

BESTEMMINGSPLAN KLAVER 5 FASE 1

TOELICHTING EN MILIEUEFFECTRAPPORT

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☒ ontwerp
- ☐ vastgesteld
- ☐ onherroepelijk

Juli 2017

Klaver 5 fase 1

Inhoudsopgave

Toelichting en Milieueffectrapport	3
Hoofdstuk 1 Samenvatting MER	3
Hoofdstuk 2 Inleiding	4
2.1 Achtergrond en doel	4
2.2 Aanleiding	4
2.3 Ligging plangebied	5
2.4 Gecombineerde toelichting met milieueffectrapport	6
Hoofdstuk 3 Referentiesituatie	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Autonome ontwikkeling	10
Hoofdstuk 4 Voorgenomen ontwikkeling	11
4.1 Vraag naar kavels	11
4.2 Beoogde situatie	12
4.3 Geen alternatieven	15
Hoofdstuk 5 Beleidskader	16
5.1 Rijksbeleid	16
5.2 Provinciaal beleid	18
5.3 Gemeentelijk beleid	19
5.4 Conclusie beleid	21
Hoofdstuk 6 Toelichting op beoordeling milieuaspecten	22
6.1 Inleiding	22
6.2 Plangebied en studiegebied	22
6.3 Methodiek	22
6.4 Uitgangspunten milieuonderzoek	24
Hoofdstuk 7 Conclusie milieueffecten	26
Hoofdstuk 8 Onderzoek milieuaspecten	27
Hoofdstuk 9 Laagvlieggebied	28
Hoofdstuk 10 Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 11 Juridische planbeschrijving	30
11.1 Planvorm	30
11.2 Plansystematiek	30
11.3 Uitleg van de regels	32
Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid	38
12.1 Economische uitvoerbaarheid	38
12.2 Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan	38
12.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 13 Overleg	39
13.1 Integrale omgevingsbeoordeling	39
13.2 Kennisgeving voornemen	39
13.3 Vooroverleg	39

Toelichting en Milieueffectrapport

Hoofdstuk 1 Samenvatting MER

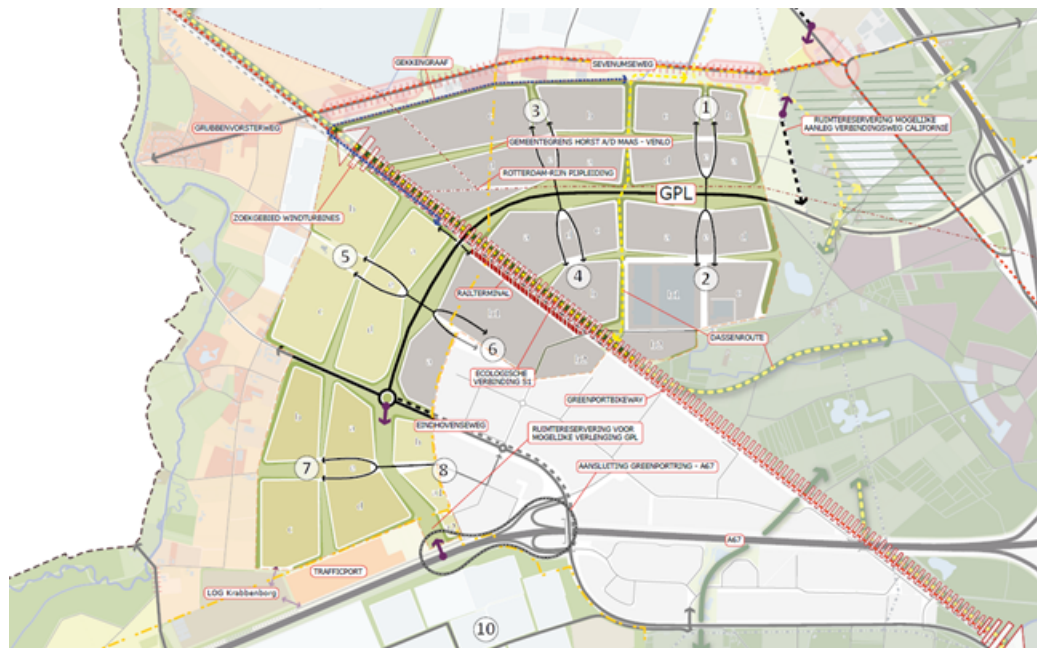
In Bijlage 9 bij deze toelichting is de zelfstandig leesbare samenvatting van het MER gevoegd.

