

Projectbesluit 'Elshoutweg 2 te Belfeld'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Projectbesluit 'Elshoutweg 2 te Belfeld'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x04021
Datum:	16 november 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer N. Grouls en mevrouw A. Arts
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Bas Zonnenberg
Ontwerp	28 mei 2010
Vastgesteld:	16 november 2010
Trefwoorden:	Projectbesluit, ruimtelijke onderbouwing, functiewijziging, woning, Elshoutweg, Belfeld, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Projectbesluit ten behoeve van de functiewijziging van een agrarische woning naar een burgerwoning aan de Elshoutweg 2 te Belfeld.
Idn-nummer	NL.IMRO.0983.PJB2010018ELSHOUT2-ON01

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

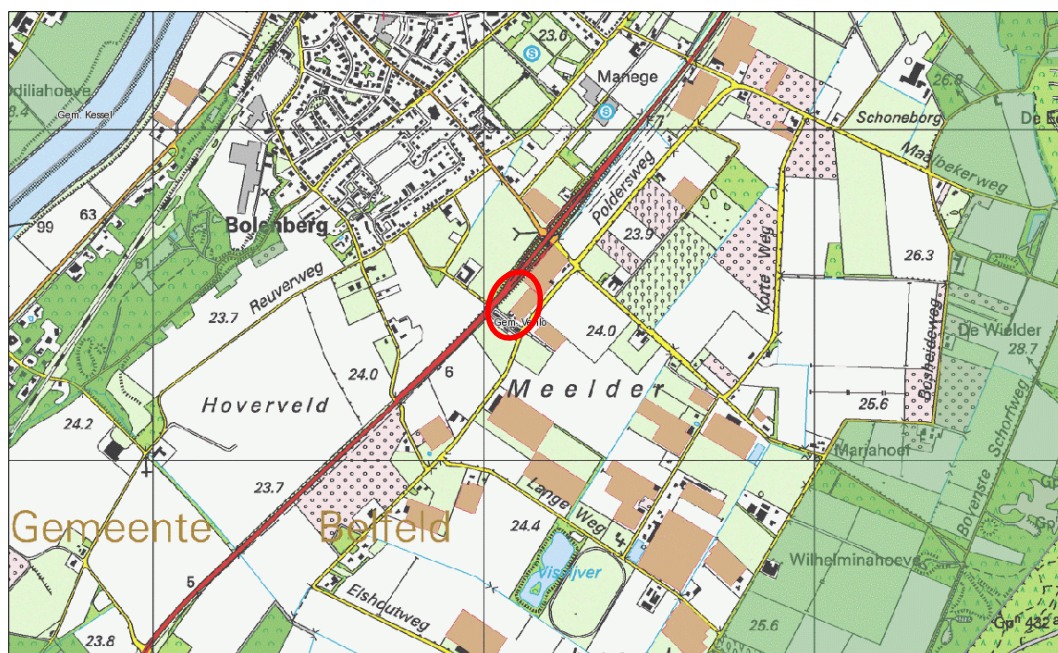
pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu	7
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.5 Afweging beleidskader	14
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	15
3.1 Beschrijving projectgebied	15
3.2 Beschrijving project	17
3.3 Duurzaamheid	17
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	18
4. ONDERZOEK	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Geluid	19
4.1.2 Bodem	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	19
4.1.4 Milieuzonering	20
4.1.5 Externe veiligheid	21
4.2 Natuur en landschap	25
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Waterhuishouding	28
4.5 Hoogwaterproblematiek	30
4.6 Verkeerskundige aspecten	31
4.7 Leidingen en infrastructuur	31
4.8 Archeologie	31
4.9 Beschermd en beeldbepalende panden	32
4.10 Economische uitvoerbaarheid	32
5. AFWEGING BELANGEN	33

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	35
6.1 Procedure	35
6.2 Overleg	35
6.3 Planstukken	35

1. INLEIDING

Het voorliggende projectbesluit heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning aan de Elshoutweg 2 te Belfeld, naar een reguliere burgerwoning. Het projectgebied is kadastraal bekend als sectie E, nr. 771 en nr. 772. Binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is de functiewijziging niet mogelijk.



Afbeelding 1. Topografische kaart met globale locatieaanduiding.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Rijksweg 73-Zuid' van de gemeente Venlo, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 26-09-2001 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 07-05-2002. Volgens dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk. Ook binnen het door de gemeenteraad van Venlo op 28 mei 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Rijksweg 73-Zuid, ex artikel 30 WRO", is de voorgenomen functiewijziging niet mogelijk.

De gemeente Venlo is momenteel bezig met een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. Ook binnen dit bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is de functiewijziging niet mogelijk. De functiewijziging kan echter wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aangewezen fysieke resultaten of doeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. Daarnaast gaat de ruimtelijke onderbouwing vergezeld van regels en een verbeelding.

De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen planologische regeling, wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening.

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

- inpassing van het project binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke effecten van het project op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer/ waterhuishouding, infrastructuur/ leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- belangenafweging;
- te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan. Voor het regionaal beleid wordt ingegaan op de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009. Het gemeentelijk beleid tot slot wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Het onderhavige project past binnen het rijksbeleid en het daarin nagestreefde bundelingsprincipe en het streven naar openheid van het landelijke gebied. Er zijn namelijk reeds diverse burgerwoningen in de omgeving gelegen, er is in principe geen sprake van het toevoegen van een woning in het buitengebied en er zal door de functiewijziging feitelijk een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het buitengebied.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en in 2008 is het POL2006 op onderdelen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden.

