



# TAM-Omgevingsplan

**‘Hoofdstuk 22C Maasdal-Velden; Genooierweg 22’**

Gemeente Venlo

NL.IMRO.0983.TAM202403MDVGENO22-ON01



## **Colofon**

Rapport: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22C Maasdal-Velden; Genooierweg 22

Rapportnummer: 2021.1224

Status: Vastgesteld

Datum: 13 mei 2026

## **Projectlocatie**

Genooierweg 22

5941 NX Velden

## **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadressen:*

Mgr. Bekkerstraat 56 | 5846 AJ | Ledeacker

Hurksestraat 60 | 5652 AL | Eindhoven

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

## **Projectleiding**

Reland

085 043 1949

[info@reland.nl](mailto:info@reland.nl)

© mei 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

# Inhoud

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 Inleiding.....                                       | 6  |
| 1.1    Aanleiding .....                                          | 6  |
| 1.2    Doel.....                                                 | 6  |
| 1.3    Plangebied .....                                          | 6  |
| 1.4    Tijdelijk omgevingsplan.....                              | 7  |
| 1.5    Leeswijzer .....                                          | 8  |
| HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....                      | 9  |
| 2.1    Gebiedsprofiel.....                                       | 9  |
| 2.2    Huidige situatie plangebied.....                          | 10 |
| HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie .....                               | 11 |
| 3.1    Ontwikkeling.....                                         | 11 |
| 3.2    Toekomstige situatie plangebied .....                     | 11 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....                                   | 16 |
| 4.1    Inleiding.....                                            | 16 |
| 4.2    Rijksbeleid.....                                          | 16 |
| 4.2.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....                    | 16 |
| 4.2.2    Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).....            | 16 |
| 4.2.3    Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) .....              | 17 |
| 4.2.4    Beleidsregels grote rivieren 2025 (Bgr 2025) .....      | 19 |
| 4.3    Provinciaal beleid.....                                   | 19 |
| 4.3.1    Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....                 | 19 |
| 4.3.2    Omgevingsverordening Limburg 2021 .....                 | 20 |
| 4.4    Regionaal beleid .....                                    | 24 |
| 4.4.1    Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 ..... | 24 |
| 4.5    Gemeentelijk beleid .....                                 | 25 |
| 4.5.1    Strategische visie Venlo 2040 .....                     | 25 |
| 4.5.2    Omgevingsvisie Venlo 2040 .....                         | 26 |
| 4.5.3    Woonvisie 2021-2026 .....                               | 28 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                              | 30 |
| 5.1    Erfgoed .....                                             | 30 |
| 5.2    Beschermen van de gezondheid .....                        | 32 |
| 5.3    Bodem.....                                                | 32 |
| 5.4    Water(systemen).....                                      | 34 |
| 5.4.1    Wettelijk toetsingskader .....                          | 34 |
| 5.4.2    Waterkundige situatie plangebied.....                   | 35 |

|                                                 |                                                                              |    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5                                             | Ecologie .....                                                               | 35 |
| 5.5.1                                           | Natura-2000 activiteit .....                                                 | 36 |
| 5.5.2                                           | Flora en fauna activiteit .....                                              | 37 |
| 5.6                                             | Geluid .....                                                                 | 39 |
| 5.7                                             | Kwaliteit van de buitenlucht .....                                           | 40 |
| 5.8                                             | Geur .....                                                                   | 41 |
| 5.9                                             | Externe veiligheid .....                                                     | 42 |
| 5.10                                            | Milieubelastende activiteiten .....                                          | 44 |
| 5.11                                            | Niet-gesprongen explosieven .....                                            | 46 |
| 5.12                                            | Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen .....                               | 48 |
| 5.12.1                                          | Kabels en leidingen .....                                                    | 48 |
| 5.12.2                                          | Hoogspanningslijnen .....                                                    | 48 |
| 5.13                                            | Mobiliteit .....                                                             | 48 |
| 5.13.1                                          | Verkeersgeneratie .....                                                      | 48 |
| 5.13.2                                          | Parkeren .....                                                               | 48 |
| 5.14                                            | Duurzaamheid en klimaatadaptatie .....                                       | 49 |
| 5.15                                            | Trillingen .....                                                             | 50 |
| 5.16                                            | Lichthinder .....                                                            | 50 |
| 5.17                                            | Bezonning .....                                                              | 50 |
| 5.18                                            | M.e.r. plicht .....                                                          | 51 |
| HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid .....               |                                                                              | 53 |
| 6.1                                             | Economische uitvoerbaarheid .....                                            | 53 |
| 6.1.1                                           | Financieel economische haalbaarheid .....                                    | 53 |
| 6.1.2                                           | Kostenverhaal .....                                                          | 53 |
| 6.1.3                                           | Nadeelcompensatie .....                                                      | 53 |
| 6.2                                             | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                       | 53 |
| 6.2.1                                           | Participatie .....                                                           | 53 |
| 6.2.2                                           | Procedure .....                                                              | 53 |
| 6.2.3                                           | Bezwaar/ Beroep .....                                                        | 53 |
| HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie ..... |                                                                              | 54 |
| 7.1                                             | Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? ..... | 54 |

## BIJLAGEN

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| Bijlage I    | Landschappelijke inpassing                     |
| Bijlage II   | Archeologisch onderzoek                        |
| Bijlage III  | Verkenkend bodemonderzoek                      |
| Bijlage IV   | Nader bodemonderzoek                           |
| Bijlage V    | Stikstofdepositieberekening                    |
| Bijlage VI   | Quickscan flora en fauna                       |
| Bijlage VII  | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï         |
| Bijlage VIII | Omgevingsdialoog                               |
| Bijlage IX   | Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de gronden behorende bij de bedrijfslocatie aan de Genooierweg 22 te Velden bevindt zich een bedrijfswoning, een loods en tuinbouwkassen. In het kader van het plan Maasdal-Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en het betreffende bedrijf wenst de initiatiefnemer de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In ruil voor de bedrijfsbeëindiging op deze locatie ontvangt de initiatiefnemer een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om drie woningbouwkavels te realiseren. Deze vrijkomende woningbouwtitels worden alle drie geëffectueerd op onderhavige locatie aan de Genooierweg 22 te Velden.

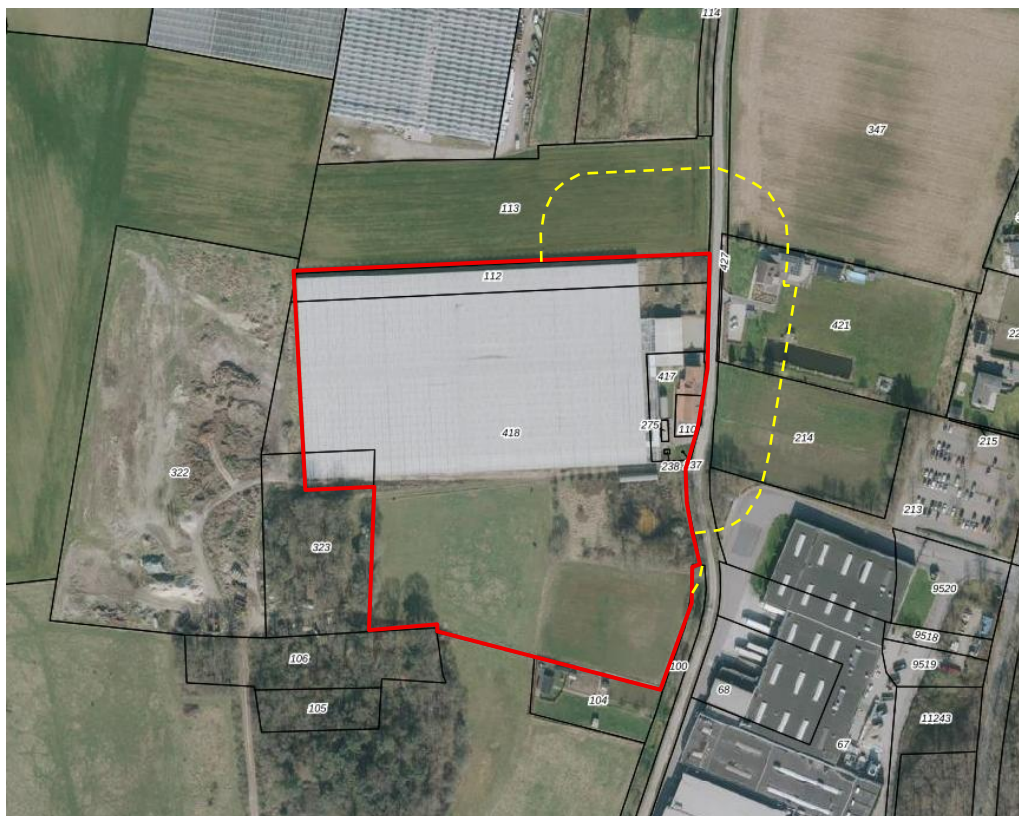
Aangezien in het geldende tijdelijke omgevingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt middels een herziening van het tijdelijke omgevingsplan in de wens van de initiatiefnemer voorzien. De gemeente Venlo heeft, als onderdeel van de prestatieovereenkomst, aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van de locatie door het omzetten van de aanwezige bedrijfs- naar burgerwoning en het realiseren van drie woningbouwkavels aan de Genooierweg 22, door middel van het opstellen van onderhavige wijziging van het tijdelijke omgevingsplan.

## 1.2 Doel

Het doel van deze wijziging van het tijdelijke omgevingsplan is om de functiewijziging ter plaatse van de Genooierweg 22 te Velden juridisch te borgen. Hierbij wordt de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zodat de bedrijfswoning naar een burgerwoning omgezet kan worden en de realisatie van drie nieuwbouwkavels mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast voorziet dit plan ter plaatse van de bestaande poel in de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemmingen 'Water' en 'Natuur'.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Arcen en Velden, sectie G, nummers 110, 112, 237, 238, 275, 323 (ged), 417 en 418 (figuur 1). Tevens maken de percelen met perceelnummers 100, 113, 213, 214, 347 en 421 deel uit van het plangebied. Op deze percelen wordt een spuitvrije zone geplaatst. Hier vinden verder geen planologische wijzigingen plaats.



*Figuur 1: Plangebied rood omkaderd. Spuitvrije zone geel omkaderd (indicatief).*