Hoofdstuk 2 Inleiding

2.1 Achtergrond en doel

Het plangebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo. De ontwikkeling van deze Greenport maakt onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur en is van groot economisch belang voor de positie van de Nederlandse tuinbouw- en transport en logistiek sector op mondiaal en Europees niveau. Het Rijk, de provincie Limburg, de gemeenten in de regio en private partners werken dan ook al geruime tijd aan de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied.

In 2012 (11 september) is de Structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld door de gemeenteraden van Venlo, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Hierin is het ruimtelijk beleid voor de Klavers binnen het Klavertje-4 gebied uitgewerkt. Zie Figuur 1 voor de ligging van klavers 1 t/m 8 binnen de Structuurvisie.



Figuur 1: Ligging klavers 1 t/m 8 binnen Klavertje 4-gebied

Voorliggend bestemmingsplan is van toepassing op een deel van het totale werklandschap dat wordt gerealiseerd, namelijk Klaver 5, fase 1.

2.2 Aanleiding

De aanleiding om het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 te gaan bestemmen is de voortdurende vraag naar grootschalige logistieke kavels in het 'Klavertje 4-gebied'. De behoefte aan kavels groter dan 10 hectare (ha) is omvangrijk. Kavels van deze omvang zijn niet direct beschikbaar in het ontwikkelgebied van Klavertje 4. Kleinere kavels wel. Om te verkennen hoe ook aan de vraag naar deze grote kavels kan worden voldaan, is door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een analyse uitgevoerd naar de mogelijkheden hiertoe in ruimte, tijd, geld, kwaliteit en omgevingsaspecten.

Reden dat we voor Klaver 5 kiezen is dat er op korte termijn grote vraag is naar grootschalige kavels voor logistieke bedrijven. Volgens het kralensnoerprincipe - ontwikkelen van klavers van oost naar west als kralen langs het snoer Greenportlane - zou na Trade Port Noord nu Klaver 3 op grondgebied van Horst aan de Maas aan bod komen. Echter, om in Klaver 3 grootschalige kavels te kunnen realiseren is verlegging van de Rotterdam Rijn Pijpleiding noodzakelijk. Dit kost veel tijd, waardoor het op korte termijn kunnen aanbieden van grootschalige kavels niet haalbaar is. Om deze reden is gekozen voor Klaver 5 als het volgende Klaver om te gaan bestemmen.

2.3 Ligging plangebied

Het plangebied van Klaver 5, fase 1 ligt ten westen van de Greenportlane en ten zuiden van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Het omvat Klavers 5a, 5b, en 5e uit het structuurvisiegebied 'Klaver 4' (zie Figuur 1). Verder omvat het plangebied ten zuiden van de Dorperdijk delen van klaver 5c en 5d uit het structuurvisiegebied 'Klaver 4'. De reden om de klavers 5c en 5d gedeeltelijk bij het plangebied te trekken is tweeledig:

- Ten eerste is de marktvraag gericht op grotere kavels die elders in het gebied niet direct voorhanden zijn (zie paragraaf 4.1). De gekozen aanpak maakt voldoende flexibiliteit en diversiteit mogelijk zodat de kavels aantrekkelijk zijn voor verschillende soorten bedrijven. Marktvraag en de specifieke maatvoering (met name diepte) van kavels leidt ertoe dat het oppervlak ten zuiden van de Dorperdijk wordt meebestemd als bedrijventerrein.
- Ten tweede is het voornemen om binnen het plangebied de watergang de "Gekkengraaf" te verleggen. Dit is een primaire watergang volgens de legger van het Waterschap Limburg. Deze watergang loopt nu diagonaal over de noordkant van het plangebied van Klaver 5, fase 1 en wordt binnen het plan verlegd naar een strook langs de Greenportlane aan de oostkant van het plangebied. Ter hoogte van de Venloseweg sluit de Gekkengraaf dan weer aan op de primaire watergang aldaar (de Lage Heide). Het planologisch vastleggen van deze verlegging is een wens van het Waterschap Limburg en is de reden voor de 'uitstulping' aan de zuidoostkant van het plangebied.

