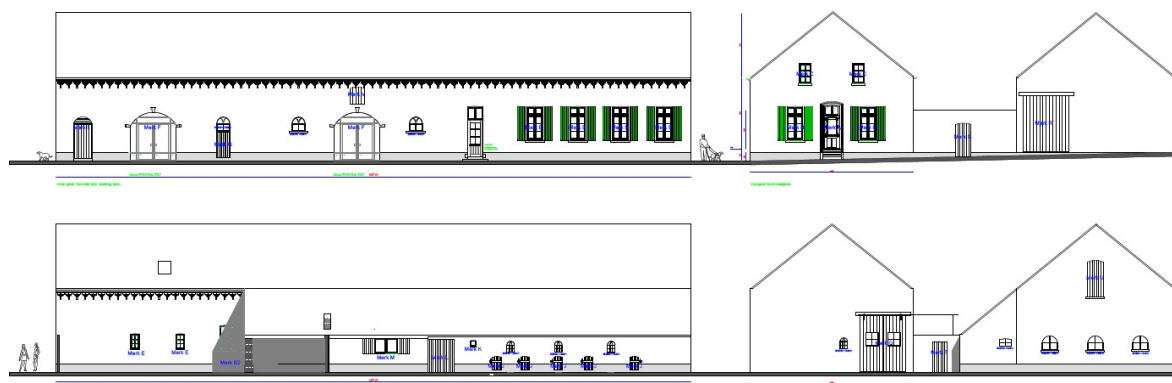
Aanzichten bestaand:



Plattegrond bestaand:



Aanzichten nieuw:



Plattegrond nieuw:



Toe te passen hekwerken als erfafscheiding:



Principe situatieschets: Hekwerk Buelterstraat 55 te Boekend.

Oranje: BZB100 (alles zwart) hoogte 1000mm

Groen: BZB150 (alles zwart) hoogte 1500mm

Blauw: Poort A DupoG1/200 200x100 (alles zwart)

Poort B DupoG1/200 200x150 (alles zwart)

Poort C Lopo-G (gaasmat) 100x100 (alles zwart)

Poort D Lopo-G (gaasmat) 100x150 (alles zwart)

Poort E Lopo-G (gaasmat) 100x100 (alles zwart)

Poort F Lopo-G (gaasmat) 100x100 (alles zwart) eventueel sierpoort nader te bespreken.

Op te vangen hoogte verschillen nader te bepalen



2.1.2 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft betreffen het woonrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, parkeerplaatsen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen, de ten behoeve van het project noodzakelijke kabels en leidingen, groen- en speelvoorzieningen.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit

Het betreft een in oorsprong omgracht herenhuis met gekoppelde agrarische functie, bestaande uit twee naast elkaar gelegen bouwvleugels, een 'huis' en een 'hof', met daartussen een compacte binnenplaats. Het complex is gelegen op een langwerpig perceel aan de zuidoostzijde van de Buelterstraat in de kern Boekend (gemeente Venlo, stadsdeel Blerick), evenwijdig aan de openbare weg.

Het oostelijk hoofdgebouw is gebouwd in één bouwlaag met kap op een in hoofdvorm langgerekte plattegrond, afgedekt met een zadeldak met muldenpannen in antraciet. Het grondplan is symmetrisch opgebouwd vanuit de façade aan de kopgevel (noordzijde). Het woongedeelte omvat ongeveer de helft van dit bouwvolume. Het achterste deel is ingericht als schuur. Het woongedeelte is deels voorzien van een gemetselde dubbele kelder met tongewelven, parallel aan de kopgevel. De gevels zijn uitgevoerd in roodbruine bakstenen in staand verband, platvol gevoegd, met vlechtingen in de top van de voorgevel. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft een centrale ingangspartij met gecementeerde omlijsting. Aan weerszijden van de ingang bevindt zich een venster met vast kalf, gedeeld bovenlicht en naar binnen slaande vleugels met zesruits onderverdeling, voorzien van houten vensterluiken. Daarboven twee, thans verkleinde, segmentboogvensters met zesruits vensters. In de top twee decoratieve openingen, secundair bedoeld als duivennissen. Bouwsporen in de topgevel die duiden op de uitbreiding van 1901. De zijgevel aan de oostzijde wordt beëindigd door een decoratieve gemetselde fries. In deze gevel waren oorspronkelijk zes segmentboogvensters met vast kalf. Eén venster is getransformeerd tot zij-ingang van het woonhuis. Houten vensterluiken. In deze gevel bevinden zich vijf rondboogvenstertjes met stalen roeden, waarvan één dichtgemetseld en twee omgevormd tot bovenlicht boven een secundaire toegangsdeur, en twee poorten met gemetselde korfboog en hardstenen sluit- en aanzetstenen. De achtergevel en de zijgevel aan de westzijde zijn sober uitgevoerd. In de top bevindt zich een secundair bevoorradingsluik. In de westelijke zijgevel bouwsporen die verwijzen naar diverse aanpassingen uit de periode einde negentiende eeuw en begin twintigste eeuw.

2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren

Het project wordt gerealiseerd aan de Buelterstraat 55 te Blerick. De hoofdontsluiting vindt plaats via de Buelterstraat in de richting van de Huiskampweg - Heymansstraat - Mulkenshofstraat, welke via de Napoleonsbaan aansluit op de A73.

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit bewonersverkeer.

Het project, zijnde de bewoning van een bestaande woning welke geen woonbestemming (meer) heeft, leidt feitelijk niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, en heeft daardoor geen substantiële consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.



Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Parkeren ten behoeve van het project zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Het CROW kent een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is deze parkeergelegenheid ruimschoots aanwezig.

2.4 Landschappelijke inpassing, groen en water

De omliggende gronden zijn reeds landschappelijk ingericht met een dierenweide. De groenaanplant in deze weide zal worden versterkt. In deze weide zal het kleinvee vrij rondlopen en verzorgd worden.

De dichtstbijzijnde waterloop is te vinden op een afstand van ten minste 750 meter te noordwesten van het projectgebied (Everlose Beek). Het betreft een primaire watergang. Hieraan zal niets veranderen.

Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied

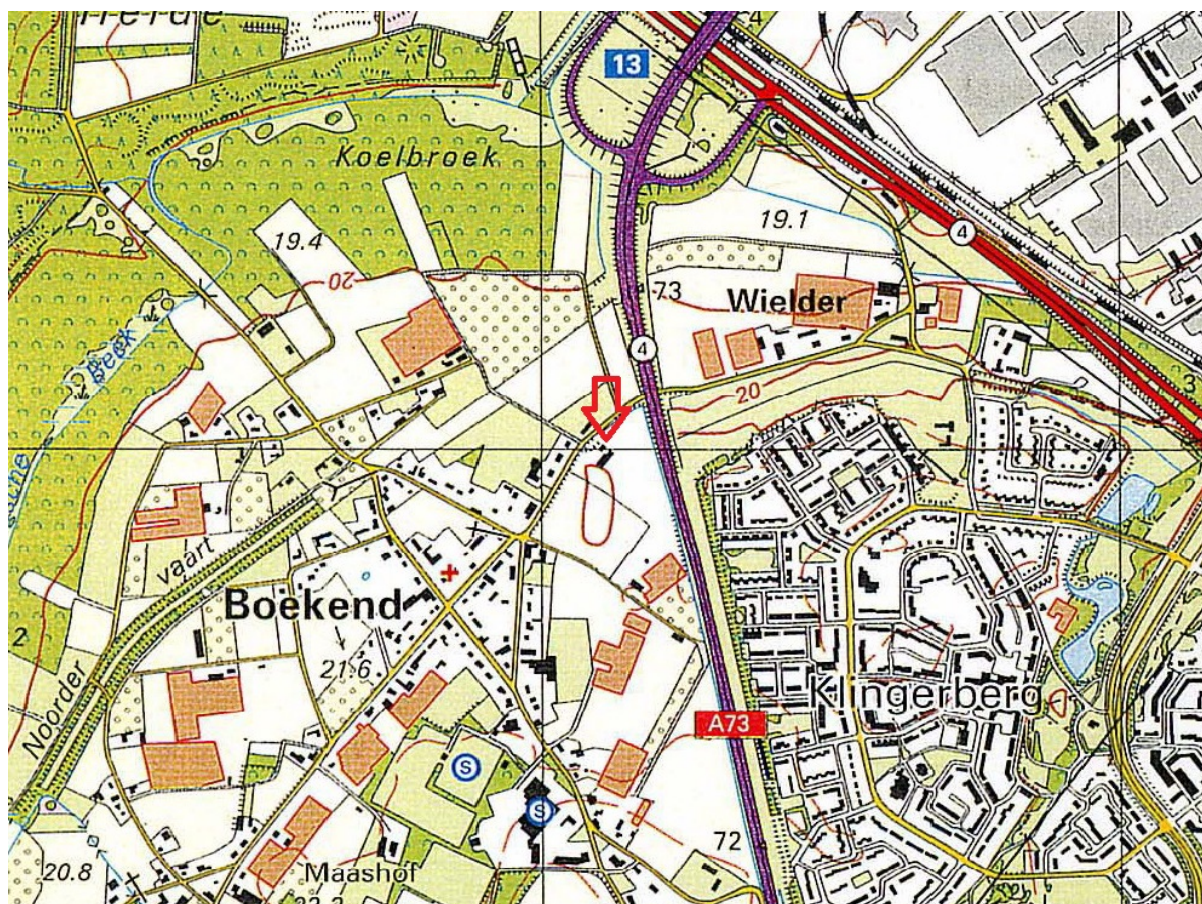
3.1 Beschrijving projectgebied e.o.

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven alsmede de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

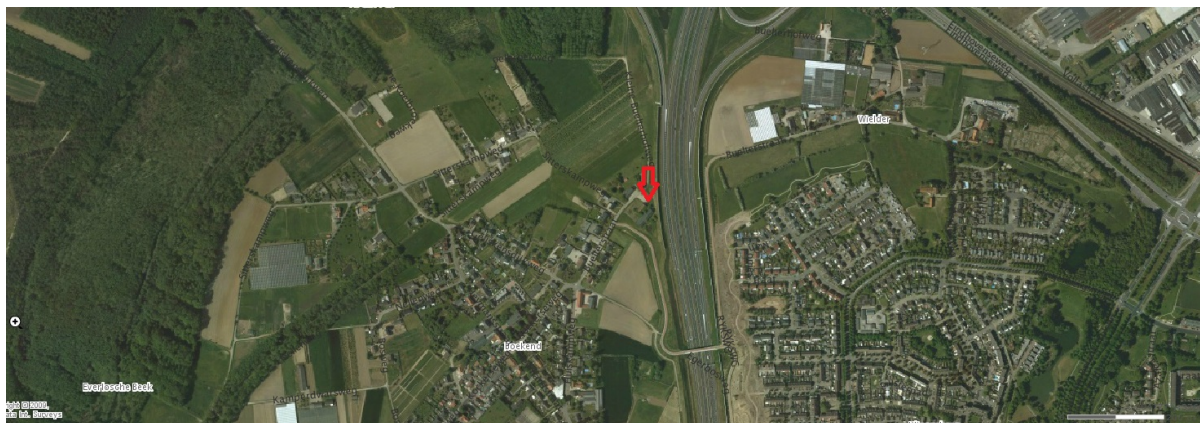
3.1.1 Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Buelterstraat 55 te Blerick (kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nr. 4430 (ged.), ten westen van de kern Blerick, in het buurtschap Boekend. De oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 3160 m².