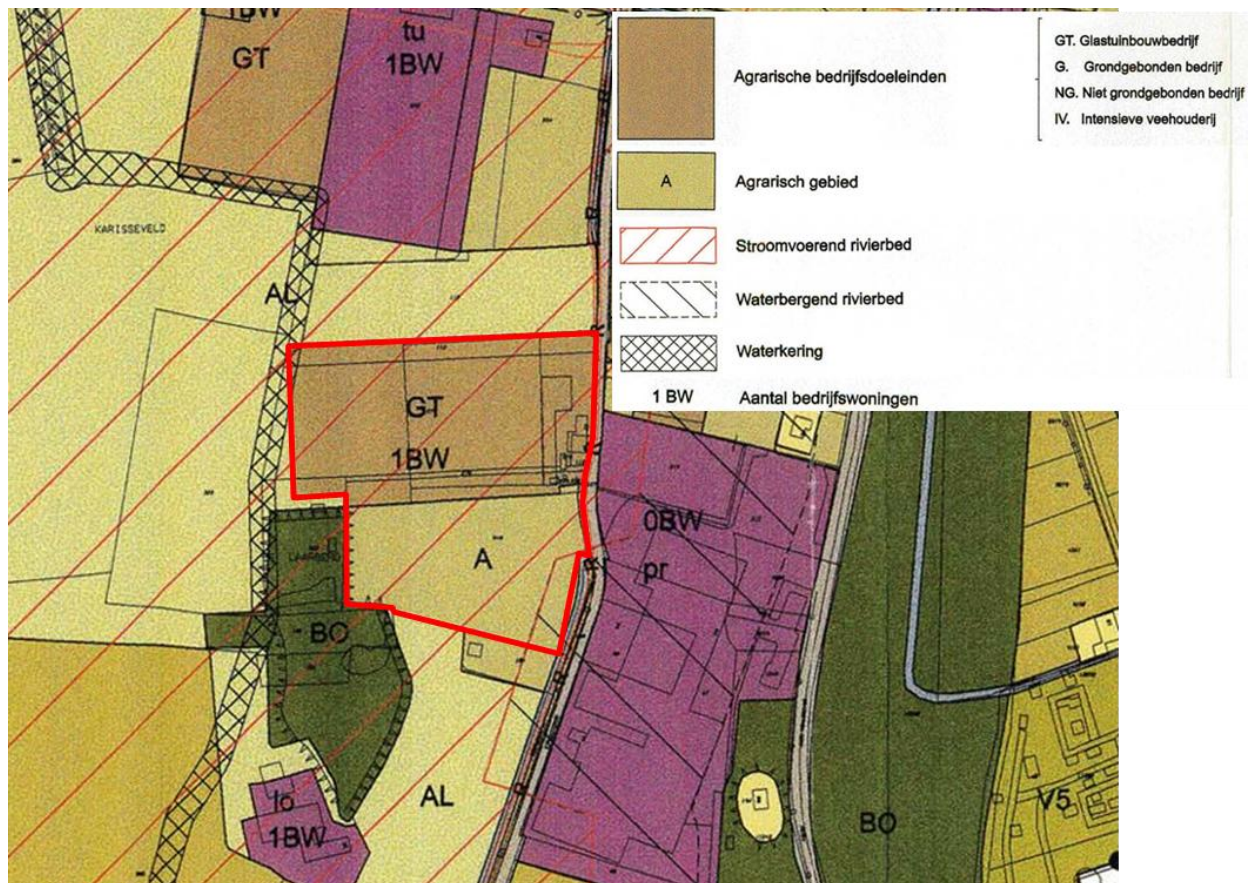
## 1.4

### Tijdelijk omgevingsplan

Voor het plangebied is het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Venlo van toepassing. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen binnen de gemeente Venlo, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het plangebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 28 mei 2009 van toepassing. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de functieaanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' (figuur 2). Binnen het plangebied is één bedrijfswoning toegestaan. Tevens ligt het plangebied in het Stroomvoerend dan wel Waterbergend rivierbed. Tenslotte ligt de meest noordwestelijke hoek van het plangebied binnen de aanduiding 'Waterkering'.

Naast de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ook de regels uit de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning analoge bestemmingsplannen' (vastgesteld 25-11-2020) en 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' van toepassing op het plangebied.

Voorgenomen ontwikkeling is binnen het geldende planologisch kader niet rechtstreeks toegestaan. Om in de wens van de initiatiefnemer te kunnen voorzien wordt het tijdelijke omgevingsplan gewijzigd.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' met plangebied rood omkaderd.

## 1.5

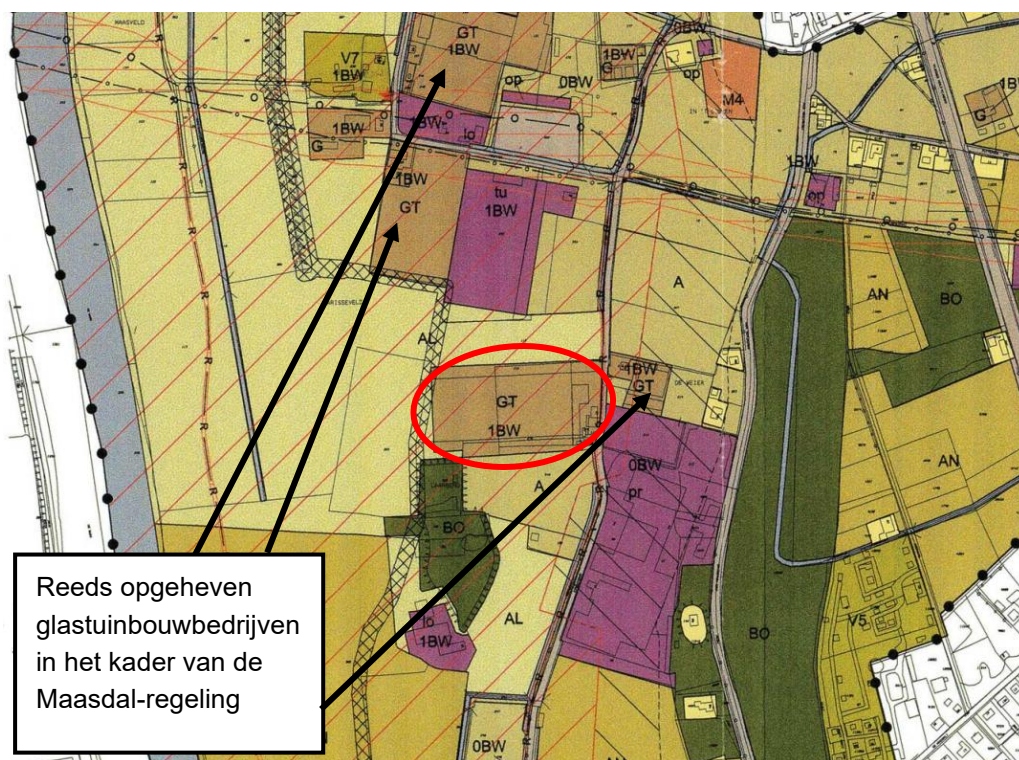
### Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de omgevingsaspecten. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de afweging gemaakt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

### 2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de Genooierweg 22 op een afstand van ca. 550 meter ten zuidwesten van de kern van Velden en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Venlo. Op het gebied van functies zijn in de directe omgeving van het plangebied met name (voormalige) glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven gelegen (figuur 3). Inmiddels zijn enkele glastuinbouwbedrijven in de nabijheid van het plangebied in het kader van de Maasdal-regeling opgeheven en omgezet naar een burgerwoningbestemming. Naast de aanwezige burgerwoningen en glastuinbouwbedrijven ligt op een afstand van circa 15 meter ten oosten van de planlocatie (aan de overzijde van de Genooierweg) een conservenfabriek in groente- en fruitwaren, op een afstand van 70 meter ten noorden een tuincentrum en op afstand van 190 meter ten zuiden een loonwerkbedrijf. De overige omliggende gronden zijn in gebruik t.b.v. de akkerbouw of als bos. Tot slot is op een afstand van 400 meter ten westen van de planlocatie de rivier 'Maas' gelegen.



Figuur 3. Gebiedsprofiel. Plangebied rood omcirkeld.

## 2.2

### Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een glastuinbouwbedrijf. De bebouwing behorende bij het glastuinbouwbedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, glasopstanden (ca. 22.500 m<sup>2</sup>) en overige bedrijfsbebouwing in de vorm van een loods (ca. 430 m<sup>2</sup>) en een drietal tanks (ca. 200 m<sup>2</sup>) (figuur 4). Ten zuiden van de kas en bedrijfswoning is een poel aanwezig.

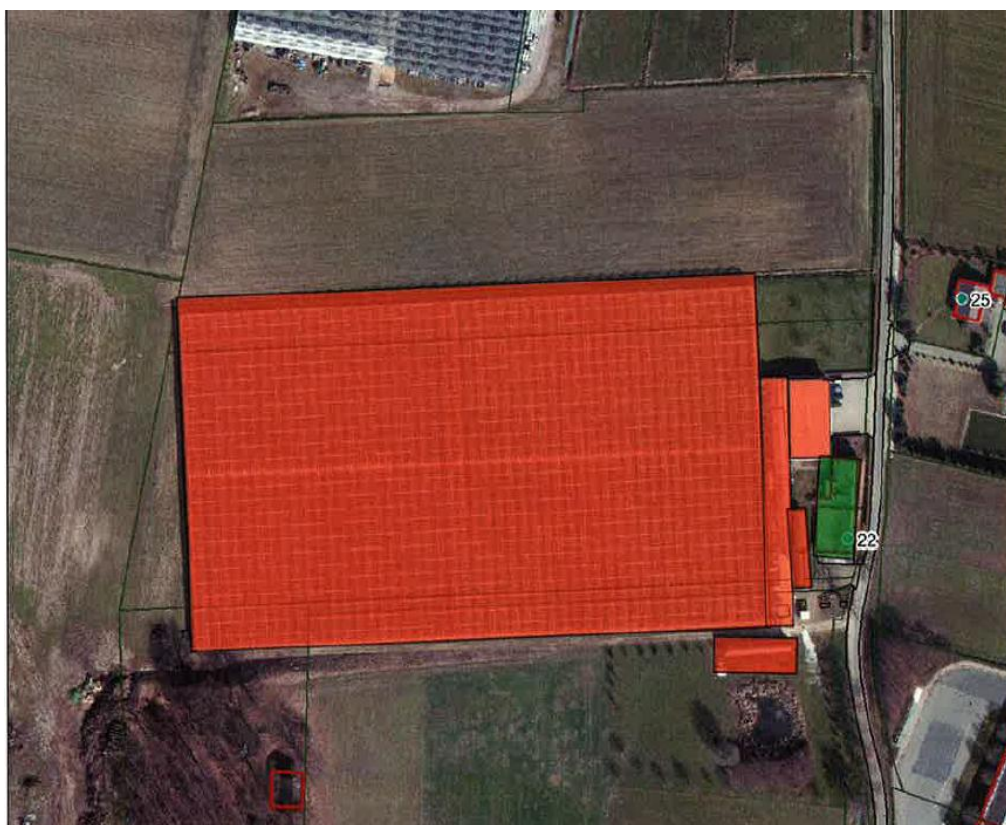


*Figuur 4. Overzicht bebouwing Genooierweg 22 Velden.*

## HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

### 3.1 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft de wens om op de planlocatie de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de glasopstanden (en overige bedrijfsbebouwing) te saneren in het kader van de Maasdal-regeling. In ruil voor de sanering van de glasopstanden (ca. 22.500 m<sup>2</sup>), tanks (ca. 200 m<sup>2</sup>) en overige bedrijfsbebouwing (ca 430 m<sup>2</sup>) (figuur 5) heeft de initiatiefnemer het recht om drie woningbouwkavels te realiseren binnen het plangebied. Deze woningbouwkavels hebben een bouwperceel met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Binnen het bouwperceel kan een de woning met een maximale omvang van 900 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd en een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de hoeveelheid bebouwing binnen het plangebied significant afnemen.



*Figuur 5: Te slopen bebouwing met rood aangeduid. Te behouden bedrijfswoning groen aangeduid.*

Conform de huidige situatie in het bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie echter niet toegestaan. Om de realisatie van de kavels/woningen mogelijk te maken zal er een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan plaatsvinden.

### 3.2 Toekomstige situatie plangebied

Om een goed beeld te krijgen van de beoogde woningen en ligging van de kavels in de bestaande structuur wordt onderstaand ingegaan op de landschappelijke structuur en inpassing van de kavels. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

### *Landschappelijke structuur*

De kenmerken van de maasterrassen in het Maasdal vormen de basis voor het toekomstig ruimtegebruik. Het middenteras, waar het plangebied onderdeel van is, bestaat uit een afwisseling beekdalen (lagere delen) en dekzandruggen (hogere delen). Voor de transformatie van het grootschalige glastuinbouwcomplex dient een versterking plaats te vinden van de ruimtelijke structuur en de landschappelijke beleving.

Naast de Genooierweg ligt deels een beekdal. Dit beekdal kenmerkt zich door hooilanden, diverse moerastypen en -bossen. Deze structuur komt visueel-ruimtelijk tot uiting in overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen (zoals houtsingels, heggen, beekbegeleidende beplanting, knotbomen en kleine bosjes). Het is niet gebruikelijk te bouwen in het beekdal.

Ter hoogte van het plangebied ligt een hoger gelegen deel. Hier loopt geen beekdal. Ten noorden van het plangebied begint het beekdal van de Vorstermolenbeek richting het noorden naar de Maas. Ten zuiden van het plangebied begint het beekdal van de Stopbeek richting het zuiden naar de Maas. Op het hoger gelegen deel is het van oudsher logisch dat hier incidenteel is (en wordt) gebouwd. Het water loopt immers vanuit dit gebied in zowel noordelijke als zuidelijke richting weg van het plangebied. Kenmerkend op deze plek is een afwisselend halfopen landschap met akkers, fruitteelt en weiden met op de hogere delen groene erven met bebouwing.

Binnen de kenmerkende structuren van het gebied, kan op het hogere deel incidenteel bebouwing plaatsvinden. Een afwisseling van bebouwing en zicht op 'open' landschap is ruimtelijk verantwoord. Op de landschapsstructuurkaart (figuur 6) is aangegeven welke delen mogelijk bebouwd kunnen worden en welke delen 'open' moeten blijven door middel van landschapsvensters.