De intentie is om in een later stadium ook de rest van klaver 5c en 5d uit het structuurvisiegebied 'Klaver 4' te ontwikkelen als bedrijventerrein.

In Figuur 2 is de ligging van Klaver 5, fase 1 binnen het 'Klaver 4-gebied' met rode omlijning aangegeven.



Figuur 2: Ligging van klaver 5, fase 1 (rode omlijning) binnen het 'Klaver 4-gebied'

2.4 Gecombineerde toelichting met milieueffectrapport

2.4.1 Aanleiding milieueffectrapporten Passende Beoordeling

In twee gevallen heeft de overheid een plicht om een milieueffectrapport (MER) te vereisen bij een besluit:

- Indien de overheid een besluit neemt dat het 'kader schept' voor een latere mer-(beoordelings)plichtige activiteit;
- Indien de overheid een besluit neemt waarin een zogenaamde Passende Beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming vereist is. Dit is bij (grootschalige) ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000-gebieden vaker het geval.

M.e.r. (beoordelings)-plichtige activiteiten zijn beschreven in het besluit-m.e.r. Het planologisch mogelijk maken van de aanleg van een bedrijventerrein voor Klaver 5, fase 1 is niet direct m.e.r. (beoordelings)-plichtig. Dit omdat het plan niet meer dan 75 hectare bedrijventerrein mogelijk maakt. Echter, met de totale samenhangende ontwikkeling van het 'Klaver 4-gebied' worden de drempels uit het Besluit m.e.r. voor industrieterrein en stedelijke ontwikkeling overschreden. Hierdoor kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de totale ontwikkeling niet worden uitgesloten. Gekoppeld aan de Structuurvisie Klaver 4 (vastgesteld 11-9-2012) is daarom in een eerder stadium al een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Klaver 5, fase 1 is al integraal meegenomen in deze milieueffectbeoordeling.

Een Passende Beoordeling is verplicht wanneer niet kan worden uitgesloten dat een plan of project significante gevolgen heeft op een Natura 2000-gebied. De beoordeling gaat in op de instandhoudings-doelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied, de effecten van het initiatief op de soorten/ha-bitatypen in het gebied en of er sprake is van aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Voor het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 moet een Passende Beoordeling worden gemaakt omdat het plan een toename aan stikstofdepositie mogelijk maakt (er mogen zich bedrijven vestigen die stikstof kunnen uitstoten) en de Natura 2000-gebieden in de omgeving – zoals de Maasduinen – al overbelast zijn met stikstof-depositie (in vaktermen: de kritische depositiewaarde "KDW" van soorten die voorkomen in die

gebiedenis overschreden). Significante effecten zijn daarom niet op voorhand uit te sluiten.

De Wet milieubeheer bepaalt dat voor een bestemmingsplan waarvoor een Passende Beoordeling gemaakt moet worden een planMER plicht geldt. De Passende Beoordeling maakt daarbij dan onderdeel uit van het plan MER, en is opgenomen in Bijlage 1.

2.4.2 Aanleidingsamenvoegen milieueffectrapporten toelichting

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet conform de Wet ruimtelijke ordening worden aangetoond. Dit betekent dat het plan ook uitvoerbaar moet zijn vanuit wet- en regelgeving die geldt voor diverse omgevingsaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid - mede vanuit milieu - gemotiveerd. Ook in een milieueffectrapport (MER) wordt het plan beoordeeld op diverse omgevingsaspecten. Op basis van conclusies die volgen uit het MER kan het zijn dat voorwaarden in de regeling van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Er is dan ook een grote verwevenheid tussen het bestemmingsplan en het MER.