Het projectgebied is op onderstaande kaart en luchtfoto aangeduid:



Figuur: kaart



Figuur: luchtfoto

3.1.2 Functies omgeving projectgebied

Het projectgebied bestaat op dit moment uit van oorsprong zeer oude voormalige agrarische bebouwing in het agrarisch gebied, dat verder omsloten wordt door enerzijds woningen in de kern Boekend en aan de oostzijde de A73. Aan de overzijde van de A73 ligt de kern Blerick; eveneens een woonwijk.

Aan de westzijde rondom Boekend meandert de Everlose Beek.

3.2 Waarden van het projectgebied e.o.

3.2.1 Natuur en landschap

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

Het plan heeft ook geen nadelige consequenties voor de natuur-en landschappelijke waarden van op grotere afstand gelegen natuurgebieden.

3.2.2 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten



- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrictlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

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

Overige beschermde soorten

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

Algemeen beschermde soorten

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

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is op dit moment deels bebouwd en feitelijk in gebruik voor woondoeleinden. Water, anders dan een waterpartij binnen de dierenweide, is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten) – alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het projectgebied niet direct een geschikte biotoop voor vaatplanten, zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als fourageergebied kan dienen) en reptielen.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van www.waarneming.nl. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied in het geheel geen zeldzame of beschermde soorten zijn waargenomen. Wel zouden vleermuizen gebruik kunnen maken van deze plek. Nu echter de bebouwing cq de dakranden waar deze dieren bij voorkeur nestelen, als gevolg van het project niet gewijzigd worden, zal van verstoring van deze beschermde soort geen sprake zijn.



Tevens is gekeken naar de broedvogelgegevens van de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied één broedvogelsoort is aangetroffen, te weten de bosrietzanger, in 2002. Daarnaast zijn de vegetatiegegevens van de provincie Limburg onderzocht. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied en omgeving geen beschermde planten zijn aangetroffen.

In de Flora- en faunawet is wel een algemene zorgplicht opgenomen.

Artikel 2, lid 1 luidt:

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2 luidt:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

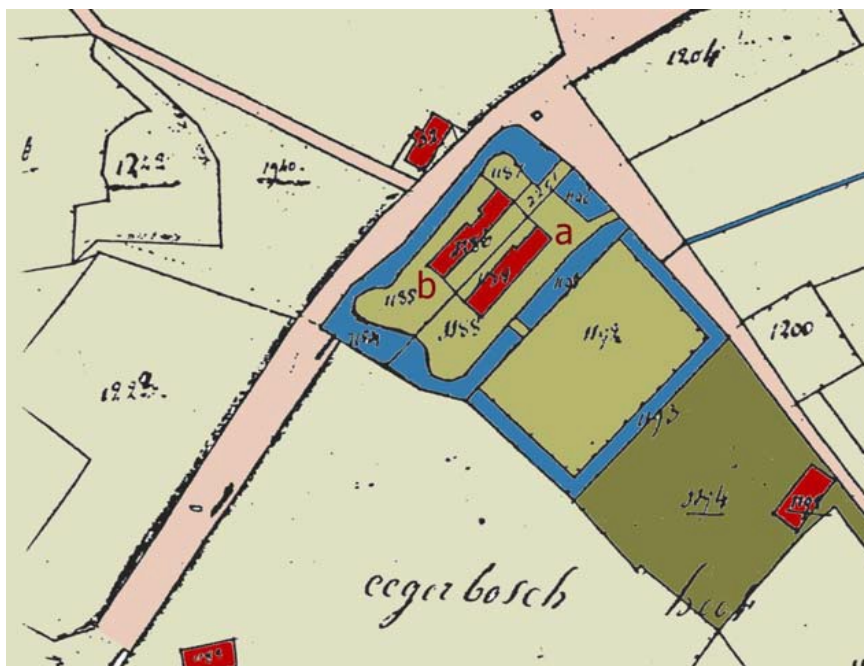
Het projectgebied heeft hoge archeologische verwachtingswaarden volgens onderstaande cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en eveneens volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Tevens is het projectgebied aangeduid als archeologische vindplaats.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een zeer hoge, hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden. Echter gezien de aard van het onderhavige project, het juridisch planologisch mogelijk maken van bewoning van het bestaande pand en het feit dat het aantal bodemingrepen gering is (enkel sloop), is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In 2004 is de Buelterstraat 55 aangewezen als beschermd gemeentelijk monument en is door het Monumentenhuis Limburg onderzoek gedaan naar de historie van het pand. Onderstaand is een beschrijving gegeven van de oorspronkelijke vormgeving van de Heershof.

Zowel op de zogenoemde Tranchotkaart (circa 1805) als op het Kadastrale Minuutplan (circa 1820) zijn ter hoogte van de huidige Heershof twee nagenoeg identieke bouwvleugels parallel aan de openbare weg te onderscheiden: het Laerhuis en de boerderij, de feitelijke Heershof. Onderstaande afbeelding geeft de situatie volgens het

minuutplan weer.