Tenslotte ligt er in de huidige situatie een reeds aangelegd stukje natte natuur, wat door de jaren heen waarde heeft ontwikkeld op ecologisch gebied en het begin vormt van het beekdal van de Stopbeek. Behoud van dit stukje natuur is wenselijk. Aan het huidige zandpad en achter de poel zien we kansen voor een nieuwe ontwikkeling. Hierdoor past het binnen de structuren van het landschap en blijven de bestaande landschappelijke en ecologische waarde zoveel mogelijk gerespecteerd.

### *Inpassing kavel*

De entree naar de (voormalige) bedrijfswoning gaat via de schuurzijde van de woonboerderij (zuidzijde). Hier is hypothetisch gezien ruimte voor een nieuw bijgebouw. Door deze invulling krijgt het voorhuis automatisch een 'groene' omlijsting door een voortuin. Het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde blijft hiermee gewaarborgd (figuur 7).

Ten noorden van de bestaande woning is ruimte voor twee nieuwe woningen. De middelste woning wordt iets teruggeplaatst op de kavel, zodat er een mooi zicht op de bestaande boerderij blijft gehouden. Daarnaast versterkt dit de kleinschaligheid van het cluster bebouwing. Iedere woning heeft aan de noordzijde een inrit, waardoor het bijgebouw ook automatisch aan de noordzijde van het kavel wordt gesitueerd. Hierdoor

ontstaat er een tuin op het zuidwesten, waardoor men in de middag en avond van de zon achter de woning geniet.

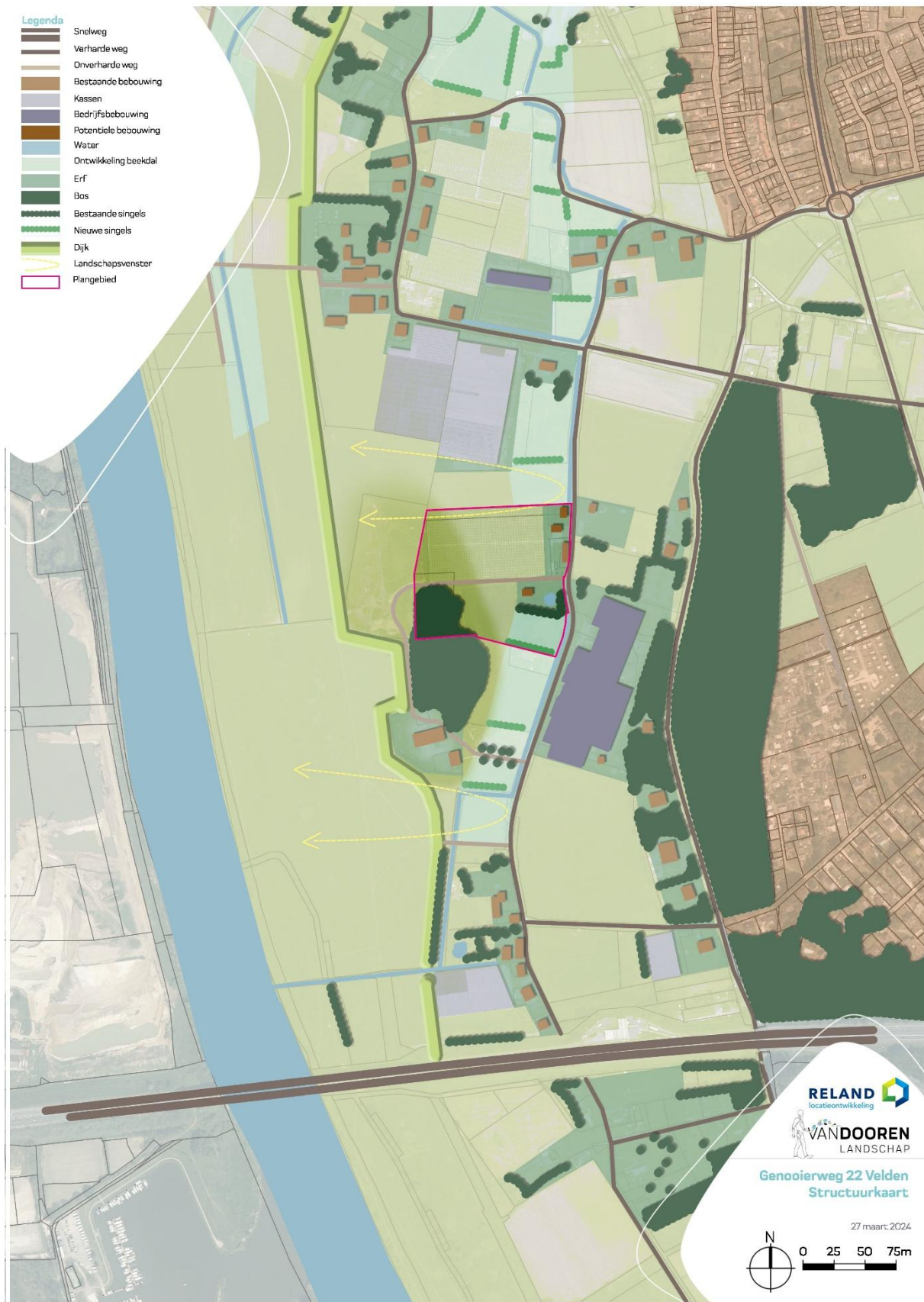
Ten zuiden van de bestaande woning wordt aan het zandpad de derde woning gesitueerd. De poel en omringende beplanting blijft hierdoor gewaarborgd en behouden. De inrit ligt aan de oostzijde van de woning, waardoor er een fysieke scheiding ontstaat tussen het stukje natuur en de achtertuin en ook hier een zongerichte tuin ontstaat. Het zandpad blijft behouden en wordt niet verhard.

Iedere woning heeft ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's op eigen terrein. Daarnaast worden de woningen, de bijgebouwen en tuin landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied wordt het venster versterkt en de houtsingel begeleid door de aanleg van een nieuwe houtsingel met inheems bosplantsoen.

De groene afscheiding aan de voorzijde van de bestaande woning in de vorm van een beukenhaag blijft behouden als groen kader rondom de voortuin van zowel de bestaande als twee noordelijke woningen. De inritten worden gemarkeerd door een solitaire boom. De achtertuinen worden omzoomd door een gemengde haag. Deze kunnen naar eigen inzicht van de bewoners worden gesnoeid tot minimaal 1 meter (uitzicht behouden) of maximaal 2 meter (privacy). In de achtertuinen staan enkele solitaire bomen en wordt de achtergrens begeleid door een rij knotwilgen. Deze bieden een groen aanzicht richting het kavel vanuit het landschap gezien. (westzijde).

De nieuwe woning achter de bestaande poel wordt omzoomd door een lage haag aan de voorzijde en een gemengde haag aan de achterzijde. De bestaande bomenrij blijft behouden en vormt onderdeel van de achtertuin.

Het bestaande zandpad binnen het plangebied naar achterliggende akkers en bosje wordt begeleid door een onregelmatige rij nieuwe bomen van verschillende inheemse soorten. Hier blijft de kenmerkende openheid behouden.



Figuur 6: Landschapsstructurenkaart.



*Figuur 7: Landschappelijke inpassing.*

# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast leidt de sanering van het glastuinbouwbedrijf tot meer ruimte voor de Maas en draagt de ontwikkeling bij aan de waterveiligheid. Tot slot draagt de sloop van de glasopstanden en de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de woningen bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

### 4.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is per aspect met betrekking tot de fysieke leefomgeving aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de relevante paragrafen.

#### 4.2.3

##### Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. In deze paragraaf is per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bkl relevant zijn.

##### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd is, en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen. Voor dergelijke ontwikkelingen hoeft de ladder dan ook niet te worden doorlopen.

Met onderhavige ontwikkeling worden drie wooneenheden toegevoegd. Onderhavige ontwikkeling betreft derhalve geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden doorlopen voor dit plan.

##### Stroomvoerend rivierbed

Het Bkl bevat regels ten behoeve van de bescherming van het rivierbed van grote rivieren. Conform de kaart behorende bij het Bkl ligt het plangebied binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Wanneer een niet rivier-gebonden activiteit plaatsvindt op een locatie waar het stroomvoerend regime van toepassing is, dient er getoetst te worden aan de relevante artikelen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 5.43 van het Bkl schetst de algemene criteria voor het toelaten van activiteiten binnen het rivierbed van grote rivieren. Hierin is opgenomen dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op het rivierbed van grote rivieren wordt geborgd dat:

- a. sprake is van een veilig en doelmatig gebruik van de rivier;
- b. feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier worden voorkomen; en
- c. een waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen van de rivier wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de algemene criteria voor het toelaten van activiteiten binnen het rivierbed van grote rivieren.

Op grond van artikel 5.46 het Bkl kunnen onderstaande activiteiten worden toegelaten, mits een waterstandsverhoging van de rivier als gevolg van deze activiteiten wordt gecompenseerd:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de aanleg van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- c. de bouw van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, als die activiteit is gekoppeld aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen en specifiek daaraan verbonden activiteiten als bedoeld in artikel 3.144 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- f. de aanleg, het beheer of de verbetering van natuur;
- g. de verbetering van de waterkwaliteit;
- h. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- i. de aanleg van voorzieningen voor waterrecreatie of extensieve uiterwaardrecreatie;
- j. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
- k. de aanleg van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- l. activiteiten met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden verricht;
- m. een verandering van een gebruiksfunctie binnen de bestaande bebouwing;
- n. activiteiten voor het behoud van cultureel erfgoed, in het bijzonder bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten; en
- o. activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;
- p. de aanleg van voorzieningen voor het agrarisch, landschappelijk of daarmee vergelijkbaar beheer van het rivierbed;
- q. het behoud of herstel van landschappelijke elementen of cultureel erfgoed;
- r. verduurzaming van de energievoorziening van bestaande voorzieningen in het rivierbed; en
- s. de aanleg van voorzieningen voor elektriciteitsopwekking door zonne- of windenergie die redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling valt in de categorie van ontwikkelingen die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren, op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie. Met onderhavige ontwikkeling wordt ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf ca. 23.130 m<sup>2</sup> aan glasopstanden en bedrijfsgebouwen gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden drie woningbouwkavels met een bouwperceel van in totaal ca. 3.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hierbinnen mag per bouwvlak een woning worden gerealiseerd van maximaal 900 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> dan wel 150 m<sup>2</sup> (vergunningsvrij). Dat betekent dat het bebouwd oppervlak per saldo significant zal afnemen. Op deze manier zal er meer ruimte voor de rivier ontstaan.

Doordat de woningen op een grotere afstand van de Maas af worden gesitueerd dan de bestaande kassen, blijft het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de vergroting van de afvoercapaciteit en het bergend vermogen van het rivierbed doordat per saldo de

oppervlakte aan bebouwing in het Maasdal afneemt. Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de gestelde regels conform het Bkl.

#### 4.2.4 Beleidsregels grote rivieren 2025 (Bgr 2025)

Op 1 februari 2025 zijn de nieuwe beleidsregels grote rivieren 2025 in werking getreden. Deze beleidsregels schrijven voor welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan binnen het rivierbed van de grote rivieren en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe beleidsregels zijn de regels zoals opgenomen in de voormalige beleidslijn ingetrokken en komen te vervallen.

Om ervoor te zorgen dat vergevorderde projecten en projecten waar bestuurlijke afspraken met het Rijk over zijn gemaakt door kunnen gaan, zijn in de nieuwe beleidsregels overgangsregels opgenomen. Ook project Maasdal-Velden, waar dit plan deel van uitmaakt, valt onder de overgangsregels. Dat wil zeggen dat de nieuwe beleidsregel niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. In het kader van onderhavige ontwikkeling is nadere toetsing aan de beleidsregels dan ook niet aan de orde. Er dient wel te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de overeenkomst voor deelname aan project Maasdal-Velden.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

##### Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt volgens de indicatieve zonering plaats binnen de groenblauwe mantel. De focus in dit gebied ligt op het versterken van het versterken van het klimaat adaptieve karakter van het gebied. Er wordt meer ruimte gecreëerd voor

de Maas en aanwezige beken. Daarnaast worden de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap versterkt (hoe wordt omgegaan met deze kernkwaliteiten is opgenomen in paragraaf 4.3.2).