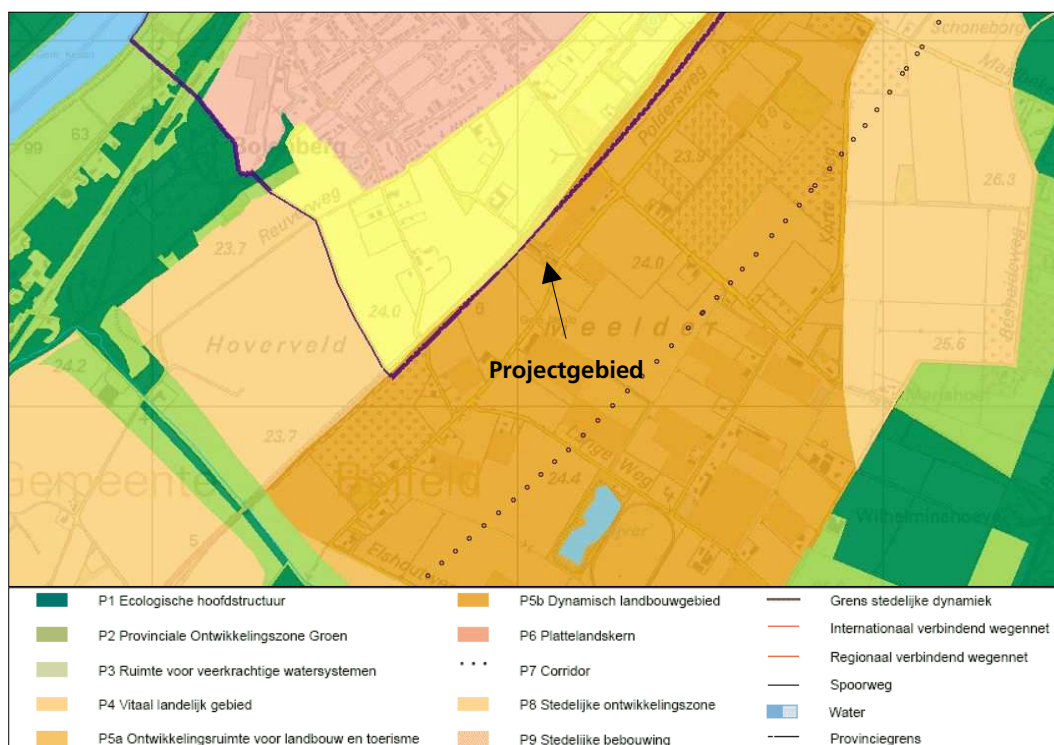
De ambitie van de provincie op het gebied van wonen is te investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

In het POL2006 is het projectgebied op de kaart 'Perspectieven' aangewezen als perspectief 5b 'Dynamisch landbouwgebied'. Binnen de als perspectief 5b 'Dynamisch landbouwgebied' aangewezen gebieden, streeft de provincie naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw, in de vorm van concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan. De als perspectief 5b aangewezen gronden zijn in eerste instantie niet bedoeld voor reguliere woonfuncties.

De functiewijziging kan echter als passend worden gezien aangezien er reeds diverse burgerwoningen in de omgeving gelegen zijn. Tevens is er in principe geen sprake van het toevoegen van een woning in het buitengebied en er zal door de functiewijziging feitelijk een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het buitengebied.



Afbeelding 2. Uitsnede POL2006-kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2008) met globale locatieaanduiding.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord en Midden Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;

- Apart kwaliteitsmenu voor uitleggegebieden bij plattelandskernen in Noord en Midden Limburg.

Op de kaart 'perspectieven' behorende bij de POL-aanvulling, zijn voor het plangebied geen veranderingen ten opzichte van de POL-kaart 'perspectieven' van het POL2006 opgenomen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt 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. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Hoewel het projectgebied gelegen is in perspectief 5b, kan gesteld worden dat bij de voorgenomen functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Er wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande bebouwing. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is voor onderhavig initiatief.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

Op 26 september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009' vastgesteld. De woonvisie is door de provincie Limburg goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woningbouwontwikkelingen.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gestelde woningbouwaantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

- behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- terugdringing van het negatief migratiesaldo, voor zover van toepassing;
- afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;

- uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;
- uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voortgaande herstructurering.

Ook in de nieuwe Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woont-hema's voor de komende periode:

- woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
- voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
- wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de woonvisie een basisprogramma en ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3.200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1.400 woningen).

Voor de gemeente Venlo zijn in de periode 2006-2009 3.302 woningbouwcontingenten gereserveerd. Van dit aantal is 89% (2.984 contingenten) gereserveerd ten behoeve van inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties. Onderhavig project betreft een functieveranderingslocatie waarvoor voldoende contingenten beschikbaar zijn.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld op 28 september 2005). Naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie

thema's namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Ten aanzien van het aspect 'Leefbare Stad' wordt onder andere gestreefd naar het oplossen van de ruimtevraag voor woningbouw binnen de contouren van de bestaande kernen. Dit is nodig om het draagvlak van voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in kernen dienen aan te sluiten en zorgvuldig ingepast te worden bij de culturele identiteit en dus de behoefte van bewoners en bezoekers van Venlo. De historische en ruimtelijk functionele verschillende karakteristieken mogen niet onnodig genivelleerd worden.

Het streven naar de uitbreiding van de economische structuur met kennisintensieve activiteiten betekent dat de stad ook huisvesting moet kunnen bieden aan midden en hoger opgeleid kader. De woningbouwopgave voor de komende periode zal zich dus moeten concentreren op het aanbrengen van kwalitatieve differentiatie in het woningbeleid; het afstemmen van het aanbod op de gedifferentieerde vraag.