Afbeelding: Heershof 'in den beginne' (voor de aanleg van de A73)

Huis en hof waren gelegen op een omgracht terrein, dat door zijn typische vorm sterk doet denken aan een verdedigingswerk. Dergelijke voorzieningen kwamen veelvuldig voor op het platteland, hetzij als versterkt herenhuis, hetzij als schans waar de boeren zich in periode van oorlog veilig konden terugtrekken met het vee. Het is vooralsnog niet zeker of de Heershof in het verleden door boeren uit de omgeving is gebruikt als toevluchtsoord. Aan de zuidoostzijde van de gebouwen bevond zich een tweede eiland. Deze typische aanleg is vergelijkbaar met naburige, kasteelachtige landhuizen uit de Middeleeuwen, zoals het Huis Holtmeulen of Holzmühle in Tegelen.

Ter hoogte van de doorgaande weg (de huidige Buelterstraat) ligt het Laerhuis en het boerenbedrijf Heershof binnen een gracht. Aan de zuidoostzijde een tweede eiland. Het hoofdeiland van de Heershof was bereikbaar vanaf de noordzijde: hier bevonden zich twee toegangswegen, waarvan de entree tussen de twee bouwvleugels de belangrijkste was. Het zuidelijke eiland was uitsluitend bereikbaar via het hoofdeiland. Hier lag de sier- en nutstuin; zeer waarschijnlijk in de vorm van een formele (achttiende-eeuwse) aanleg. Buiten de omgrachting lag een weide met daarop een klein gebouwtje, op de Tranchotkaart aangeduid met Grange (schuur). De aanleg van de Heershof bleef tot ongeveer 1900 onveranderd bestaan. In de loop van de twintigste eeuw vielen de grachten droog. Van het watersysteem rondom de gebouwen resteren thans nog enkele glooiingen in het landschap. Van het zuidelijke eiland bleven enkele - voor het grootste deel drooggevallen - waterlopen bewaard.

Het integrale rapport van het Monumentenhuis is, evenals de aanwijzing tot beschermd gemeentelijk monument, als bijlage bij de planstukken gevoegd.



Het pand zal als gevolg van onderhoudig project, zijnde het opnieuw in gebruik nemen van de bestaande woning, geen wijzigingen ondergaan aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde zal de bestaande schuur worden heringericht voor de dagbestedingsactiviteiten, welke geen onderdeel uitmaken van 'het project'.

Voor elke wijziging aan het beschermd gemeentelijke monument zal ingevolge de erfgoedverordening een vergunning aangevraagd dienen te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Deze vergunningaanvraag zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

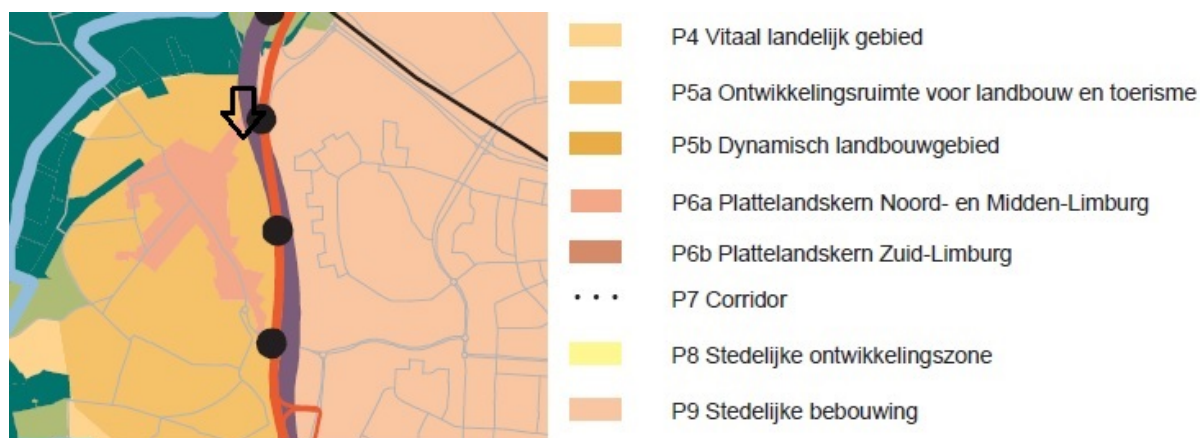
Deze aspecten zullen in hoofdstuk 6, respectievelijk hoofdstuk 5 en paragraaf 3.2.3 aan de orde komen cq zijn hier aan de orde geweest.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

Het projectgebied ligt in het POL 2006 op de grens van perspectief 6a (plattelandskern) en perspectief 5a (ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme), doch net in perspectief 6a, zoals te zien is op onderstaande uitsnede van de POL-kaart.



Figuur: uitsnede perspectievenkaart POL

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

Gelet op het feit dat de locatie ligt in de plattelandskern Boekend en het een voormalig agrarisch bedrijf betreft dat opnieuw in gebruik zal worden genomen als kleinschalig bedrijf (dier-zorgactiviteiten voor mensen met een beperking), waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning, is er geen strijdigheid met het



provinciale ruimtelijke beleid.

Hierdoor zal het project niet conflicteren met de provinciale belangen.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening bevat onder andere regels over 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.