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing significant af. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de Maas. Daarnaast worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast in de omgeving. Bij de inpassing wordt rekening gehouden met het verstrekken van de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het gebied. Onderhavige ontwikkeling draagt zodoende bij aan de doelen binnen de groenblauwe mantel (ruimte voor de Maas en verstreken biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap). De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

#### 4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Voor woningontwikkelingen met betrekking tot nieuwe planvoorraad, gelden instructieregels zoals opgenomen in artikel 12.1 in paragraaf 12.1.1 'Wonen'.

##### **Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen**

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

*Uit paragraaf 4.3.1 blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale omgevingsvisie.*

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

*De ontwikkeling is getoetst aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg (2020-2024). Hierbij is rekening gehouden met de toegenomen ambitie van de Provincie, regio en gemeente en daarbij horende (concept) documenten zoals aanscherping POVI, Limburg Centraal, concept Woningbehoefteonderzoek Provincie Limburg (2024) en addendum Woondeal Limburg. Hieruit blijkt dat er een actuele behoefte bestaat aan woningen in het betreffende segment.*

*Deze ontwikkeling draagt bij aan de gewenste differentiatie en/of doorstroming binnen de woningmarkt en voorziet in passende woningtypologieën.*

- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

*Binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 zijn er voldoende aanknopingspunten voor de onderhavige ontwikkeling: er wordt een bijdrage geleverd aan het verhogen van de kwaliteit van het woningbestand en het vergroten van de*

*dynamiek. Initiatieven boven de 11 woningen worden regionaal afgestemd in een periodiek overleg.*

- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

*Het plan is door de gemeente Venlo middels een halfjaarlijkse update opgenomen in de provinciale systematiek van monitoring, conform afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening.*

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

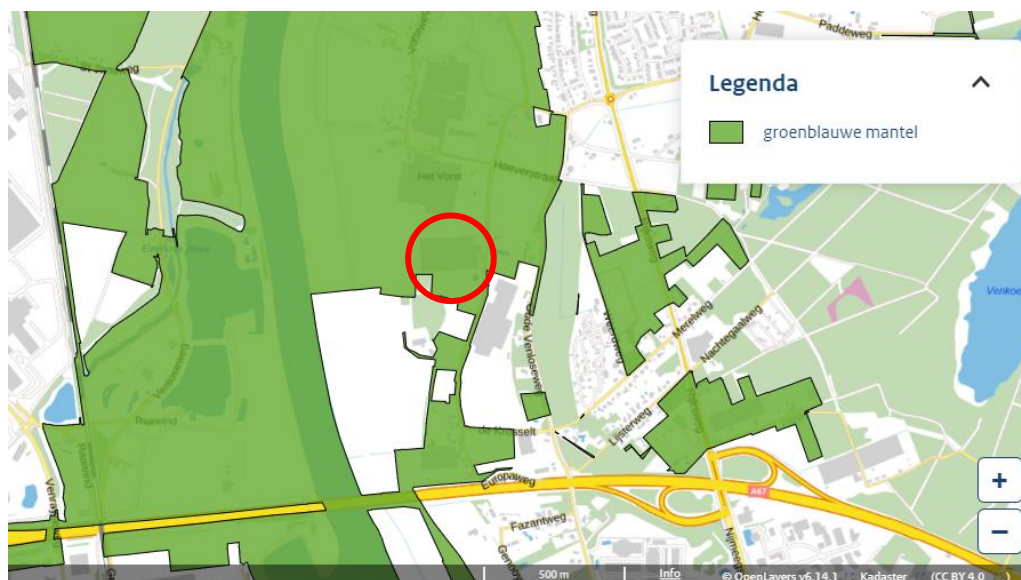
*Voorliggend plan voorziet in woningbouw die binnen een termijn van vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan beoogd wordt te realiseren. Ter waarborging hiervan is in gemeentelijk beleid opgenomen dat omgevingsvergunningen kunnen worden ingetrokken indien na twee jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning, conform de 'Beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen gemeente Venlo 2024'.*

#### *Venloschol*

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien in de Omgevingsverordening Limburg en in de Waterschapsverordening Waterschap Limburg regels zijn opgenomen ter bescherming van de Venloschol, zijn er in de planregels behorende bij onderhavig plan geen aanvullende regels opgenomen voor de bescherming hiervan.

#### *Groenblauwe mantel*

Daarnaast maakt het plangebied deel uit van de groenblauwe mantel (figuur 8).

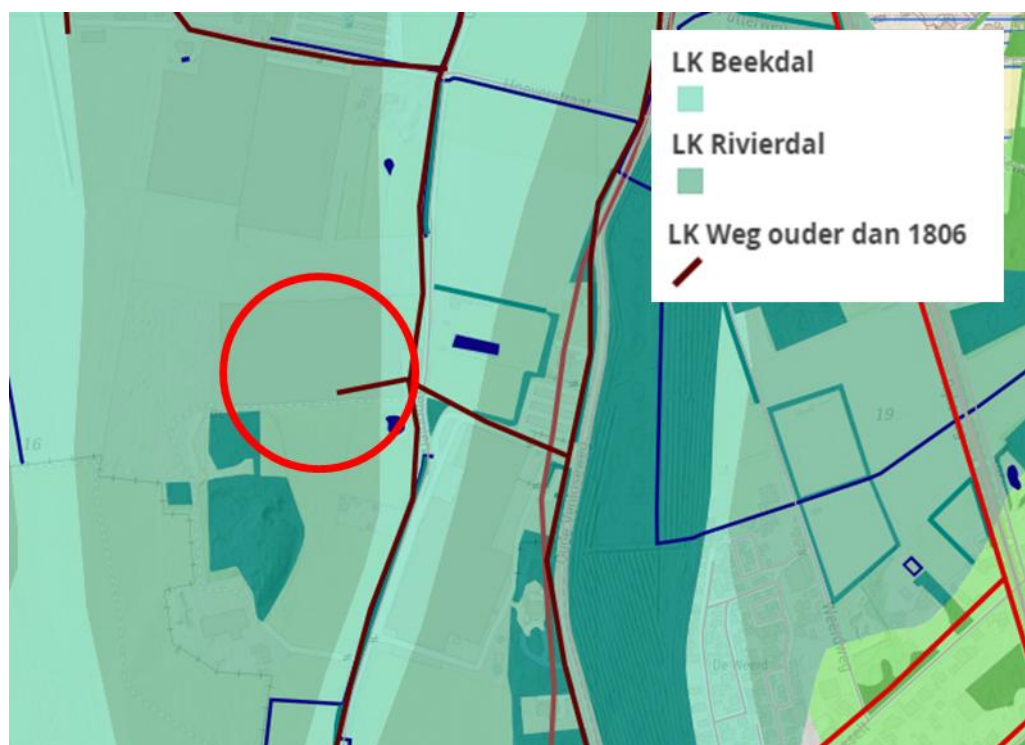


*Figuur 8: Ligging van het plangebied in de groenblauwe mantel*

Conform de omgevingsvisie blijft in de groenblauwe mantel de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor agrarisch natuur- en

landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Er bestaat een motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan.

In algemene zin zijn de kernkwaliteiten binnen de bronsgroene landschapszone het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Volgens het Landschapskader Noord- en Midden Limburg ligt het plangebied gedeeltelijk in het beekdal en gedeeltelijk in het rivierdal (figuur 9). Daarnaast dateert het zandpad binnen het plangebied van voor 1806.



*Figuur 9: Uitsnede van de Kwaliteitskaart landschap behorende bij het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.*

#### *Kernkwaliteiten rivierdal*

Het rivierdal is de belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden-Limburg. Binnen het rivierdal zijn naast de rivierbedding zelf met haar stromende water ook laagtes met oude graslanden en opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en zowel oude als nieuwe stads- en dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen te vinden. Het rivierdal van de Maas bestaat uit verschillende verschijningsvormen namelijk het Maasterrassenlandschap met oude Maasmeanders, het typische Maasheggenlandschap en de Maasplassen die zijn ontstaan door grootschalige grindwinning.

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal van bijzondere betekenis aangezien de vruchtbare gronden al vroeg door de mens in gebruik werden genomen. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek is het Maasheggenlandschap.

Het rivierdal kent een half open karakter. Randen van een open gebied worden bepaald door groene elementen. De visueel ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal is zeer divers. De Maasplassen is een van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen er in het rivierdal meerdere bossen en steden, welke een gesloten karakter hebben.

#### *Kernkwaliteiten beekdal*

Het beekdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als beekdal. Een belangrijke kwaliteit van dit landschapstype wordt gevormd door de doorgaande natte structuur. Ook het aanwezige reliëf een belangrijke kwaliteit. Met name de natte gronden zijn bijzonder. Hier vind je hooilanden en diverse moerastypen en moerasbossen.

De randen van de beekdalen op de hogere gronden zijn van cultuurhistorisch en archeologisch belang. Deze randen waren de eerste bewoningsplaatsen in het gebied.

Als gevolg van egaliserings, ontwateringen en ontginningen zijn de beekdalen in veel gevallen nog nauwelijks herkenbaar. Een typisch beekdal wordt gevormd door een overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Daar waar de kleinschaligheid bewaard is gebleven is het landschap visueel-ruimtelijk nog aantrekkelijk en waardevol.

#### *Versterken kernkwaliteiten*

Met de beoogde ontwikkeling wordt gepoogd een kleinschalig wooncluster te creëren passend in het kleinschalige karakter van het gebied. De aanwezige vensters/zichtlijnen worden versterkt samen met de bestaande, begeleidende houtsingels (welke ook worden versterkt). Op deze wijze wordt bijgedragen aan het halfopen karakter van het gebied waarbij de randen worden gevormd door groenstructuren. Tevens blijft de bestaande poel en groene omkadering behouden. Tenslotte blijft het bestaande historische zandpad behouden.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling leidt tot een significante afname van de totale bebouwing binnen het plangebied. De ontwikkeling draagt daarmee bij de algemene doelstelling binnen de groenblauwe mantel, namelijk het creëren van ruimte voor de Maas en andere beken. Tevens wordt door middel van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

## 4.4 Regionaal beleid

### 4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Uit deze regionale woonvisie blijkt dat gemeenten in principe alleen plannen toevoegen die aansluiten bij kansrijke, toekomstbestendige en flexibele woon-segmenten. Daarnaast blijft het mogelijk om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend gelden de volgende aandachtspunten:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van drie woningbouwkavels ter plaatse van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf wordt daarbij wegbestemd en de bijbehorende agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hoewel de woonvisie stelt dat woningtoevoegingen in principe in kernen moeten plaatsvinden is woningbouw op deze locatie goed inpasbaar én is er door de

sanering van het bestaande bedrijf sprake van een koppelkans waarbij meer ruimte voor de rivier ontstaat. Het Project Maasdal-Velden voorziet in een herinrichting van het Maasdal waarbij glastuinbouwbedrijven plaatsmaken voor woningen. De beoogde woningen zijn een invulling van drie titels binnen dit project.

Naast deze koppelkans voor het omzetten van een glastuinbouwbedrijf naar woningen, ontstaat door de realisatie van vrijstaande woningen ook ruimte voor particulieren met een groter budget waardoor woningen voor starters mogelijk vrij zullen komen. Dit zal de doorstroom van op de woningmarkt bevorderen. De voorliggende ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Vanuit het regionaal beleid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Strategische visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 wil ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. De Strategische visie 2040 is de opvolger van de Strategische visie 2030 waarbij het strategisch perspectief voor de toekomst iets is bijgesteld.

Voor de visie zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn beschreven:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

Aanvullend op deze ambities zijn in de Strategische visie 2040 de volgende thema's toegevoegd:

- Gezondste regio
- Een (t)huis om van te houden
- Ruimte voor ontwikkeling
- Werken in Venlo
- Grenzeloos

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad. Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit toekomstscenario.

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen

beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit.