Omdat de Structuurvisie gericht is op de gehele gemeente en de samenhang van de verschillende aspecten op grotere schaal (wijkniveau), geeft deze visie geen concrete richtlijnen voor onderhavig projectgebied.

Er kan echter vanuit gegaan worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Ruimtelijke Structuurvisie. Er zijn namelijk reeds diverse burgerwoningen in de omgeving gelegen en daarnaast is er in principe geen sprake van het toevoegen van een woning in het buitengebied. Er zal door de functiewijziging feitelijk een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het buitengebied.

Keuzenotitie bestemmingsplan 'Buitengebied'

In het kader van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo is een keuzenotitie¹ opgesteld, waarin de ambtelijke meningen, ideeën en voorstellen zijn verwoord in duidelijke beleidsuitgangspunten per beleidsaspect. Vragen als: "Welke uitbreidingsmogelijkheden gelden er voor nieuwe en bestaande burger- en/ of bedrijfswoningen in het buitengebied?" zijn daarbij aan de orde gekomen. De keuzenotitie is op 31 januari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee het beleid voor het buitengebied bepaald en vastgelegd is. Bij de vaststelling is één amendement ingediend en aangenomen. Met het amendement zijn 6 wijzigingen/ aanvullingen opgenomen in de Keuzenotitie. Voor het onderhavig project is met name de onderstaande wijziging van belang:

¹ BRO, *Bestemmingsplan 'Buitengebied'* – Keuzenotitie, 22-11-06.

1. in het gehele buitengebied kan de bestemming van woningen alleen gewijzigd worden, indien dit geen knelpunten oplevert voor omliggende agrarisch bedrijven.

In het kader van de Keuzenotitie bestond voor een aantal beleidsthema's de wens om niet in alle delen van het buitengebied dezelfde mogelijkheden te bieden. Dit naar aanleiding van de aanwezige functionele en ruimtelijke verscheidenheid van de gebiedsdelen van het buitengebied.

Resultaat hiervan is een integrale zonering van het buitengebied van de gemeente. Er zijn zones opgenomen, die de diversiteit van de gebieden benadrukken. Bij een aantal thema's zijn, afhankelijk van de waarden en kenmerken in een bepaalde zone, verschillende mogelijkheden vastgelegd. De zonering is voor een groot deel ingegeven door de gemeentelijke Structuurvisie en de Bouwsteen Reconstructie voor de regio Helden. Het projectgebied is gelegen in de zone 'glastuinbouwconcentratiegebied'

De glastuinbouwconcentratiegebieden worden in de huidige situatie reeds gedomineerd door glastuinbouw. In de toekomst wordt aan deze bedrijfstak in deze gebieden de mogelijkheid gegeven om zich verder te ontwikkelen. Deze gebieden kunnen tevens een nieuwe locatie bieden aan bestaande glastuinbouwbedrijven die verplaatst dienen te worden, bijvoorbeeld als gevolg van hun ligging in het waterbergend rivierbed van de Maas. In de glastuinbouwconcentratiegebieden is ten slotte ook vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk.

In de glastuinbouwgebieden bestaat weinig ruimte voor nevenfuncties of overige functies, deze dienen in principe buiten dit gebied plaats te vinden. De gebieden zullen nu en in de toekomst gedomineerd worden door kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen en -woningen. Bij toekomstige ontwikkelingen worden wel randvoorwaarden gesteld, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In onderstaande tabel zijn de voor het onderhavige project in meer of mindere mate van belang zijnde uiteindelijke beleidslijnen per thema opgenomen.

Burgerwoningen	• Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Dit geldt in elk geval voor locaties buiten de contour. Bij toepassing van enkele rijks- of provinciale beleidskaders kan een uitzondering gemaakt worden. Het betreft hierbij de regelingen Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen. Tevens is de realisering van burgerwoningen toegestaan in de hoofdgebouwen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). • Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied worden specifieke richtlijnen opgenomen. • De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, overeenkomstig de regeling in het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Venlo. Een regeling voor zwembaden wordt hierbij opgenomen in de bepalingen over ondergronds bouwen. De regeling voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt opgenomen in de diverse bestemmingen. • In glastuinbouwconcentratiegebieden worden strikte voorwaarden opgenomen. Nieuwe woningen worden niet toegestaan in deze gebieden.
Aan huis gebonden beroepen	• Bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden (wijzigingsbevoegdheid) toegestaan. Hierin kunnen ook de VAB's worden betrokken.
Bijgebouwen bij burgerwoningen	• Voor bijgebouwen in het buitengebied wordt een maximale maat aangehouden van 100 m². Als uitzondering hierop geldt dat na sloop van oude (bedrijfs-)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte terug gebouwd mag worden. In totaal mag dit echter niet leiden tot overschrijding van de absolute bovenmaat voor bijgebouwen van 150 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geregeld middels een gedifferentieerde hoogtemaat en een bepaalde afstand tot de perceelsgrens. Voor paardenbakken geldt een specifieke regeling.