Het projectgebied is gelegen in de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter boven NAP verboden:

- a. een boorput te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van de verboden van artikel 2.15, eerste lid, aanhef en onder a, b en d (Venloscholonthefing).

Conclusie:

Gelet op het feit dat het project niet tot gevolg heeft dat de bodem wordt geroerd, en al zeker niet tot een diepte van 5 meter boven NAP, is geen ontheffing van GS noodzakelijk.

4.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Geconstateerd dient te worden dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing op dit



project, omdat het projectgebied is gelegen in de plattelandskern Boekend.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische Visie 2030

In september 2009 is de Strategische Visie Venlo 2030 vastgesteld, welke aan de nieuwe gemeente Venlo een afwegingskader meegeeft op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst.

Gelegen in het centrum van twee bijzondere geografische assen heeft de regio een breed pallet aan mogelijkheden. De geografische oost-west-as biedt enerzijds de harde en snelle kant van de economie, de euro's, het kapitaal, het vervoer en de internationale context. De noord-zuid-as anderzijds biedt ons een vriendelijke en tragere wereld, de Maas, de prachtige natuur, onze cultuurhistorie, lekker eten en genieten en lekker wonen.

In de visie worden vijf thema's beschreven, welke van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf thema's zijn de volgende:

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

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

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

Gelet hierop past het initiatief goed in deze Strategische Visie. Binnen een zeer aantrekkelijke omgeving wordt, ten behoeve van individuele ontplooiing van initiatiefneemster, binnen een kwalitatief goed woonklimaat, een juridisch nieuwe woning gecreëerd, behorende bij een vrijgekomen agrarisch bedrijf.

4.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, vastgesteld.

De kernopgave als genoemd in deze structuurvisie is het beter tot hun recht laten komen van het



stedelijk gebied, dorpen en het buitengebied, door het contrast te versterken. Elk heeft namelijk eigen specifieke kwaliteiten die behouden moeten blijven.

In het buitengebied wordt gestreefd naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. De kwaliteit van het landschap profiteert hiervan, evenals de beleving door haar gebruikers. Bestaande bedrijven in het buitengebied krijgen de kans om zich verder te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren. De gemeente is zuinig op cultuurhistorisch waardevolle gebieden, en wil natuurgebieden en groene structuren mede gebruiken voor recreatie en toerisme.

Nu het als woning in gebruik te nemen pand, gelegen binnen de bestaande contour van Boekend, een hoge kwaliteit heeft doordat het onderdeel uitmaakt van een locatie welke gebruikt gaat worden ten behoeve van zorgactiviteiten (dier-zorgproject), wordt met de bewoning van dit pand voorzien in een zeer concrete behoefte, waardoor wonen en werken kan worden gecombineerd. De locatie is hiervoor uitstekend geschikt en kan door deze vorm van hergebruik ook als cultuurhistorisch monument behouden worden in de toekomst.

4.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018

Het dorpsontwikkelingsplan is in 2007/2008 opgezet. Het dorpsontwikkelingsplan heeft als doel om vanuit de huidige situatie, het gemeentelijke beleid en niet te vergeten de wensen van de inwoners, te werken aan de leefbaarheid van de dorpskern Boekend. De opdracht luidde: "Hoe dient de gemeenschap zich te ontwikkelen, zodanig dat er sprake zal zijn van een bloeiende leefomgeving met behoud van het landschappelijke karakter."

De locatie Buelterstraat 55 (Heershof) wordt in meerdere paragrafen van dit dorpsontwikkelingsplan beschreven. Hieronder volgen citaten uit voornoemd plan:

'De Heershof is een gemeentelijk monument, en is op het moment (*van het schrijven van het dorpsontwikkelingsplan*) in bezit van de Domeinen en wordt voorzien van anti-kraak bewoning. Het is noodzakelijk dat deze boerderij op zeer korte termijn een bestemming moet krijgen. Hij is erg onderkomen en lijkt op dit moment een bouwval. De boerderij zou een mooi onderkomen kunnen zijn voor een dagopvang voor ouderen of gehandicapten. Indien dit niet mogelijk is, zou een picknick/informatiecentrum voor natuureducatie zonder horecadoeleinden een ander alternatief kunnen zijn.'

en

'Een ander alternatief voor zorg zou kunnen zijn, om een opvang te creëren voor gehandicapten of een dagopvang voor ouderen. In het dorp staan twee grote panden leeg waar een opvang voor gehandicapten of ouderen een mooie invulling zou zijn. Te denken valt aan de boerderij Heershof (...). De boerderij Heershof is op dit moment behoorlijk in verval en hier zal op korte termijn iets aan gedaan moeten worden wil deze boerderij nog blijven bestaan. Door bijvoorbeeld een opvang in deze boerderij te vestigen, blijft een gemeentelijk monument bestaan.'

en

'De stukken grond nabij boerderij Heershof (...) die zijn overgebleven na de komst van de autosnelweg, zullen een nieuwe aankleding nodig hebben. Deze braakliggende percelen



zullen opnieuw ingezaaid moeten worden met gras en zullen aangeplant kunnen worden zoals het oorspronkelijke landschap eruit zag. Zo behouden we de historische uitstraling bij deze omgeving. (...) Als men vanuit de boerderij Heershof de wandelroute "De Greune Lông" volgt richting het Koelbroek, dan ligt er aan de linkerkant een groot weiland, met een vervallen stal en afval. Dit draagt absoluut niet bij aan het landschap. Ook dit gedeelte dient onderhanden genomen te worden. Als het perceel in gebruik blijft als dierenweide wat een leuke afwisseling is in het landschap, dan dient dit opgeruimd en onderhouden te worden. Als het aan de natuur wordt teruggegeven, dient het stuk te worden opgeschoond en aangeplant. Aan het begin van het pad (vanuit boerderij Heershof richting Koelbroek) zouden knotwilgen mooi tot hun recht komen. Verder zal er een goede wildafrastering moeten komen en dient er een bord geplaatst te worden dat inrijden alleen is toegestaan voor bestemmingsverkeer.'