Door de demografische ontwikkelingen is er steeds meer vraag naar passende woningen voor verschillende doelgroepen. Het initiatief past bij het doel van de gemeente Venlo om door middel van functiewijzigingen meer woningen toe te kunnen voegen. Doordat de bedrijfswoning omgezet zal worden naar burgerwoning en de glasopstanden en bedrijfsbebouwing gesaneerd zullen worden voor de realisatie van 3 woningbouwkwavels, zullen woningen toegevoegd kunnen worden aan de woningvoorraad. Gezien de ligging bij de Maas, waar meerder glasopstanden worden vervangen door burgerwoningen met positieve invloed op het bergend regime van de Maas, is de beoogde situatie ruimtelijk-functioneel passend binnen de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

#### 4.5.2 Omgevingsvisie Venlo 2040

De gemeente Venlo heeft op 14 mei 2025 de Omgevingsvisie Venlo 2040 vastgesteld. In 2040 is Venlo een sterke en aantrekkelijke gemeente waarin nieuwe economische verdienmodellen zijn ontstaan en waar water- en bodemsystemen een belangrijke rol spelen in ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente hecht waarde aan haar historische gelaagdheid en zorgt voor verbinding tussen stad, dorpen, landelijk gebied en de Maas. Venlo is gegroeid en biedt ruimte voor wonen, werken, leren, ondernemen, genieten en recreëren. Om deze toekomst te realiseren, werkt de gemeente aan vijf ambities:

- Venlo maakt een schaa sprong;

De gemeente Venlo kijkt positief vooruit en is ambitieus. Omdat grote kansen worden gezien wordt ingezet op een forse schaa sprong op diverse fronten. Deze ontwikkelingen moeten een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven binnen de gemeente. Zowel in de binnenstad als woonwijken, dorpen bedrijventerreinen en het landelijk gebied.

- Venlo gaat voor de vitale leefomgeving;

Het realiseren van een vitale leefomgeving is het uitgangspunt achter de beoogde schaa sprong. De schaa sprong ziet niet enkel toe op woningbouwontwikkelingen maar ook op het klimaatadaptief inrichten van de fysieke ruimte. Naast het ruimtelijke aspect speelt ook de sociale component een rol in het realiseren van een vitale leefomgeving.

- Venlo zet in op een mobiliteitstransitie;

Om de schaa sprong goed tot zijn recht te laten komen is de toekomstbestendige groei van het mobiliteitsnet essentieel. De gemeente investeert in haar regionale en lokale bereikbaarheid.

- Venlo werkt aan een waardevolle economie;

Venlo focust zich op een duurzame en toekomstbestendige economische groei. Het begrip brede welvaart staat hierbij centraal.

- Venlo wordt klimaatbestendig

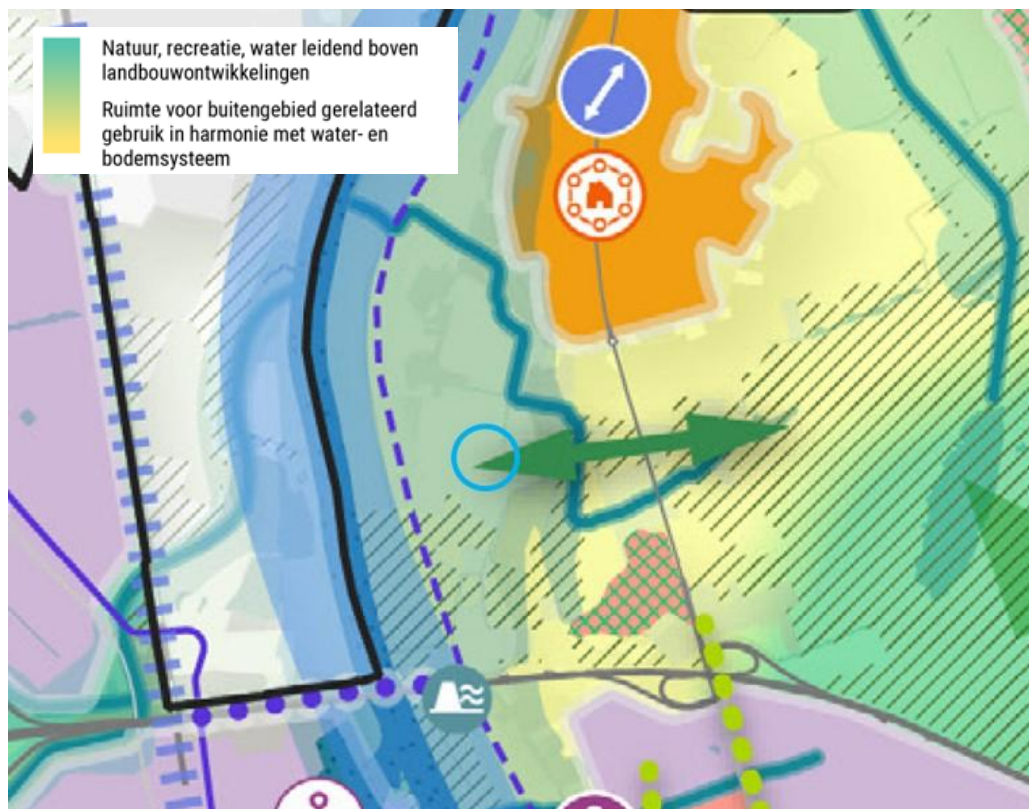
De gemeente investeert in robuust natuur-, water- en bodembeheer, wat resulteert in een gezond en veerkrachtig ecosysteem. De Maas stroomt prominent door het

landschap, afgewisseld met vitale bossen en natuurgebieden. Naast het behoud van de natuurlijke omgeving verbetert de gemeente de waterveiligheid. In het buitengebied zijn bodem en water sturende principes: toegekende functies volgen steeds meer het landschap en de ondergrond.

Ter verdieping op de vijf centrale ambities is een gebiedsgerichte benadering opgesteld. Voor het buitengebied staat hier de doelstelling 'een beleefbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig buitengebied' centraal.

Om de grillen van klimaatverandering op te vangen is een veerkrachtig buitengebied vereist. Door water en bodem leidend te maken kunnen natte en droge periodes beter worden opgevangen. Onderdeel hiervan is het versterken van groen-blauwe kwaliteiten. Hierbij heeft men aandacht voor ecologie, biodiversiteit, historische landschapselementen en watersystemen. Het klimaatbestendigheid betekend ook dat Venlo hoogwaterveilig is. Primair betekent dit dat de waterkeringen op orde zijn en het Maasdal klimaatrobuust is ingericht.

De omgevingsvisie bevat een grove zonering voor de gewenste activiteiten in het buitengebied. Deze dienen als richtinggevend raamwerk. In de groene zone krijgen doelen op het gebied van natuur en klimaat prioriteit. In de gele gebieden blijft er ruimte voor buitengebied gerelateerd gebruik.



Figuur 10 Uitsnede Omgevingsvisie Venlo 2040

Specifiek in het Maasdal krijgen waterveiligheid, natuurontwikkeling en recreatie prioriteit. Er wordt hier ingezet op herinrichting en revitalisatie in combinatie met het verminderen van agrarische bedrijvigheid zonder toekomstperspectief. In

overstromingsgevoelige delen van het landschap wordt gezorgd dat er beperkt bebouwing kan plaatsvinden, onder strikte voorwaarden. Dit zorgt voor een klimaatbestendig Maasdal.

#### Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een woonfunctie. Het realiseren van drie nieuwe woningen is normaal niet mogelijk in het buitengebied. Deze herontwikkeling is echter het gevolg van het voornemen om in het Maasdal de bestaande glastuinbouwbedrijven zoveel mogelijk te saneren ten einde een klimaatbestendig Maasdal te realiseren. Middels het project Maasdal-Velden worden de bestaande kassen gesloopt, ter compensatie wordt door de gemeente de gelegenheid gegeven om woningbouwkwavels te realiseren.

Daarnaast draagt de transitie door de sloop van de bestaande kas bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zodoende draagt de herontwikkeling bij aan de algemene doelstelling om verrommeling, verloedering en kwaliteitsverlies in het buitengebied tegen te gaan. Hierdoor is de ontwikkeling passend op deze locatie.

### 4.5.3

#### Woonvisie 2021-2026

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie schept de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. Wonen en zorg

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes:

- Versnellen: Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- Verbinden: Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken - wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- Vernieuwen: Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

De gemeente Venlo heeft in de visie het doel gesteld om gemiddeld 350-400 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen. Door het realiseren van 3 woningbouwkwavels en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning zullen vier woningen toegevoegd kunnen worden aan deze voorraad. Hiermee wordt bijgedragen aan de huishoudensontwikkeling en zal het woningtekort teruggebracht worden naar een acceptabel niveau.

Het saneren van de bedrijfsbebouwing in combinatie met de realisatie van drie woningbouwkavels zal zorgen voor een versnelling in het toevoegen van woningen aan de voorraad. Daarnaast wordt verbinding gevonden met het saneren van het glastuinbouwbedrijf in de omgevingsvisie. Het glastuinbouwbedrijf heeft op de huidige locatie geen toekomst aangezien de locatie niet gelegen is binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Hierdoor is het saneren dus een wenselijke ontwikkeling vanuit de omgevingsvisie.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie 2021-2026 door het toevoegen van 4 woningen aan de woningvoorraad van de omgeving en het saneren van glastuinbouw buiten het concentratiegebied zorgt voor koppelkansen tussen beleid.

## HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Erfgoed

Op 1 januari 2024 is het beleidskader Cultureel Erfgoed onder de Omgevingswet in werking getreden. Dit beleidskader vervangt de Erfgoedwet 2016 en is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving als instrument om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

#### *Archeologie*

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2015) van de gemeente Venlo is de planlocatie gelegen binnen een gebied met een zeer hoge, hoge en middelhoge archeologische verwachting (figuur 11). Tevens bevindt zich in het uiterste westen van het plangebied een archeologische vindplaats. Aangezien de verstoringsvrije oppervlakte zal worden overschreden met onderhavige ontwikkeling dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage II.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit oeverafzettingen afgedekt door een (dik) antropogeen ophoogpakket opgebracht en/of (sub-)recent opgebracht pakket. Op basis van de boringen blijkt dat het grootste deel van het plangebied in een oorspronkelijk natte omgeving (restgeulafzettingen) ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden, ligging restgeul) worden er geen archeologische bewoningssporen meer verwacht in het grootste deel van het plangebied. Off site resten in een oorspronkelijk natte context onder een ophoogpakket kunnen wel nog aanwezig zijn.

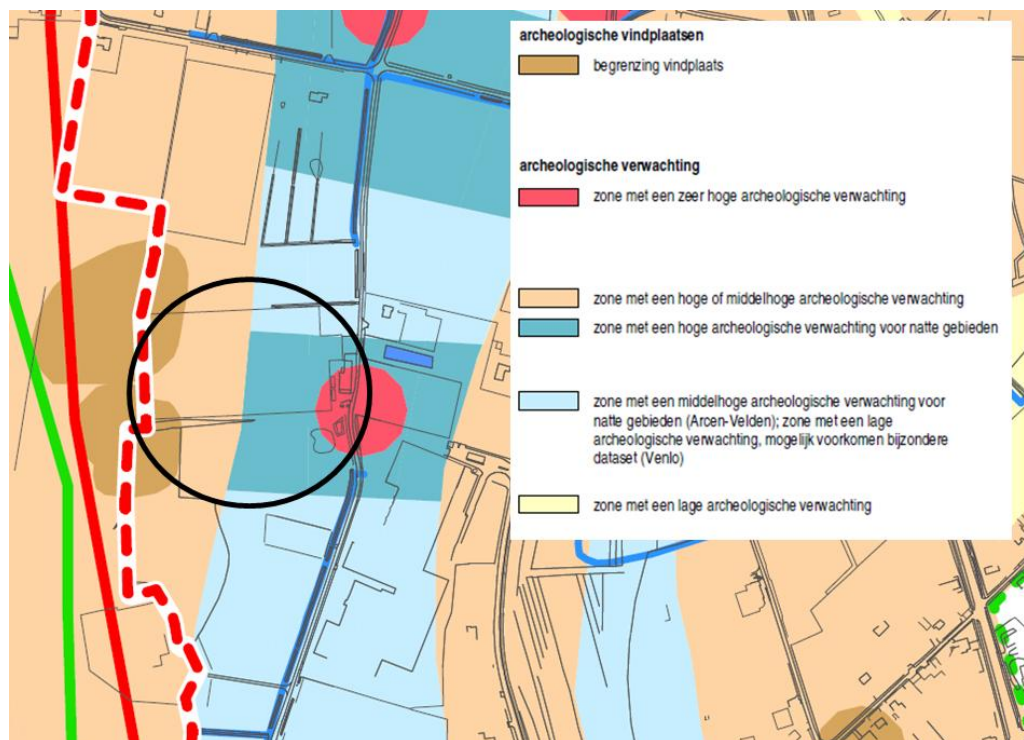
In het noordelijk deel van het plangebied zijn oeverafzettingen aangetroffen. Theoretisch gezien zouden hier archeologische bewoningsresten aanwezig kunnen zijn. Echter, gezien geringe omvang (ter plaatse van boring 1) wordt de kans klein geacht dat hier veel archeologische kenniswinst uit gehaald kan worden. Derhalve

wordt de kans op het aantreffen van intacte archeologische bewoningsresten laag geacht en zullen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, indien de voorgenomen graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 120 centimeter onder maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek heeft de gemeente Venlo een selectiebesluit genomen en de onderzochte gronden vrijgegeven. Op de niet onderzochte agrarische gronden binnen het plangebied wordt een dubbelbestemming opgenomen met een strenge oppervlakenorm van 0 m<sup>2</sup> omdat hier het onderzoek niet volledig is uitgevoerd.