Vanwege deze verwevenheid worden Milieueffectrapport en de toelichting op het bestemmingsplan geïntegreerd in één document. Dit is het document wat u nu aan het lezen bent. In voorliggend document zijn de gevolgen van het voornemen voor de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit en de eventuele mitigerende maatregelen en / of randvoorwaarden voor het bestemmingsplan integraal terug te vinden.

2.4.3 Inhoudelijke vereisten Milieueffectrapporten bestemmingsplan

Milieueffectrapport

De inhoudelijke eisen aan een planMER zijn vastgelegd in art. 7.7 van de Wet Milieubeheer (hierna: Wm). De vereisten voor het planMER zijn duidelijk terug te vinden in voorliggend document. De inhoudsvereisten zijn hieronder puntsgewijs weergegeven. Achter de punten wordt weergegeven hoe deze terug te vinden zijn in voorliggend document.

- Doel: een beschrijving van wat met de voorgenomen activiteit wordt beoogd. In dit document is dat beschreven in paragraaf 2.1.
- Voorgenomen activiteit en alternatieven: een beschrijving van de voorgenomen activiteit en van de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven of varianten daarvoor, inclusief de motivering van de keuze voor de in beschouwing genomen alternatieven of varianten. In voorliggend document is de voorgenomen activiteit beschreven in hoofdstuk 4. In paragraaf 4.3 is beschreven waarom in dit MER geen alternatieven en /of varianten worden beschouwd.
- Relevante plannen en besluiten: in het geval van een m.e.r.-plichtig plan een overzicht van eerder vastgestelde plannen die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit. In voorliggend document is dit beschreven in hoofdstuk 5.
- Huidige situatie en autonome ontwikkeling: een beschrijving van de bestaande toestand van het milieu, voor zover de voorgenomen activiteiten daarvoor gevolgen kunnen hebben, en van de te verwachten ontwikkeling van dat milieu, indien die activiteiten worden ondernomen. In voorliggend document is dit voor alle milieuaspecten separaat beschreven in hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6.
- Effecten: een beschrijving van de gevolgen voor het milieu die de voorgenomen activiteiten, inclusief een motivering van de wijze waarop deze gevolgen zijn bepaald en beschreven. In voorliggend document is dit voor alle milieuaspecten separaat beschreven in hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6.
- Vergelijking: een vergelijking van de beschreven te verwachten ontwikkeling van

het milieu met de beschreven mogelijke gevolgen voor het milieu van de voorgenomen ontwikkeling. In voorliggend document is dit voor alle milieuaspecten separaat beschreven in hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6.

- Mitigerende en compenserende maatregelen: een beschrijving van de maatregelen om belangrijke nadelige gevolgen op het milieu van de activiteit te voorkomen, te beperken of zoveel mogelijk teniet te doen. In voorliggend document is dit voor alle milieuaspecten separaat beschreven in hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6 .
- Leemten in informatie: een overzicht van de leemten in de beschrijvingen van de bestaande toestand van het milieu en de gevolgen voor het milieu als gevolg van het ontbreken van de benodigde gegevens. In voorliggend document is dit voor alle milieuaspecten separaat beschreven in hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6 .
- Samenvatting: een samenvatting die aan een algemeen publiek voldoende inzicht geeft voor de beoordeling van het milieueffectrapport en van de daarin beschreven mogelijke gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit en van de beschreven alternatieven. De samenvatting van het MER is als hoofdstuk 1 in voorliggend document gevoegd.

Toelichting bij een bestemmingsplan

In een toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op de volgende punten. Achter de punten wordt weergegeven hoe deze terug te vinden zijn in voorliggend document.