In het dorpsontwikkelingsplan wordt derhalve een voorschot genomen op de ontwikkeling van de Stroezelhut op deze locatie. Ook wordt hierin opgemerkt dat de bijbehorende woning ook daadwerkelijk als woning in gebruik is gebleven. Om de kwaliteit van de Heershof nieuw leven in te blazen, zal er ook planologisch niets aan de bewoning in de weg dienen te staan.

4.3.4 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld. De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. Verrekening van de 1.000 woningen naar regio Venlo resulteert voornamelijk in ca. 350 woningen.

De omzetting van het gebruik van het als agrarische bedrijfswoning gerealiseerde pand als burgerwoning, hetgeen al enkele jaren de feitelijke functie van het pand is, is in lijn met het bepaalde in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, aangezien hier contingenten voor zijn vrijgemaakt.

4.3.5 Bestemmingsplan 'Kern Boekend'

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Boekend, vastgesteld op 25 maart 2010, en is daarin (voorzover relevant) bestemd als Gemengd. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding is dit te zien.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Boekend

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- passieve recreatiedoeleinden en/of maatschappelijke en culturele functies;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

en tevens voor:

- behoud van stedenbouwkundige beeld van de uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bestaande bebouwing;

en bijbehorende voorzieningen.

De zorgactiviteiten van de Stroezelhut passen als maatschappelijke functie binnen de de bestemming Gemengd. Een woning, cq bewoning van de voormalige bedrijfswoning, is echter niet toegestaan.

De omliggende gronden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen, bestemd voor:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- voet- en rijwielpaden;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen en beplanting;



- g straatmeubilair;
 - h voorzieningen van algemeen nut;
- met de daarbij behorende:
- i gebouwen;
 - j bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - k waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen e.d.).

Binnen deze bestemming is het plaatsen van hekwerken en arfafscheidingen niet toegestaan.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door burgemeester en wethouders van Venlo te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).



Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

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

In casu betreft het project de in gebruikname van een bestaand pand (voormalige agrarische bedrijfswoning) als woning, gelegen op een afstand van circa 50 meter van de buitenste rijbaan van de A73. Hierdoor ligt het pand binnen de bij de A73 behorende geluidzone van 600 meter.

In juli 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud, naar de effecten van het wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige objecten in, onder andere, Boekend. Hierbij is specifiek ook het pand Buelterstraat 55 betrokken. Uit dit akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek voor Tracébesluit, Hoofdrapport effectgebied; Rapportnummer: 0217132.02; opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de aanleg van de A73 door Blerick stijgt met meer dan 2 dB. De gevelbelasting zal op 4,5 meter waarneemhoogte 51 dB gaan bedragen (zonder aanvullende schermmaatregelen).

Normen met betrekking tot de geluidsbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidsbelasting.

In de Wet geluidhinder worden voor nieuwe woningen de volgende eisen gesteld:

Geluidsgevoelig gebouw	voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied
woning	48 dB (artikel 82 lid 1 Wg)	53dB (artikel 83 lid 1 Wg)

In casu bedraagt de gevelbelasting 51 dB; de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de maximale ontheffingswaarde niet, waardoor een besluit hogere toelaatbare geluidsbelasting kan worden verleend.



5.1.2 Railverkeer

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Eindhoven is gelegen op een afstand van ruim 700 m van het projectgebied en heeft hierdoor geen substantiële invloed op de geluidsaspecten.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een woning. Voordat door middel van de omgevingsvergunning deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Tauw heeft op 13 oktober 2011 in opdracht van de toenmalige eigenaar, Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf directie Zuid, een onderzoek uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit binnen het projectgebied. Het onderzoek is verricht conform de NEN 5725 en 5740. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. In dit kader is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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

Bij de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is in de mengmonsters van de grond ter plaatse van de puinverharding asbest aangetroffen. Op basis van het aangetroffen asbest in de bodem en puinlaag is de onderzoekslocatie verdacht voor asbest. Formeel gezien dient in dat kader, conform NEN 5707 en 5897, een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Het doel van het nader asbestonderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid, de aard en het gehalte aan asbest in de grond.

Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse is halfverharding met puin aanwezig op de bodem.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied zijn visueel geen asbesthoudende materialen aangetroffen en in het samengestelde puin en grondmonster is eveneens geen asbest aangetoond. De intervenstiewaarde wordt niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de puinlaag en de grond als niet-asbestverdacht kan worden beschouwd. Er zijn geen beperkingen voor het bewerken en hergebruiken van het puin en/of de bodem voor wat asbest betreft.

Op 29 augustus 2011 heeft door RPS een asbestinventarisatie type A conform het certificatieschema SC-540 plaatsgevonden van de boerderij "de Heershof", gelegen aan de Buelterstraat 55 te Venlo. Hierbij zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. Om een uitspraak te kunnen doen over de mogelijke aanwezigheid van asbest in, ten tijde van het onderzoek, niet toegankelijke ruimten verplicht de vergunningverlener in de vergunning voor



sloop tot een aanvullende asbestinventarisatie type A ten tijde van de sloop.