Het aspect archeologie is hiermee voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venlo met plangebied zwart omcirkeld (indicatief).

### Cultuurhistorie

Daarnaast is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen een cultuurlandschap of ander waardevol gebied.

Naast dat getoetst wordt aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg dient ook getoetst te worden aan de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo. Conform de cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo is het plangebied gelegen in de Droge kampongtingningen. De kern van dit landschapstype wordt gevormd door de open velden. Dit waren oorspronkelijk meerdere kleinschalige ontginningen die aaneengegroeid zijn tot grotere akkercomplexen. Aan de randen van deze akkercomplexen, maar ook elders in de gemeente, komen droge kampongtingningen met een rationale en onregelmatige structuur voor. Deze ontginningen zijn over het algemeen jonger en hadden een meer kleinschalig karakter.

Met name binnen de variant met velden hebben in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw grote ruimtelijke ingrepen plaatsgevonden in de vorm van woningbouw. De van oorsprong kleinschalige rationale en onregelmatige kampongtingningen hebben in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw door schaalvergroting hun kleinschalige karakter verloren. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in vermindering van het bebouwd oppervlak zullen de waarden van het landschapstypen versterkt worden. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken.

## 5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Met onderhavige ontwikkeling wordt de staking van de glastuinbouwactiviteiten geborgd. De gronden zullen in de beoogde situatie worden gebruikt ten behoeve van woonfuncties en agrarisch grondgebruik. Naar verwachting heeft het toekomstige gebruik van de gronden geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van omwonenden. Ook de gezondheid van toekomstige bewoners van de nieuwe woningen komt niet in het geding. In de nabijheid van het plangebied worden geen geiten, varkens en/of kippen gehouden die kunnen zorgen voor een verhoogd endotoxine gehalte. Voor wat betreft het aspect gewasbeschermingsmiddelen wordt rondom de nieuwe woningen een 'spuitvrije' zone (50 meter) opgenomen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten.

Tenslotte blijkt uit de overige paragrafen in dit hoofdstuk dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van gezondheid. Er kan dan ook worden gesproken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

## 5.3 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is een verkennend bodemonderzoek door Aeres Milieu uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage III. Als gevolg van de ecologische

waarden van de amfibiepoel is besloten de zuidelijke woning in westelijke richting te verplaatsen. Hierdoor is deze woning buiten het onderzoeksgebied van het verkennend bodemonderzoek komen te liggen. Aangezien er ter plaatse van de beoogde woningbouwkavel geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit op deze locatie minstens gelijkwaardig, zo niet beter, is aan de bodemkwaliteit binnen het onderzoeksgebied. Voor deze locatie kan derhalve worden aangesloten bij onderstaande conclusies.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk plaatselijk baksteen- en puinresten en slakken aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met kobalt, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen.

De analyseresultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Wel wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uit te voeren ter plaatse van de boringen (boorpunten 5, 6, 13 en 14) waarin bijmengingen aan bodemvreemde materialen (puin, baksteen en slakken) zijn aangetroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### *Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

In bijlage IV is het volledige rapport van het Verkennend bodem- en asbestonderzoek opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Tijdens de veldinspectie zijn er op de locatie geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Voor de semi-verharde weg is de bovengrond licht verontreinigd met PAK en plaatselijk met minerale olie. Er is geen overschrijding van de interventiewaarde aangetoond. Het grondwater is daarnaast licht verhoogd met molybdeen en nikkel. Er is geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Verder is een licht verhoogde concentratie aan asbest aangetroffen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de bouwkavels en de voormalige technische ruimte zijn geen verontreinigingen gevonden. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt ter plaatse van deze locatie dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Ter plaatse van de semi-verharde weg kan niet worden voldaan aan het toekomstige gebruik als 'wonen', echter zal het gebruik als weg niet veranderen waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

## 5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

### 5.4.1 Wettelijk toetsingskader

#### Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het plangebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling in de nabijheid ligt van het stroomvoerend deel van het rivierbed van een grote rivier is een nadere toetsing aan de orde, dit is getoetst in 4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### Beleid Waterschap Limburg

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn:

- Hoogwaterbescherming van de Maasvallei;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein.

Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

#### Afkoppel beslisboom gemeente Venlo

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

Ten behoeve van de nieuwe woningbouwkavels zal worden voorzien in een infiltratievoorziening op eigen perceel voor het afkoppelen van hemelwater. Hierbij wordt aangesloten bij 'bergings- 3'. Dat wil zeggen dat er een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van T=10 (50 liter per m<sup>2</sup> in 24 uur), oftewel een waterberging van 0,05 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. De wijze waarop de voorziening(en) voor de waterberging worden gedimensioneerd, zal nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke aan te vragen omgevingsvergunning Bouwen.

### 5.4.2 Waterkundige situatie plangebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

#### *Grondwater*

Het plangebied ligt binnen de attentiezone Venloschol met betrekking tot grondwater. Echter zal onderhavige ontwikkeling niet van invloed zijn op de grondwaterstand en worden er geen onttrekkingen voorzien. Dit vormt derhalve geen belemmering

#### *Oppervlaktewater*

Op circa 400 meter ten westen van het plangebied is de Maas gelegen. Binnen het plangebied is een amfibiepoel aanwezig. Beide oppervlaktewateren blijven behouden en worden niet beïnvloedt door onderhavige ontwikkeling.

#### *Afvalwater*

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. Met onderhavige ontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater niet toenemen.

#### *Hemelwater*

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. Derhalve is de afkoppel beslisboom van de gemeente Venlo doorlopen. In paragraaf 5.4.1 wordt inzichtelijk gemaakt hoe hemelwater op eigen terrein kan worden opgevangen en verwerkt.

## 5.5 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

### 5.5.1

#### Natura-2000 activiteit

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied.

#### *Natura 2000*

Ten noorden van de planlocatie is, op een afstand van circa 3,4 kilometer, het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gelegen. Op een afstand van circa 15,2 kilometer ten westen van de planlocatie is het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' gelegen. Verder is ten oosten van de beoogde ontwikkeling het Duitse Natura 2000-gebied Vogelschutzgebiet 'Schwalm- Nette- Platte mit Grenzwald u. Meinweg' gelegen. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 5,2 kilometer. Overige gebieden zijn op grotere afstand gelegen.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, zijn significante negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten. Er is derhalve een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven. Voor de volledige stikstofdepositieberekening en rapportage wordt verwezen naar bijlage V.

Uit de rekenresultaten van zowel de aanleg- als de gebruikersfase blijkt dat er geen toename ( $>0,00$  mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is aangrenzend aan het plangebied gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied is een bospartij gelegen die in het bestemmingsplan bestemd is als 'Bos' en onderdeel vormt van de goudgroene natuurzone. Gezien de ontwikkeling in positieve zin bijdraagt aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het Maasdal en het bebouwd oppervlak ter plaatse afneemt, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten.

### 5.5.2

#### Flora en fauna activiteit

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en groenelementen zoals bomen fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het verwijderen hiervan kan een negatieve gevolgen hebben voor dieren. In het kader van de Omgevingswet dient te worden bepaald of er al dan niet nader onderzoek dient te worden gedaan naar voorkomende diersoorten.

In dit geval kunnen de te slopen opstallen als verblijfplaatsen voor diersoorten dienen. Er dient voor de functiewijziging vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige diersoorten en plantensoorten. Er is daarom een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage VI bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

#### Soorten Vogelrichtlijn

##### *Vogels met jaarrond beschermde nesten*

De te slopen bebouwingen zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten in de te slopen bouwwerken van de huismus, gierzwaluw, kerk- en steenuil aangetroffen. Nader onderzoek naar de huismus in de te slopen bebouwingen wordt niet nodig geacht. Er zijn wel huismussen met nesten aangetroffen in de bedrijfswoning en in de aangrenzende beplantingen en bomen binnen het plangebied aangetroffen. Wanneer geen werkzaamheden uitgevoerd gaan worden aan de bedrijfswoning en aan de bomen en beplantingen direct grenzend aan de bedrijfswoning, wordt nader onderzoek niet nodig geacht. Wel is het belangrijk om te kijken of de nieuwe woningen en de nieuwe tuinen daarom heen geschikt gemaakt kunnen worden voor de huismus door de aanplant van bomen, hagen en kruidachtige begroeiing en het inbouwen van nestkasten voor huismussen in de nieuwe woningen (natuur-inclusief bouwen).

##### *Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 0)*

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet jaarrond beschermde nesten, zoals de spreeuw, koolmees en pimpelmees. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 0) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 0-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 0 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt

kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 0 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog.

#### *Algemene broedvogels*

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de beplantingen en bomen welke aanwezig zijn op de kavels. Tijdelijke schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op aanwezige nesten noodzakelijk.

#### **Soorten Habitatrichtlijn**

##### *Vleermuizen*

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen ook de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Wel is het belangrijk om, wanneer gewerkt wordt na zonsondergang en voor zonsopkomst, dat werklicht afgewend wordt van de bestaande bedrijfswoning en groenstructuren. Dit om eventueel aanwezige vleermuizen/verblijfslocaties niet te verstoren.

##### *Amfibieën en reptielen*

De geplande ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen hebben geen negatief effect op beschermde amfibieën en reptielen, wanneer de vegetatie behouden blijft rondom de amfibieënpool (enkel bestendig beheer toegestaan na beoordeling aanwezigheid beschermde soorten door een amfibieën en reptielen deskundige), zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan.

##### *Overige habitatrichtlijnsoorten*

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van een geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

##### *Nationaal beschermde soorten*

In het plangebied bestaat potentie voor nationaal beschermde soorten amfibieën waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de alpenwatersalamander in de amfibieënpool is noodzakelijk.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Limburg een vrijstelling geldt als egel, konijn of (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk gezien de geplande werkzaamheden. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijke schadelijke effecten op de egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te

denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

### **Conclusie**

Als gevolg van de conclusies van de quickscan flora en fauna is besloten om de woningbouwkavel die was beoogd ter plaatse van de amfibiepoel te verplaatsen in westelijke richting, achter de poel. Op deze wijze kan de amfibiepoel behouden blijven. Nader onderzoek naar deze soorten is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **5.6**

### **Geluid**

In de Omgevingswet is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de geluidaandachtsgebieden van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling, herziening of afwijking van het tijdelijke omgevingsplan.

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woningbouwkavels worden gerealiseerd, is gelegen binnen het invloedsgebied van een of enkele wegen. Tevens zijn er enkele in de omgeving functies aanwezig waar geluidproducerende activiteiten plaatsvinden. Er is derhalve door HMB een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage VII.

#### *Wegverkeerslawaai*

Uit het onderzoek volgt dat het geluid als gevolg van gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde. Het geluid als gevolg van rijkswegen is hoger dan de standaardwaarde, wel wordt voldaan aan de grenswaarde. Het gezamenlijke geluid is hoger dan 53 dB. In een later stadium zal daarom aanvullend onderzoek nodig zijn naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat voldaan kan worden aan de eisen aangaande de binnenwaarde. Aanvullend onderzoek is pas mogelijk op het moment dat een definitieve ontwerptekening beschikbaar is.