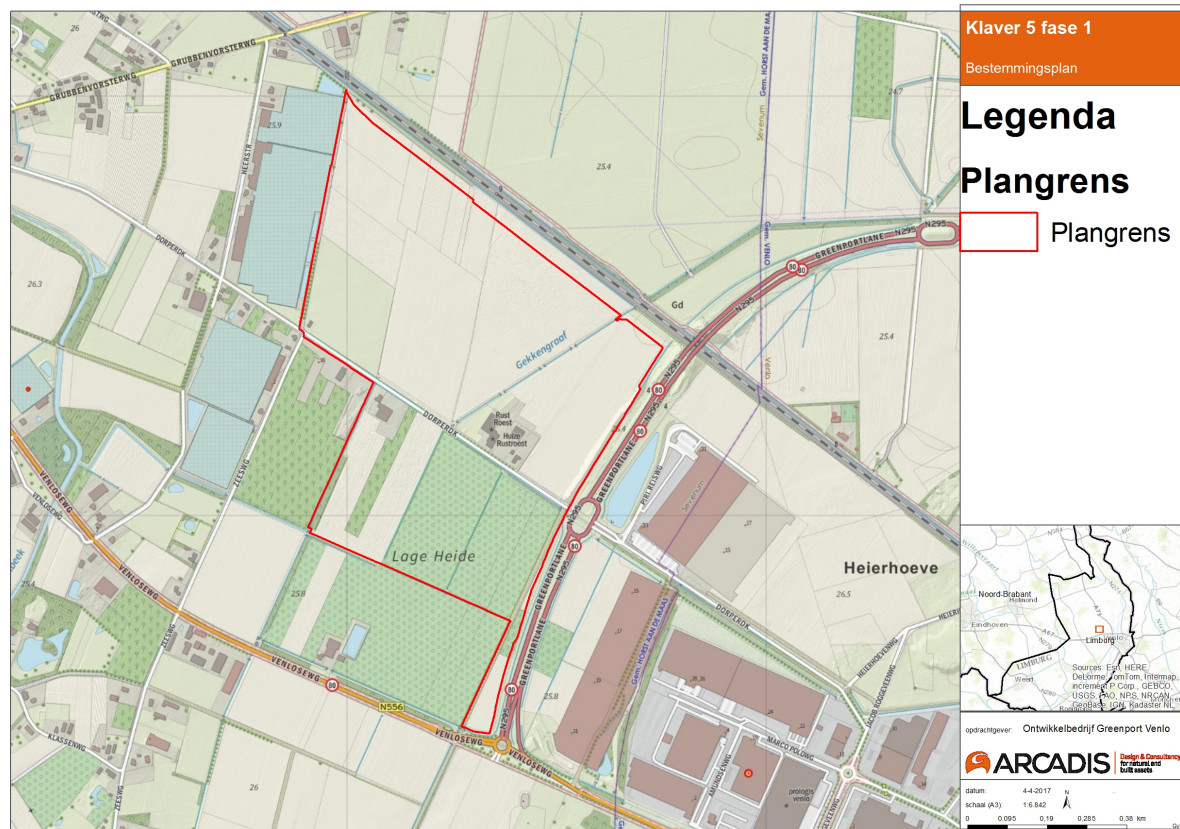
- het doel van het bestemmingsplan (paragraaf 2.1)
- het relevante beleid (hoofdstuk 5)
- een beschrijving van het plangebied/de planontwikkeling (hoofdstuk 3 en 4)
- de relevante omgevingsaspecten (hoofdstuk 8)
- een uitleg van de regels (hoofdstuk 11)
- de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 12)