Voor de volledige inhoud van het bodemonderzoek en asbestinventarisaties, wordt verwezen naar de rapportages die onderdeel uitmaken van de planstukken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmegebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

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

Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".



Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige plan is in vergelijking met een woningbouwproject van 1500 woningen dusdanig beperkt van omvang dat het niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Andersom kan de feitelijke luchtkwaliteit invloed hebben op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in de woning aan de Buelterstraat 55. In juli 2010 is in het kader van het tracébesluit RW74 door Goudappel Coffeng de 'Aanvullende analyse Rijksweg 74 Venlo, NSL-systematiek; Actualisatie tbv Tracébesluit' uitgevoerd, welke analyse integraal als bijlage bij de planstukken is gevoegd. Uit de resultaten blijkt dat als gevolg van het tracébesluit A74 de grenswaarden van zowel de jaargemiddelde concentratie NO_2 als van PM_{10} niet worden overschreden. Zowel in 2015 als in 2020 wordt voldaan aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de omgevingsvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

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

De woning is te kwalificeren als kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.



5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A73. Voor deze weg is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar geweest.

In juli 2011 heeft de gemeente Venlo het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 opgesteld. Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van vergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van omgevingsvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten. Vooraf gestelde kaders geven vooral een efficiencyvoordeel en vermindering van afbreukrisico's door motiveringsgebreken bij het nemen van besluiten over vergunningen en ruimtelijke plannen. Afwegingen en besluiten op ad hoc basis worden door een helder toetsingskader voorkomen. Uit het beleidsplan volgt uit paragraaf 4.2 juncto paragraaf 5.9 het gemeentelijk planologisch –juridisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen (zoals de A73) en aardgasleidingen. Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 35 meter buiten de rand van de transportas (A73). Binnen de zone van 30-200 meter geldt het volgende:

- Extra kwetsbare objecten zijn niet toegestaan (basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen).
- Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. *In casu is sprake van een woning, zijnde een kwetsbaar object.*

Eisen voor de inrichting:

- Bij verdeling personendichtheid over gebied waar mogelijk rekening houden met het groepsrisico (van de weg of spoor af verdichten).
- Goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten (twee kanten kunnen aanrijden)
- Voldoen aan de handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid (NVBR).
- Afhankelijk van type en omvang van de ontwikkeling; min. 2 vluchtroutes van de risicobron af.

Vanuit de woning leiden alle wegen van de risicobron af, richting de kern van Boekend. Aan de noordzijde van het pand ligt de primaire uitsluiting naar de Buelterstraat richting de kern van Boekend. Aan de zuidzijde van de woning loopt een fietspad (Heershofpad) dat gebruikt kan worden om de afstand tot een onveilige situatie langs de andere zijde te vergroten.

Verder kunnen ook hulpdiensten op deze wijze het pand bereiken. Qua bluswatervoorzieningen kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen.

Bouwkundige maatregelen:

- Een gebouwwontwerp/gevelconstructie die voldoende weerstand biedt tegen een drukgolf of explosie.
- Centrale afgrendeling van het luchtcirculatiesysteem.
- Beperken gevelopeningen en glasoppervlak aan risicozijde(n).
- Beglazing aan gebouwen zodanig uitvoeren zodat scherfwerking wordt voorkomen (klasse P2A conform EN 356) met een flexibele vassing van het glas in de constructie.
- Gevel (incl. beglazing en kozijnen) zodanig uitvoeren dat deze tenminste 30 minuten brandwerend is conform NEN 6069, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n).
- Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n).
- Bij indeling pand kwetsbare functies (zoals kantine) zoveel mogelijk van de risicobron af situeren.

Het betreft een bestaand pand, in het verleden gerealiseerd als een agrarische bedrijfswoning, welke nu ook formeel gebruikt gaat worden als burgerwoning. Indien er wijzigingen aan het pand zullen plaatsvinden, zullen bovenstaande maatregelen zoveel mogelijk toegepast worden.

In een brief die de provincie heeft verstuurd aan haar Statencommissie d.d. 24 augustus 2010, meldt zij ook dat er in Limburg momenteel geen knelpunten en/of aandachtspunten zijn (kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde) vastgesteld binnen het Basisnet Weg. De veiligheidszone is eigenlijk een plaatsgebonden risicocontour. In een veiligheidszone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegestaan en alleen in uitzonderingsgevallen beperkt kwetsbare objecten. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg. Op onderstaande figuur is af te lezen dat ter hoogte van het projectgebied geen veiligheidszone is gelegen langs de A73.

Nu het project niet is gelegen binnen de basisnetafstand als bedoeld in het ontwerp-Besluit externe veiligheid transportroutes vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering.



Daarnaast zijn voor de A73 en A67 plasbrandaandachtsgebieden vastgesteld. Het plasbrandaandachtsgebied is een strook van 30 meter langs de weg, gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. Mocht gebouwd worden in een plasbrandaandachtsgebied dan moet er rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Rekening houden met de effecten van een plasbrand bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen. Het projectgebied valt ook niet binnen dit plasbrandaandachtsgebied, zoals onderstaande figuur laat zien.





Het plangebied bevindt zich verder circa 700 meter verwijderd van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter.