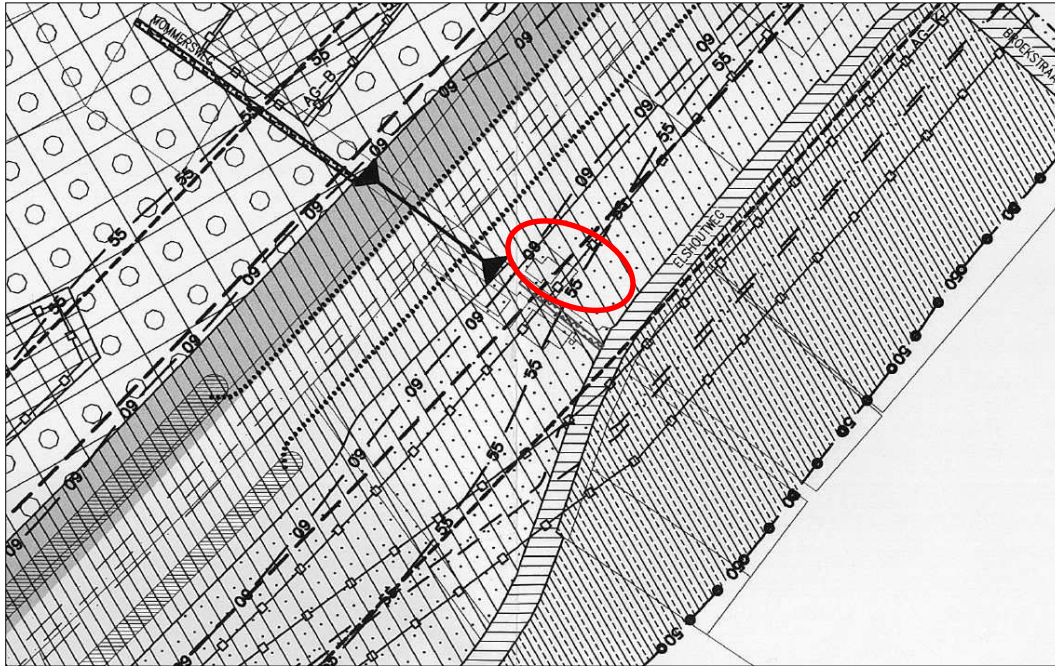
Tabel 1. Uitgangspunten bestemmingsplan "Buitengebied" uit de Keuzenotitie.

Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Rijksweg 73-Zuid', dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 26 september 2001. Op 7 mei 2002 is het bestemmingsplan 'Rijksweg 73-Zuid' (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

In het bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de bestemming 'Agrarisch gebied (AG-LO). Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van permanente of tijdelijke bewoning valt onder strijdig gebruik. Tevens zijn er geen wijzigingsvoorwaarden of ontheffingsmogelijkheden waarmee het initiatief toch mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

Ook binnen het door de gemeenteraad van Venlo op 28 mei 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Rijksweg 73-Zuid, ex artikel 30 WRO", is de voorgenomen functiewijziging om dezelfde redenen niet mogelijk.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Rijksweg 73-Zuid, ex artikel 30 WRO' met locatieaanduiding.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarisch' met als functieaanduiding 'glastuinbouw'. Het gebruik van bebouwing voor wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, valt onder strijdig gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het bestemmingsplan 'Rijksweg 73-Zuid' almede het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Rijksweg 73-Zuid, ex artikel 30 WRO" de voorgenomen functiewijziging niet mogelijk is. Daarnaast is ook in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied', het gebruik van de huidige bedrijfswoning als reguliere burgerwoning niet toegestaan. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven toch medewerking te willen verlenen aan het voorliggende initiatief op basis van een projectbesluit.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning niet in belangrijke mate afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied.

De gemeente Venlo heeft middels haar brief van 6 november 2009 (kenmerk GO/20090879) aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het voorliggend initiatief middels een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

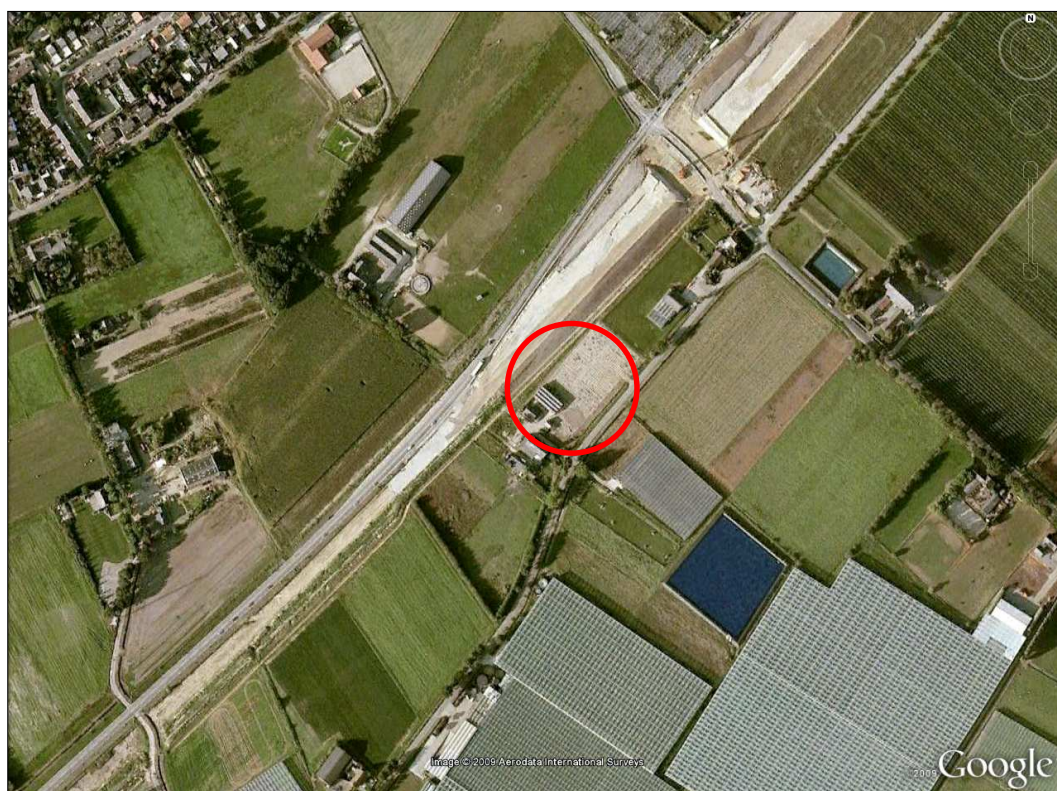
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Belfeld, direct ten zuidoosten van de A73. In de directe omgeving zijn met name agrarische percelen gelegen. Ten zuiden en zuidoosten zijn enkele kassen gelegen. Aan de overzijde van het projectgebied, is aan de Elshoutweg 4 een burgerwoning gelegen.