Hoofdstuk 3 Referentiesituatie

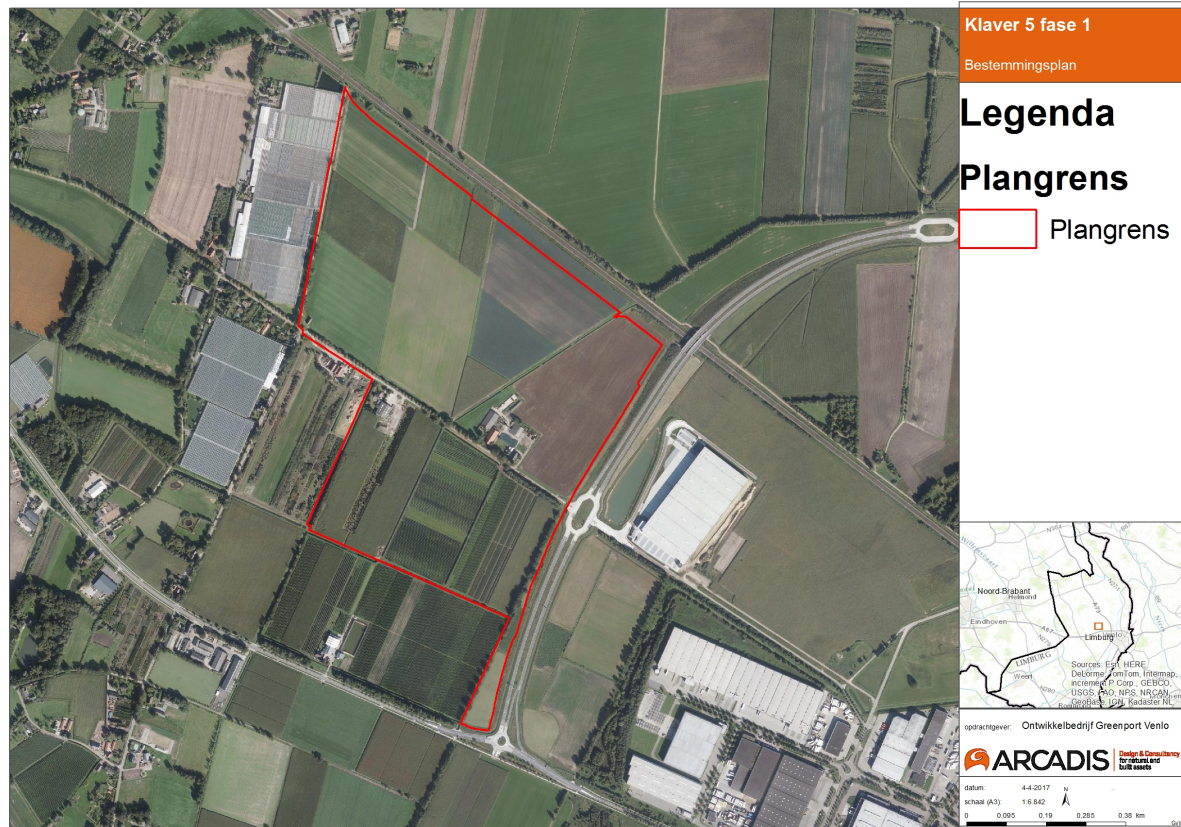
3.1 Huidige situatie

De bestaande situatie van het plangebied wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Venlo - Eindhoven en aan de oostzijde door de Greenportlane. Aan de (noord)westzijde wordt het plangebied begrensd door de kassen langs de Zeesweg. Aan de westkant door het kassencomplex aan de Heerstraat 11 en het loonbedrijf aan de Dorperdijk 20. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het fruitteeltbedrijf aan de Venloseweg 53. Midden door het plangebied loopt de Dorperdijk. Het gebruik van de agrarische gronden bestaat uit gewassenteelt. Aan de Dorperdijk 17, 19 en 22 liggen boerderijen. Deze zijn reeds uitgekocht en zullen worden gesloopt.

In figuur 3 en 4 is het plangebied in de huidige situatie weergegeven op een topografische kaart en met een luchtfoto.



Figuur 3 Plangebied met een topografische kaart als ondergrond.



Figuur 4 Plangebied met een luchtfoto kaart als ondergrond.

3.2 Autonome ontwikkeling

De boerderijen aan de Dorperdijk 17, 19 en 22 zijn opgekocht door Greenport Venlo en zullen worden gesloopt.