#### *Industrielawaai*

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai is gekeken naar de vigerende vergunde situatie (maximale geluidruimte) voor de fabriek/champignonverwerkingsbedrijf aan de Oude Venloseweg 84. Op deze wijze wordt de vergunde geluidruimte van dit bedrijf gerespecteerd. Met deze akoestische situatie als uitgangspunt is getoetst of ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan wordt aan de geluidnormering zoals vastgelegd in het Bkl (standaardwaarde 50-45-40 dB(A)) voor de dag-, avond- en nachtperiode). Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen ten noorden van de Genooierweg 22 wordt voldaan aan de standaardwaarde. Voor de zuidelijke woning nabij de poel wordt naar verwachting niet voldaan aan de standaardwaarde. Hier is sprake van een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A). De grenswaarde wordt dus niet overschreden.

Op basis van artikel 5.65 van het Bkl kan de gemeente Venlo een hogere geluidbelasting toestaan dan de standaardwaarde. Hierbij moet worden gemotiveerd dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om de geluidbelasting te verminderen en moet sprake zijn van een maatschappelijk belang.

Onderhavig plan is tot stand gekomen naar aanleiding van het project Maasdal Velden. Dit project is ingegeven door de ligging van het projectgebied in het Maasdal en de beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten die hieruit voortvloeien als gevolg van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. In het gebiedsplan Maasdal Velden worden gebiedsontwikkeling en bedrijfsontwikkeling geïntegreerd om economische, ecologische en maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Uitgangspunt daarbij is dat het Maasdal op enig moment vrij moet zijn van niet-grondgebonden landbouw. Diverse bedrijven (waaronder het bedrijf op de locatie Genooierweg 22) zijn met de gemeente hiertoe een overeenkomst aangegaan om de kas te verwijderen en als compensatie op of grenzend aan de bedrijfslocatie 3 nieuwe woningbouwkavels te realiseren. Het realiseren van de woningen draagt zodoende bij aan het maatschappelijk belang om de kassen uit het Maasdal te verwijderen.

Nabij het plangebied is van oudsher een fabriek/champignonverwerkingsbedrijf aanwezig. Tevens is het plangebied in de nabijheid van enkele grotere wegen gelegen, waaronder de Rijksweg A67. Voor het aspect akoestiek zorgt dit voor aandachtspunten en uitdagingen. Als gevolg van deze uitdagingen en aandachtspunten voor het aspect natuur, is reeds besloten om de kavels te verplaatsen zodat deze verder van de fabriek aan de Oude Venloseweg zijn komen te liggen. Als gevolg van bestaande rechten wordt de standaardwaarde echter, ook na de verplaatsing, overschreden.

Door middel van maatregelen zoals de situering van de bebouwing en geluiddempende maatregelen in de gevel wordt getracht de geluidbelasting zo veel mogelijk naar beneden te brengen. In de planregels is geborgd dat de woning enkel in gebruik kan worden genomen indien blijkt dat aan de grenswaarden voor toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen wordt voldaan. Op deze wijze is voldoende geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de geluidruimte van omliggende bedrijven gerespecteerd.

Er is voor dit punt sprake van ETFAL. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maatgevend voor de luchtkwaliteit bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 2.1 en 2.1a stellen samen met artikel 2.3 t/m 2.8 de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In artikel 5.51-5.53 is de toepassing hiervan uiteengezet. 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl). Onderhavige ontwikkeling valt binnen de categorie ‘gebouwen met een woonfunctie en

nevengebruiksfuncties daarvan met één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen' zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. Onderhavige ontwikkeling draagt daarmee in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

## 5.8

### Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen of andere bedrijfsactiviteiten waarbij geur vrijkomt. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen of andere bedrijven. Anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in een omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig. Burgerwoningen zijn in ieder geval geurgevoelige gebouwen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de oprichting van drie nieuwe geurgevoelige gebouwen zoals is gedefinieerd in artikel 5.91 van het Bkl. De gemeente Venlo heeft geen aanvullende gebouwen gedefinieerd in haar omgevingsplan.

Het Bkl maakt onderscheid in dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens en kippen) en dieren zonder geuremissiefactor (bijvoorbeeld melkvee en paarden). Voor dieren met geuremissiefactor gelden standaardwaarden voor de toelaatbare geur. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden vaste afstanden die in acht moeten worden gehouden tussen het geurgevoelige object en het dierenverblijf. Voor locaties buiten de bebouwingscontour is deze vaste afstand vastgelegd op 50 meter.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkel melkrundveehouderijen aanwezig. Aangezien het plangebied in het buitengebied van Venlo ligt en er binnen een afstand van 50 meter geen melkrundveehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, vormt het aspect geur afkomstig van veehouderijen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

In de nabijheid van het plangebied is wel een fabriek voor de conservering van champignons aanwezig. Bij deze bedrijfsactiviteiten komt ook geur vrij. Aangezien de nieuwe woningen op ruime afstand (respectievelijk 65 en 90 meter) van de bestaande fabriek worden gerealiseerd en de windrichting in Nederland overwegend zuidwestelijke wind betreft en de nieuwe woningen ten noordwesten van de fabriek worden gerealiseerd, wordt er ter plaatse van de nieuwe woningen geen geuroverlast verwacht. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de omgekeerde werking geldt de woning aan Genooierweg 22 als maatgevend. Aangezien de nieuwe woningen op een grotere afstand dan Genooierweg 22 worden gerealiseerd,

worden de bedrijfsactiviteiten niet meer belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

Het aspect geur vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

### *Wettelijk kader*

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het aandachtsgebieden.

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is

de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

#### *Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015*

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Met dit beleidsplan wordt vanuit een integrale benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar betreft een kaderstellend beleidsstuk.

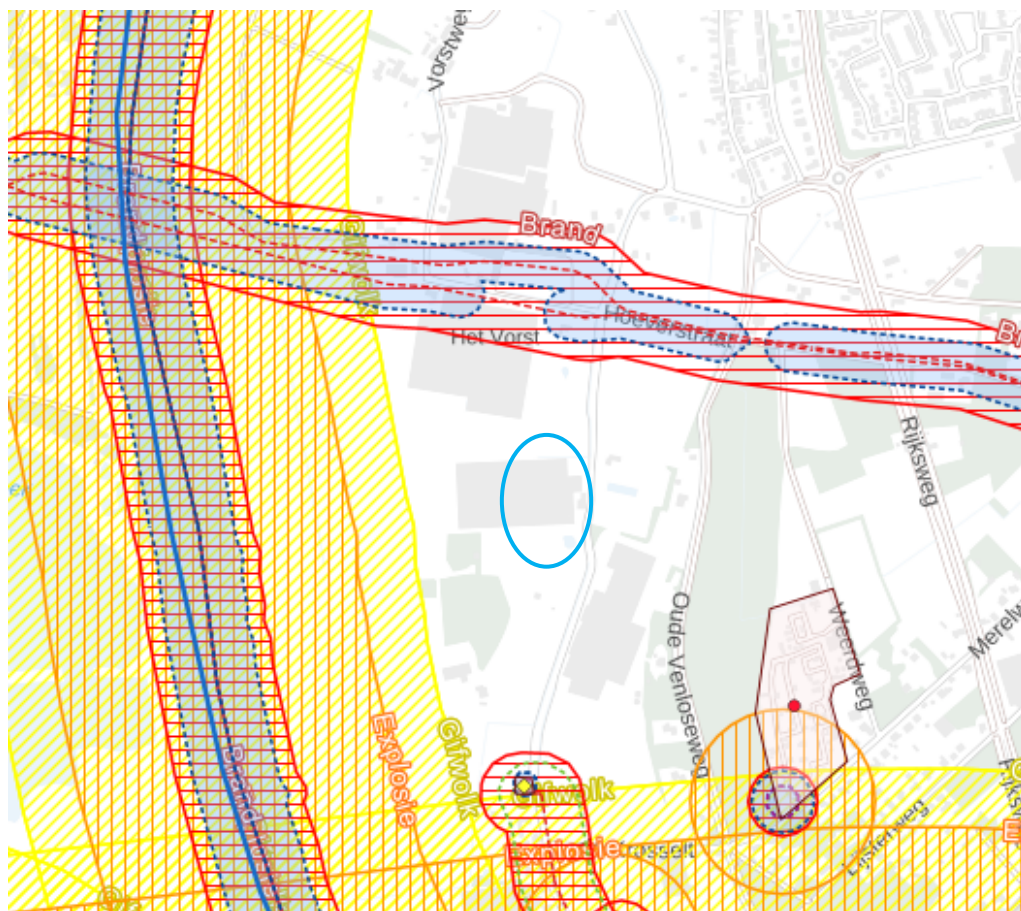
#### *Overige wet- en regelgeving*

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

#### Toetsing

Met behulp van de risicokaart/Pav-kaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Uit de kaart zoals weergegeven in figuur 12 blijkt dat er over het plangebied geen aandachtsgebieden of plaatsgebonden risicocontouren zijn gelegen.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.10 Milieubelastende activiteiten

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze

afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele woonbestemmingen en (agrarische) bedrijven aanwezig. Daardoor kan er gesproken worden van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De afstanden zijn gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak en betreffen de minimale afstand tot het plangebied.

| Adres              | Functie                             | Richtafstand | Werkelijke afstand | Voldaan? |
|--------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|----------|
| Oude Venloseweg 84 | Conservenfabriek (groente algemeen) | 50 meter     | 10 meter           | Nee      |
| Genooierweg 32     | Loonbedrijf                         | 30 meter     | 250 meter          | Ja       |
| Vorstweg 60        | Tuincentrum                         | 10 meter     | 100 meter          | Ja       |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet aan de richtafstand tot het bedrijf op de locatie aan de Oude Venloseweg 84 voldaan kan worden.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de voor 'Bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'productiefabriek' aangewezen gronden bestemd voor een productiefabriek. Feitelijk is hier een fabriek aanwezig voor de conservering van champignons. Conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden conservenfabrieken (groente algemeen) in milieucategorie 3.2 ingedeeld en dient een richtafstand van 50 meter (in gemengd gebied) tot omliggende milieugevoelige objecten aangehouden te worden. Deze afstand geldt voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van respectievelijk 30, 10 en 10 meter.

#### *Bestaande bedrijfswoning*

De afstand van het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' van de huidige bedrijfswoning aan de Genooierweg 22 tot het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aan de Oude Venloseweg 84 bedraagt circa 10 meter waardoor er niet aan de minimum richtafstand kan worden voldaan. Aangezien het een bestaande bedrijfswoning betreft, is deze woning in de huidige situatie reeds maatgevend. Het feit dat het een bedrijfswoning betreft doet hier niets aan af. Een bedrijfswoning is immers een gevoelig object. De conservenfabriek wordt met onderhavige ontwikkeling dan ook niet meer belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

#### *Toe te voegen woningen*

De nieuw toe te voegen woningen worden voor toetsing aan dit aspect verdeeld over twee clusters, enerzijds de nieuwe woningen ten noorden van Genooierweg 22 en anderzijds de zuidelijke woning nabij de bestaande poel. De zuidelijke woning nabij de

poel ligt op ruim 50 meter afstand van de champignonkwekerij. Deze voldoet daarmee aan de richtafstand conform de VNG-publicatie.