Het projectgebied is kadastraal bekend als sectie E nr. 771 en 772 en heeft in het verleden deel uitgemaakt van een agrarisch bedrijf (glastuinbouw) met bijbehorende bedrijfswoning. In de huidige situatie is het projectgebied deels bebouwd met een woongebouw en enkele bijgebouwen. De woning is in de huidige situatie leegstaand en nog bestemd als bedrijfswoning.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving, met rood omlijnd het projectgebied.



Afbeelding 5. De woning aan de Elshoutweg 2.



Afbeelding 6. De woningen aan de Elshoutweg 4 (links) en Elshoutweg 2 (rechts).



Afbeelding 7. Zicht op de achterzijde van de woning inclusief bijgebouwen aan de Elshoutweg 2



Afbeelding 8. Zicht langs de A73, met aan de linkerzijde de woning en loods en aan de rechterzijde de geluidswal van de A73.



Afbeelding 9. Zicht op de Elshoutweg in noord-oostelijke richting, met het projectgebied aan de linkerzijde.



Afbeelding 10. Zicht op de Elshoutweg in zuid-westelijke richting, met het projectgebied aan de rechterzijde en kassen aan de linkerzijde.

3.2 Beschrijving project

Het project behelst de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er vinden hierbij geen ingrijpende bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats en de bestaande situatie voor wat betreft de woning blijft dus gehandhaafd.



Afbeelding 11. Zicht op het projectgebied vanaf de overzijde van de Elshoutweg, met de woning aan de Elshoutweg 2 aan de linkerzijde en de loods aan de rechterzijde.



Afbeelding 12. Zicht op de loods achter de woning aan de Elshoutweg 2, gezien vanaf de achterzijde.

3.3 Duurzaamheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwwoningen dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden.

Bij het onderhavige project is echter sprake van reeds bestaande bebouwing, waarbij geen verdere bouw- of verbouwwerkzaamheden gepland zijn. Er is slechts sprake van een functiewijziging. Voor wat betreft de verschillende duurzaamheidsaspecten blijft de huidige situatie gehandhaafd.

De locatie is verder goed bereikbaar, wat ook van belang is in het kader van duurzaamheid.

3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste functiewijziging wijzigt het feitelijke gebruik niet. In de huidige situatie wordt de woning reeds als bedrijfswoning gebruikt en dus ten behoeve van woondoeleinden. In de toekomstige situatie zal het gebruik ten behoeve van woon-doeleinden gehandhaafd blijven, maar dan in de vorm van een reguliere burgerwo-ning.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging geen noe-menswaardige functionele, ruimtelijke als stedenbouwkundige effecten heeft en er dus geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de A73. Aangezien in onderhavige situatie echter sprake is van een reeds bestaande woning, is het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.2 Bodem

Aangezien het projectgebied in de huidige situatie reeds ten behoeve van woon-doeleinden (zij het als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf en niet als burgerwoning), is in overleg met de gemeente Venlo bepaald dat in het kader van de voorgenomen functiewijziging geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de functiewijziging van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.1.4 Milieuzonering

De beoogde burgerwoning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede

dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van de Elshoutweg. Het betreft hier een glastuinbouwbedrijf. Volgens de AmvB Glastuinbouw zijn binnen 25 meter van kassen geen (vrijstaande) woningen van derden toegestaan. De woning aan de Elshoutweg is gelegen op meer dan 25 meter van de in de omgeving gelegen kassen en vormt daarmee geen belemmering voor de glastuinbouwbedrijvigheid in de omgeving. Tevens geldt tevens dat o.a. de woning aan de Elshoutweg 4 dichterbij de kassen gelegen is en daarmee maatgevend is.

Daarnaast kan er gezien de tussenliggende afstand vanuit worden gegaan dat het bedrijf geen negatieve invloed zal uitoefenen op het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied.