Hoofdstuk 4 Voorgenomen ontwikkeling

4.1 Vraag naar kavels

De langjarige gebiedsontwikkeling Greenport Venlo als duurzaam en innovatief economisch netwerkconcept heeft de afgelopen jaren steeds meer vorm gekregen. Trade Port Noord als hart van de Greenport Venlo heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke vestigingslocatie voor zowel internationale, nationale als regionale bedrijvigheid. Op Trade Port Noord is de afgelopen 10 jaar ruim 170 hectare aan bedrijfsgrond verkocht aan bedrijven en beleggers en de verwachting is, op basis van opties en concrete marktbelangstelling, dat de forse ruimtevraag de komende jaren ook zal aanhouden. De afgelopen jaren is gebleken dat het beschikbare aanbod van kavels de vraag van de markt nauwelijks heeft kunnen bijhouden.

Om de komende jaren als ontwikkelaar te kunnen voldoen aan de marktvraag is het van belang om tijdig te starten met het voorbereiden van het aanbod voor de toekomst. Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo start daarom met de ontwikkeling van Klaver 5 fase 1. Bedrijventerrein Klaver 5 maakt onderdeel uit van de structuurvisie van Greenport Venlo. In totaal betreft de eerste fase van Klaver 5 een plangebied van bruto 61 hectare, waarvan ruim 41 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (in de milieuonderzoeken is uitgegaan van 44 hectare worst case).

Aan Buck Consultants International is de vraag gesteld om een onderbouwing van de marktbehoefte te leveren voor kavels op Klaver 5 fase 1. Deze is bijgevoegd in Bijlage 7 bij deze toelichting. De onderbouwing maakt zowel gebruik van kwalitatieve als kwantitatieve elementen en voldoet daarmee aan de juridische voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoals beschreven in Artikel 3.1.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

De belangrijkste doelgroepen van het bedrijventerrein staan beschreven in de Structuurvisie Greenport Venlo. Met het oog op de actuele marktvraag is de doelgroep grootschalige logistiek (met kavels >5 hectare) de voornaamste. De overige doelgroepen uit de structuurvisie Greenport Venlo zijn de agrologistiek en maakindustrie, die te maken hebben met een meer incidentele marktvraag. Het marktonderzoek concentreert zich daarom op de grootschalige logistiek.

In de onderbouwing in Bijlage 7 is de marktbehoefte van Klaver 5 fase 1 uitgebreid onderbouwd.

Conclusie

Op basis van de analyses in de onderbouwing van de marktbehoefte in Bijlage 7 is de eindconclusie dat er voldoende marktbasis is voor de ontwikkeling van de eerste fase van klaver 5 (ca. 41 hectare netto bedrijventerrein). Op basis van de gerealiseerde resultaten in de afgelopen jaren, de prognoses voor de komende jaren en de sterke verankering in provinciaal en regionaal beleid is Greenport Venlo een kansrijke ontwikkellocatie.

De aanhoudende vraag naar grootschalige (logistieke) kavels en de snel toenemende schaarste in het aanbod van Greenport Venlo onderstreept de urgentie voor de ontwikkeling van Klaver 5. De ligging van Klaver 5 in het sterk ontwikkelde logistiek

ecosysteem van Greenport Venlo en naast de nieuwe railterminal maakt de locatie erg aantrekkelijk voor grootschalige investeringen in logistiek zowel vanuit de regio als van buiten de regio.

Op basis van de gerealiseerde uitgiften in de afgelopen jaren, de marktverwachtingen voor de komende jaren en de aanwezige marktbelangstelling (opties en leads) is het voor Greenport Venlo realistisch om te veronderstellen dat in de periode 2018-2022 gemiddeld 10 tot 15 hectare per jaar uitgegeven kan worden aan grootschalige logistiek en/of industrie.

Het aanbod van 41 hectare in de eerste fase van Klaver 5 biedt ruimte aan enkele grootschalige investeringen op kavels variërend van 5 tot 15 hectare. Het huidige beschikbare harde aanbod binnen Greenport Venlo voor grootschalige logistiek is naar verwachting binnen 1-2 jaar uitgegeven. De eerste fase van Klaver 5 is daarom volgende stap van Greenport Venlo (en de regio) naar een Europese logistieke topregio.