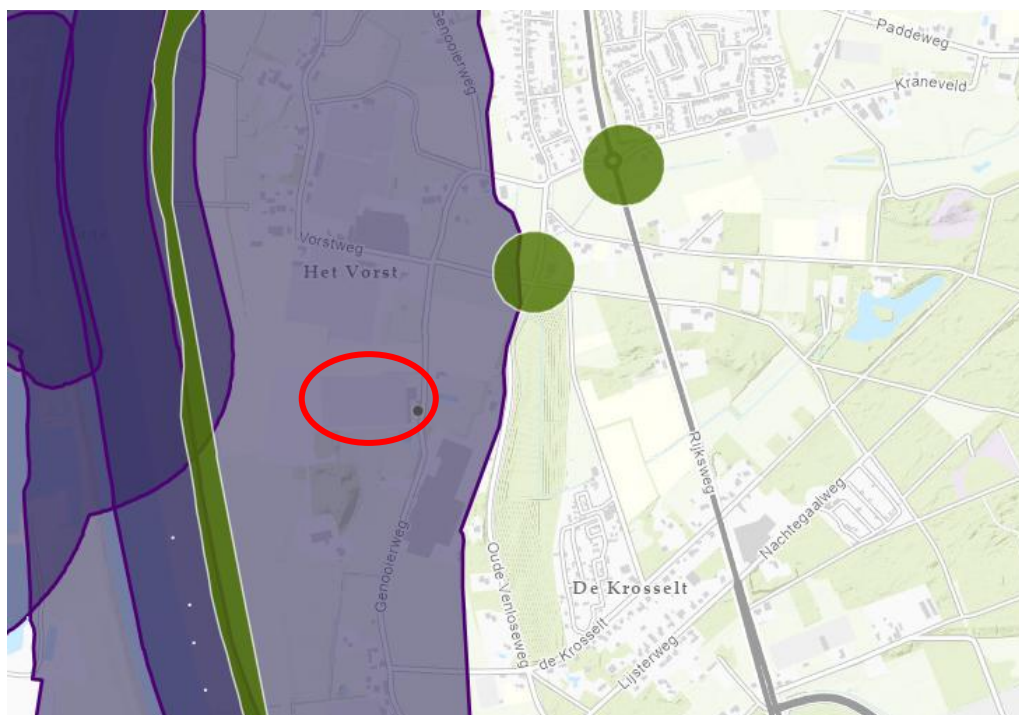
De nieuwe woningen ten noorden van Genooierweg 22 liggen op een afstand van respectievelijk 65 en 95 meter van de huidige inrichting aan de Oude Venloseweg 84. Ten opzichte van de huidige inrichting wordt dan ook aan de richtafstand voldaan. Echter is perceel 214 ook voorzien van een bedrijfsbestemming. De afstand tot dit perceel bedraagt respectievelijk 15 en 30 meter. Dit perceel is onbebouwd en maakt in de huidige situatie geen deel uit van de bedrijfsactiviteiten van de inrichting aan de Oude Venloseweg 84. Strikt formeel wordt hierdoor echter niet voldaan aan de richtafstand. Bij een eventuele bedrijfsuitbreiding is echter de bestaande woning aan Genooierweg 22 maatgevend. Deze woning is immers dichterbij het onbebouwde perceel gelegen. Het bedrijf wordt zodoende niet in haar mogelijkheden beperkt. In het kader van een aanvaardbaar woon en leefklimaat wordt een en ander nader onderbouwd in de paragrafen 'geluid' en 'geur'.

Het aspect 'milieubelastende activiteiten' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

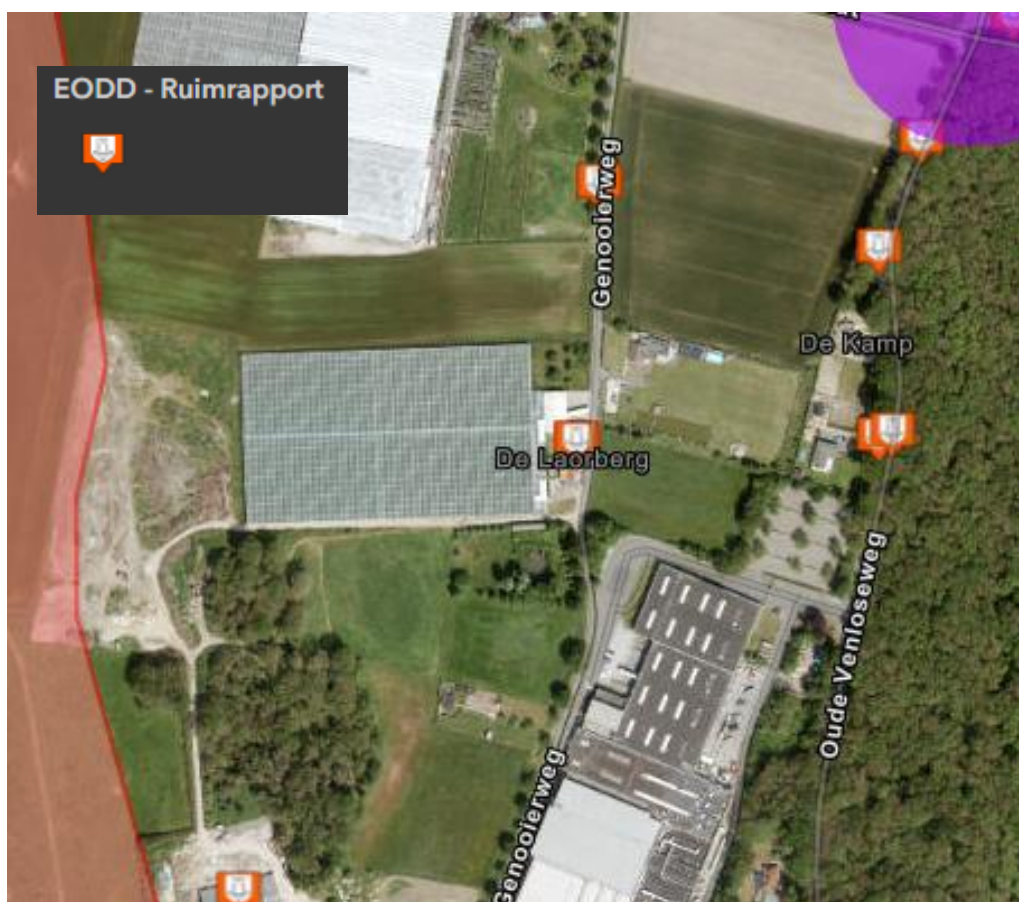
## 5.11

### Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Op de VEO-Bommenkaart is te zien of er (voor)onderzoek is gedaan op een locatie (figuur 13). Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied reeds vooronderzoek naar niet gesprengen explosieven heeft plaatsgevonden. Op de BEOBOM ruimingskaart (figuur 14) is te zien dat er tevens een ruiming heeft plaatsgevonden.



Figuur 13: Kaart niet-gesprongen explosieven (met in rood het plangebied)



Figuur 14: Uitsnede BEOBOM ruimingskaart

Aangezien reeds onderzoek heeft plaatsgevonden naar niet gesprongen explosieven en over is gegaan tot ruiming, valt te verwachten dat het plangebied vrij is van niet gesprongen explosieven. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

### 5.12.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het Omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskennmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn. Aangezien er in de omgeving van het plangebied geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn, vormt dit aspect geen belemmering.

### 5.12.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied bevinden zich hoogspanningslijnen met een voltage van 150 kV. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de aanwezigheid van deze lijnen geen belemmering.

## 5.13 Mobiliteit

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### 5.13.1 Verkeersgeneratie

De beëindiging en de sanering van het glastuinbouw en de realisatie van drie woningen zal per saldo zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de huidige infrastructuur voldoende capaciteit heeft om het bestaande aantal verkeersbewegingen te verwerken zal dit in de beoogde situatie, waarbij er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen, geen belemmeringen opleveren. Hierdoor is aanpassing van de Genooierweg en de wegen die met de Genooierweg in verbinding staan niet aan de orde.

### 5.13.2 Parkeren

Conform de parkeernormen gesteld door de gemeente Venlo, dient er bij een vrijstaande woning in het buitengebied van Venlo te worden voorzien in minimaal 2,0 tot maximaal 2,8 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dat betekent dat in onderhavige ontwikkeling dient te worden voorzien in 2 á 3 parkeerplaatsen per woning. In dit geval zijn alle percelen voldoende groot om te kunnen voorzien in het benodigde aantal

parkeerplaatsen. Er kan dus worden voldaan aan het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen volgens gemeentelijk beleid. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmering op.

## 5.14

### Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het amoveren van de bestaande tuinbouwkassen. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd voor de Maas. Deze ruimte is noodzakelijk voor een toekomstgerichte invulling van het rivierbed. Op deze wijze draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het creëren van een veilige leefomgeving.

Het plangebied is daarnaast omgeven door groenelementen, die met de landschappelijke inpassing nog eens worden verstrekt. Deze groenelementen zorgen voor natuurlijke schaduw op warme dagen, waardoor de gevolgen van extreme hitte zullen verminderen. Tenslotte is er voldoende ruimte voor hemelwater om natuurlijk in de grond te infiltreren bij extreme neerslag. Onderhavige ontwikkeling is derhalve in lijn met de doelstellingen uit het NAS en NUPKA.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Als laatste moet rekening gehouden worden met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>) en om nieuwbouwwoningen. De MPG eis voor woningen betreft 0,8.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met nieuwbouw waardoor getoetst moet worden aan BENG en MPG. Aangezien in een later stadium pas gebouwd zal worden en enkel woningbouw kavels gerealiseerd zullen worden, is toetsing aan BENG en MPG nog niet aan de orde.

## 5.15

### Trillingen

#### *Activiteiten*

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor:

1. Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
2. Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
3. Een combinatie van beide.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Met onderhavige ontwikkeling zullen trillinggevoelige ruimten toegevoegd worden. Binnen het plangebied is echter reeds een bedrijfswoning aanwezig, welke wordt omgezet naar een reguliere woning. Voor bedrijfswoningen gelden dezelfde normen als voor reguliere woningen. Er zullen daarnaast ook geen trillinggevoelige activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

## 5.16

### Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Het Bkl bevat geen richtlijnen voor lichthinder.

Aan de overzijde van de Genooierweg is een conservenfabriek in groente- en fruitwaren gevestigd. Op het buitenterrein van deze fabriek zijn enkele lantaarnpalen aanwezig voor het verlichten van de transportplaatsen. Deze lantaarnpalen zijn gericht op het binnen terrein en schijnen niet buiten het terrein van de conservenfabriek. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningen geen lichthinder ondervinden van de verlichting aanwezig bij de fabriek. Daarnaast wordt er geen verlichting toegevoegd binnen het plangebied zal het aspect lichthinder niet van toepassing zijn.

## 5.17

### Bezonning

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er

voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Een aantal gemeenten heeft beleid gebaseerd op deze norm. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan op te nemen.

Aangezien in de toekomstige situatie geen hoge bebouwing geplaatst zal worden, zal het woongenot van omwonende niet aangetast worden.

## 5.18

### M.e.r. plicht

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport worden de effecten van uw plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een plan kan op twee manieren leiden tot een plan-mer-plicht: de generieke aanwijzing en de plan-mer-beoordeling. Onder de generieke aanwijzing van plannen waarvoor direct een plan-mer-plicht geldt. Een plan-mer-beoordeling geldt voor een plan dat kaderstellend is voor projecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt altijd een plan-mer-beoordeling. Staat het project wel in bijlage V,

maar komt deze niet boven de drempel van kolom 2 uit deze bijlage dan geldt een plan-mer-beoordeling als:

1. Het plan een kleine wijziging van het plan is.
2. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau en als voor dat plan een gemeente het bevoegd gezag is.

Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, moet beoordeeld worden of de onderhavige ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in kolom 1 van bijlage V, waarbij geen drempel is opgenomen in kolom 2 waardoor sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze mer-beoordelingsplicht volgt uit artikel 16.43 lid 1 Omgevingswet, hoofdstuk 11 Omgevingsbesluit en bijlage V.

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

In dit geval is sprake van de realisatie van drie nieuwe woningbouwkavels en de sanering van de bedrijfsbebouwing (kassen). Het plan is van kleinschalige aard. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling komt ook niet voor op de lijst met genoemde projecten in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r. geen belemmering.

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

#### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

#### 6.1.3 Nadeelcompensatie

Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

#### 6.2.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft onder omwonenden en grondeigenaren een brief verspreid met informatie over de beoogde ontwikkeling. Tevens vindt overleg plaats met de inrichting aan de Oude Venloseweg 84. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgenomen als bijlage bij deze motivering.

#### 6.2.2 Procedure

De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft eenieder de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Tijdens de inzageperiode is één reactie met zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijze en gemeentelijke reactie zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage IX.

#### 6.2.3 Bezwaar/ Beroep

Na vaststelling van het plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien sprake is van spoedeisend belang kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

## HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

### 7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Onderhavige ontwikkeling is niet toegestaan binnen het huidige planologisch-juridische kader. Binnen de kaders van het geldende omgevingsplan zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een toekomstbestendige invulling van het rivierbed van de Maas. Door het saneren van de bestaande bebouwing en fors minder bebouwing terug te bouwen wordt namelijk ruimte voor de Maas gecreëerd. Door deze ruimte daalt de kans op wateroverlast.

De ontwikkeling wordt verder niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.