In casu vormt het aspect externe veiligheid (noch plaatsgebonden risico, noch groepsrisico) derhalve geen belemmering voor het project. Het aantal personen dat aanwezig zal zijn binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' zal als gevolg van het project niet toenemen. Immers, een groot gebouw dat, met omliggende gronden bestemd is voor maatschappelijke, culturele en passieve recreatiedoeleinden (en gerealiseerd is als woning), mag binnen de regels van het bestemmingsplan gebruikt worden voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven en/of defensie / militaire zaken.

Het gebruik van de niet meer als zodanig bestemde woning voor woondoeleinden leidt niet tot de conclusie dat (de verblijfstijd van) het aantal (niet zelfredzame)personen verruimd wordt. De bebouwing die gebruikt gaat worden als woning heeft als woning een bezettingsgraad van 2-4 personen die overdag 50% van de tijd aanwezig zijn en 's avonds/'s nachts 100%. Hier staat tegenover dat bij gebruik voor een maatschappelijke functie het zeer denkbaar is dat er overdag minstens 10 personen (bezettingsgraad van 0,125 pp/m²) in deze ruimte verblijven (100% van de tijd) die geen nachtverblijf genieten. Per saldo is dan de kans groter dat er dodelijke slachtoffers vallen bij maatschappelijke activiteiten dan door het gebruik als woning.

Derhalve zal het groepsrisico door onderhavig project niet vergroot worden.

Op 13 januari 2014 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een positief advies uitgebracht ten aanzien van onderhavig project. Dit advies is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De uitvoeringsgerichte handreikingen welke vermeld zijn in dit advies, zullen bij de renovatiewerkzaamheden van de woning betrokken worden.

5.4.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich in het geheel geen buisleidingen.



5.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.5.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het projectgebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.



5.5.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied

In een straal van 200 meter rondom het projectgebied liggen, buiten burgerwoningen en aan huis verbonden beroepen cq aan huis verbonden bedrijvigheid, geen bedrijven. Evenmin liggen er in de omgeving agrarische bedrijven welke invloed hebben op de nieuwe woning.

De woning van initiatiefneemster wordt derhalve niet binnen de milieucirkel van een bedrijf van derden worden gesitueerd, en evenmin vormt deze woning hierdoor een belemmering voor bedrijven.

Het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied is hierdoor aanvaardbaar.

5.6 Kabels, leidingen en straalpaden

5.6.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Bij brief van 3 oktober 2005 van het ministerie van VROM aan de Gasunie geeft het ministerie het volgende aan: "Ten aanzien van de risiconormering voor buisleidingen gelden de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Deze uitgangspunten liggen onder meer vast in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan en voorzien in het bieden van een basisveiligheidsniveau door het stellen van een grenswaarde aan het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het beleid gaat daarbij uit van het op termijn opheffen van het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties, maar houdt daarbij wel rekening met de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van maatregelen. Deze beleidslijn is voor inrichtingen inmiddels wettelijk vastgelegd."

In de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM, vastgesteld op 26 november 1984, is de zonering langs hogedruk transportleidingen aangegeven met als doel zowel voor de leidingeigenaar als de ruimtelijk ordenaar de risicoruimte vast te stellen. In onderhavig projectgebied komen geen gastransportleidingen voor die onder het bereik van genoemde circulaire vallen.

Er liggen verder geen andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water.

5.6.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een straalpad of radarverstoringsgebied.



Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap III. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:



III = H <40 L 80-120

De bodem bestaat ter plaatse uit beekeerdgronden en lemig fijn zand.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder ecosysteem.

Gegevens van het waterschap geven aan dat de gronden een zeer goed doorlatend vermogen hebben van 1,5 - 10 m/dag.

Oppervlaktewater

In en direct nabij het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater of zuiveringstechnische werk. Waterlopen zijn te vinden op een afstand van ten minste 750 meter te noordwesten van het projectgebied (Everlose Beek). Het betreft een primaire watergang.

Hemel- en afvalwater

Binnen het projectgebied vindt als gevolg van het projectg een toename van het verhard afvoerend oppervlak plaats. Gelet op het feit dat het in casu gaat om een juridische functiewijziging binnen de bestaande, zeer oude bebouwing, zal deze bebouwing niet afgekoppeld hoeven te worden.

Bouwmaterialen

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Er zal, voorzover relevant, derhalve geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

6.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak. Het projectgebied is ook niet gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.



Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

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

Op 9 december 2013 heeft de gemeente Venlo met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst, zoals bedoeld in art. 6.4a Wro, afgesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

Naar verwachting is de kans op vergoedbare planschadeclaims zeer klein, nu geen omwonenden of omliggende bedrijven op welke wijze dan ook in hun belangen zijn geschaad.



Hoofdstuk 8 Belangenafweging

Het project tot (juridische) realisering van een woning in de bestaande en destijds als agrarische bedrijfswoning opgerichte bebouwing aan de Buelterstraat 55 in het Blerickse kerkdorp Boekend (gemeente Venlo) is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Boekend van de gemeente Venlo en is daarin bestemd als 'Gemengd'. Omdat binnen deze bestemming, hoewel dit wel onafgebroken de feitelijke situatie is geweest, geen woning is toegestaan, is het project in strijd met deze bestemming.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming, althans niet strijdig, is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit plan geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen het projectgebied en woningen van derden en ook geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van verder weg gelegen (agrarische) bedrijven. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemers en financiële risico's voor de gemeente Venlo als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een anterieure overeenkomst.

Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.



Hoofdstuk 9 Procedure

Algemeen

Omdat het project in strijd met het bestemmingsplan, kan medewerking slechts worden verleend middels toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepsschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inzage

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft van 9 oktober tot en met 19 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen; er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.