Ook voor het overige liggen er in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven of instellingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijziging. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er binnen het projectgebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg,

² Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

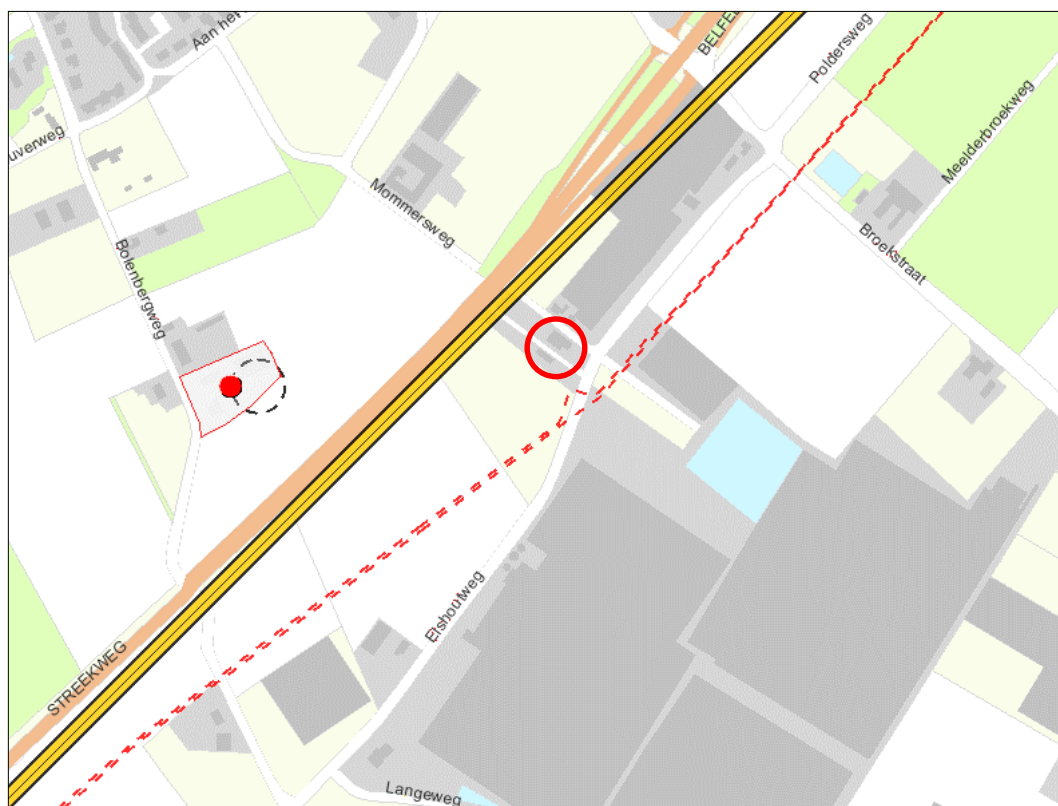
³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart provincie Limburg.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. Bij onderhavig initiatief is sprake van de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en woningen vallen onder de categorie kwetsbare objecten.

Risicovolle activiteiten

In de omgeving van het projectgebied komen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting een bovengrondse tank ter plaatse van de Bolenbergweg 103 te Belfeld. Voor deze bovengrondse tank geldt een maximale plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 250 meter ten westen van het projectgebied. De plaatsgebonden risicocontour reikt derhalve niet tot aan het projectgebied.

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat er als gevolg van de functiewijziging geen verandering plaatsvindt in het aantal aanwezige personen binnen het projectgebied en de omgeving. Er is namelijk slechts sprake van de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er wordt derhalve geen gewijzigde invloed op het groepsrisico uitgeoefend.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁵, vindt over de ten westen van het projectgebied gelegen spoorlijn Roermond – Venlo, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ is kleiner dan 10 meter. Het projectgebied is gelegen op meer dan 1000 meter van de spoorlijn en dus buiten de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn.

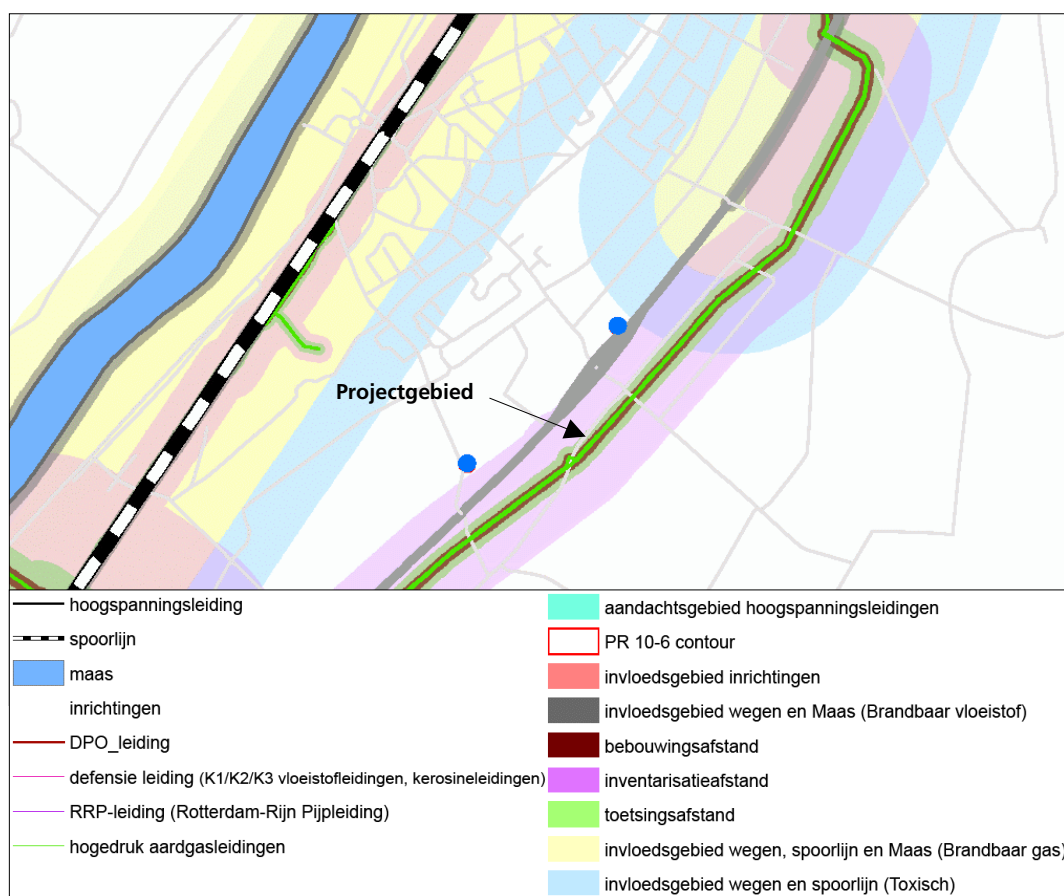
De gemeente Venlo heeft door Oranjewoud een 'belemmeringskaart externe veiligheid' laten opstellen. Op deze belemmeringskaart is onder andere het invloedsgebied van de spoorlijn voor wat betreft het vervoer van brandbaar gas en toxische gassen weergegeven. Het invloedsgebied van zowel het vervoer van brandbare gasen als van toxische gassen reikt niet tot binnen het plangebied.

Voor het groepsrisico geldt dat elke toename van het groepsrisico en elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord dient te worden. Gezien de afstand van het projectgebied tot de spoorlijn, de ligging buiten het invloedsgebied en het feit dat er slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij er geen veranderingen zullen optreden in het aantal aanwezige personen binnen het projectgebied, zal er geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Er

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁵ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

wordt met andere woorden geen (gewijzigde) invloed uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico.



Afbeelding 14. Uitsnede belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt plaats op minder dan 200 meter van de ten westen gelegen A73. Aangezien er echter slechts sprake is van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, waarbij het aantal aanwezige personen binnen het projectgebied en binnen het invloedsgebied van de A73 als gevolg van de functiewijziging ongewijzigd blijft, kan er vanuit worden gegaan dat er vanuit de ligging ten opzichte van de A73 geen belemmeringen voor de functiewijziging bestaan.

Water

Het grootste invloedsgebied betreft het vervoer van brandbare gasen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het projectgebied is gelegen op circa 1300 meter ten zuiden van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico vormt voor het projectgebied.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984⁶ en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaires staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen functiewijziging. Wel zijn er op ongeveer 30 en 40 meter ten zuidoosten van de projectlocatie een tweetal ondergrondse gastransportleidingen gelegen (leidingen A-520-15-KR-002 en A-520-02-KR-002). De woning ligt echter buiten de plaatsgebonden risicocontour van deze leidingen. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat er slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij het aantal aanwezige personen binnen het projectgebied en binnen het invloedsgebied van de leidingen ongewijzigd blijft. Er wordt derhalve geen gewijzigde invloed op het groepsrisico uitgeoefend.

Conclusie

Er kan op basis van het bovenstaande geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

4.2 Natuur en landschap

Blijkens de kaart "Groene waarden" van het POL 2006 (actualisatie 2008) komen in het projectgebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. In deze kaart "Groene Waarden" is tevens de informatie verwerkt, zoals weergegeven op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS.

⁶ De circulaire Zonering langs aardgastransportleidingen 1984 wordt vervangen door een AMvB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen). Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande functiewijziging geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het projectgebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Resultaten gebiedsbescherming

Bij het voorliggende project is slechts sprake van een functiewijziging waarbij geen bestaande bebouwing wordt afgebroken en tevens geen nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd. Daarnaast valt het projectgebied gezien de geringe omvang en de ligging buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het projectgebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. In voorliggend geval ligt het projectgebied in het westelijke deel van het kilometervak met de coördinaten X:206 / Y:368. Voor dit km-vak zijn niet alle soortengroepen onderzocht. Voor de wel onderzochte soorten in het km-vak met daarin de projectlocatie, maakt het Natuurloket melding van:

- 13 beschermde zoogdiersoorten, waarvan 5 behorende tot beschermingsniveau 1, waarvoor vrijstelling geldt (slecht onderzocht);
- 2 beschermde soorten broedvogels (slecht onderzocht);
- 2 beschermde soorten amfibieën, beide behorende tot beschermingsniveau 1, waarvoor vrijstelling geldt (matig onderzocht);
- 2 beschermde soorten dagvlinders, beide behorende tot beschermingsniveau 1, waarvoor vrijstelling geldt (goed onderzocht);
- geen beschermde soorten libellen (matig onderzocht);
- geen beschermde soorten sprinkhanen (redelijk onderzocht);

Uit de informatie van de provincie Limburg blijkt dat in de omgeving van het projectgebied enkele beschermde soorten broedvogels waargenomen zijn. Tevens blijkt uit de informatie van de provincie Limburg dat in de directe omgeving van het projectgebied geen beschermde plantensoorten zijn waargenomen.

De kans op aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied zelf is relatief klein. Er kan, mede vanwege de verstoring die binnen het projectgebied zelf en in de directe omgeving plaatsvindt, dan ook vanuit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen. Verder geldt dat er slecht sprake is van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning, waarbij geen gewijzigde invloed wordt uitgeoefend op eventueel aanwezige flora en fauna.

Effecten

Verwacht wordt dat de voorgenomen functiewijziging geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het projectgebied en de geraadpleegde bronnen,

wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het projectgebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het projectgebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt en daarnaast slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij geen gewijzigde invloed op eventueel aanwezige flora en fauna wordt uitgeoefend, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterhuishouding

Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

Ambitie herstel sponswerking

De provinciale ambitie is het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, conform het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)/Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren en door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij wordt geanticipeerd op veranderende klimatologische omstandigheden. Conform de afspraken uit het NBW wil de provincie in 2015 voldoen aan de nog nader te bepalen en vast te stellen normen voor regionale wateroverlast, waarbij bij de bepaling van de aard en omvang van bij voorkeur te nemen brongerichte maatregelen rekening wordt gehouden met 10% hogere piekafvoeren van beken (met een herhalingsjijd van T=50 jaar) vanwege de klimaatsverandering.

Op de langere termijn wil de provincie komen tot een reductie van de piekafvoeren van 20%, teneinde de natuurlijke veerkracht verder te herstellen en daarmee toekomstige wateroverlast en watertekort tegen te gaan.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling.

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, regen- en afvalwater.

Grondwater

De projectlocatie is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Venloschol'. Binnen dit gebied bevinden zich diepe grondwatervoorraden die van nature geologisch beschermd zijn. Hier geldt een verbod op nieuwe diepe onttrekkingen ten behoeve van beregening (conform het beleid voor Optimaal Waterbeheer in de Landbouw, 2005) en voor overige toepassingen geldt een vergunningplicht, waarbij als uitgangspunt geldt dat nieuwe onttrekkingen niet worden vergund.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

De projectlocatie ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel. Als gevolg van de functiewijziging blijft deze situatie onveranderd.

Hemelwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaande woning, waarbij geen veranderingen plaatsvinden in de hoeveelheid oppervlakteverharding, blijft de huidige wijze van omgang met hemelwater gehandhaafd.

Overleg waterbeheerder

Aangezien er geen sprake is van een toename van de totale hoeveelheid verhard oppervlak, hoeft voorliggend ruimtelijk plan niet te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Conclusie

Bij de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Hoogwaterproblematiek

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het projectgebied is gelegen buiten het 'Waterstaatkundig beheer' en de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken, waarop paragraaf 6 'Gebruik van rijkswaterstaatswerken' van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Vanuit de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling bestaan er kortom geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.6 Verkeerskundige aspecten

De woning wordt ontsloten via de Elshoutweg, in noordelijke richting overgaand in de Poldersweg, welke direct aansluit op de A73. Hiermee is de locatie voor wat betreft het bovenlokale niveau goed ontsloten. Lokaal gezien is de locatie tevens goed bereikbaar. Zo is de locatie vanuit de kern van Belfeld goed te bereiken via de Bollenbergweg / Elshoutweg en de Broekstraat.

Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen geldt dat er geen veranderingen zullen optreden als gevolg van de functiewijziging. Ook voor wat betreft het aantal aanwezige parkeerplaatsen geldt dat er geen wijzigingen zullen optreden. Er wordt voldaan aan de norm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

4.7 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving rond het projectgebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

Wel zijn er op ongeveer 30 en 40 meter ten zuidoosten van de projectlocatie een tweetal ondergrondse gastransportleidingen gelegen (leidingen A-520-15-KR-002 en A-520-02-KR-002). De ligging ten opzichte van deze leidingen vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging. Tevens is het projectgebied gelegen buiten de beschermingszone van de betreffende leidingen.

4.8 Archeologie

Het projectgebied is, blijkens de vastgestelde gemeentelijke Archeologische Advieskaart, gelegen in een zone met een lage archeologische verwachting, maar waar een bijzondere archeologische dataset kan voorkomen (natte gebieden).

De beleidslijn voor dergelijke gebieden is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een inventariserend veldonderzoek te laten uitvoeren (in de vorm van een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met een kleinschalig verkennend booronderzoek). Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Als ondergrens voor de eventuele benodigdheid van een archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ingrepen, geldt een omvang van het projectgebied van 5000 m² en een minimale diepte van de bodemverstorende activiteiten van 30 cm.

Omdat er slechts sprake is van een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing, waarbij geen grondverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Beschermde en beeldbepalende panden

Binnen het projectgebied aan Elshoutweg en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de kennisbank (www.kich.nl) geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen of MIP-objecten ('Monumenten Inventarisatie Project') binnen het projectgebied en de directe omgeving. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende panden kortom geen beperkingen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoer van de plannen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is door de initiatiefnemer gegarandeerd.

Aangezien het project slechts het wijzigen van het gebruik van agrarische bedrijfs-woning naar burgerwoning betreft en dit geen belemmering voor de glastuinbouwbedrijvigheid in de omgeving vormt, is het afsluiten van een planschadeafwentelingsovereenkomst en een anterieure overeenkomst niet nodig.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Belfeld RW 73', waarin voor het projectgebied de bestemming 'Agrarisch gebied (AG-LO)' geldt. Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheden waarmee de functiewijziging mogelijk gemaakt kan worden. Ook binnen het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo is de functiewijziging niet mogelijk.

De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking aan het initiatief te willen verlenen middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Op deze wijze kan de functiewijziging, vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan, toch mogelijk gemaakt worden.

Beleidsmatig gezien bestaan er, gezien het feit dat er slechts sprake is van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, geen bezwaren tegen de voorgenomen functiewijziging.

Tegen de functiewijziging bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

Verder geldt dat het initiatief niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning aan de Elshoutweg te Belfeld, vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

De voorgenomen functiewijziging is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo kennis dienen te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging.

In de raadsvergadering van 24 september 2008 heeft de raad haar bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd.

6.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling. Gezien het feit dat er geen toename is van de hoeveelheid oppervlakteverharding en het projectgebied niet is gelegen binnen een speciaal aandachtsgebied, zijn de belangen van het Waterschap Peel en Maasvallei niet in het geding.

6.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en regels.