4.2 Beoogde situatie

Als gevolg van de ontwikkelingen in de logistieke sector is het gewenst dat vorm en omvang van de uitgifbare gronden in het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 worden afgestemd op de actuele vraag vanuit de markt om grotere kavels. In Figuur 5 is een indicatieve schets van de beoogde structuur binnen het plangebied gegeven. De precieze kavelindeling is geregeld in het exploitatieplan.

Bedrijventerrein

Op het terrein wordt circa 44 hectare aan bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Een deel wordt bestemd met een maximale bedrijfscategorie van 3.2, en een deel met een maximale bedrijfscategorie 4.2. De categorieën zijn afgestemd op gevoelige functies in de omgeving van het plangebied (zie verderop 'Indeling op basis van milieuzonering').

Centrale hart

Er zal een centraal hart worden gerealiseerd van waaruit de ontsluiting zal plaatsvinden naar de Greenportlane. Het centrale hart zal geen doorgaande verbinding hebben voor gemotoriseerd verkeer richting Sevenum aan de westkant. Het bestaande bedrijf en de woning aan de Dorperdijk 20 zullen via de Zeesweg bereikbaar blijven. Ook zal er tussen het centrale hart en de Zeesweg een fietsverbinding worden gerealiseerd ter ontsluiting van nieuwe bedrijven voor het fietsverkeer. Fietsverkeer mag de Greenportlane niet kruisen.

Het centrale hart is in Figuur 6 gedeeltelijk ingetekend aan de zuidzijde van de huidige Dorperdijk, maar kan ook aan de noordkant komen. De Dorperdijk blijft als lijnelement herkenbaar doordat de bomenrij gehanthaafd blijft.

Klaverstructuur

Het ontwerpprincipe voor de (beoogde) werklandschappen aan de Greenportlane - waaronder Klaver 5, fase 1 - gaat uit van ruimtelijke clusters in een klaverconfiguratie. Deze klavers zijn verbonden met de Greenportlane door voorrangspalen in de vorm van ovondes. Het hart van de klavers is de entree van het gebied, in het geval van Klaver 5, fase 1 de ontsluiting die deels op de plek van de huidige Dorperdijk komt.

Klaver 5, fase 1 wijkt gedeeltelijk van de klaverstructuur af omdat rekening moet worden gehouden met de vraag naar grootschalige kavels en de ligging van de Dorperdijk. Ook is door voorliggend bestemmingsplan nog niet het hele Klaver

5-gebied bestemd zoals beschreven in de Structuurvisie 'Klaver 4-gebied'. De intentie is om de Klaverstructuur verder te versterken indien in een latere fase ook de rest van Klaver 5 wordt bestemd. In dat geval wordt ook de zuidzijde worden afgeschermd met een grondwal (manchet).

Landschappelijkeinpassing

Met de ontwikkeling van Klaver 5, fase 1 ontstaat een stedelijke ontwikkeling aan de westkant van de Greenportlane. Het is belangrijk deze kwalitatief hoogwaardig vorm te geven. Hier wordt onder andere invulling aan gegeven door groene manchetten aan te leggen aan de noord-, west- en oostkant van het gebied dat wordt bestemd als bedrijventerrein. De manchetten zorgen voor:

- een herkenbare inpassing waardoor de relatie binnen de gebiedsontwikkeling met de overige klavers wordt gelegd ;
- een aantrekkelijker landschapsbeeld doordat de meest dynamische activiteiten (verkeer, expeditie en logistiek) door de manchet aan het landschapsbeeld worden onttrokken;
- verhoging van de verblijfskwaliteit voor werknemers, bezoekers en omwonenden.
- afscherming/vermindering van industrielawaai en licht.

Aan de zuidzijde worden geen manchetten aangebracht, omdat het plan is om in een latere fase het gebied ten zuiden van het plangebied ook als bedrijventerrein te gaan ontwikkelen. Aan de zuidzijde wordt wel een groenstructuur aangebracht om samen met de bestaande Elzenhaag en fruitplantage het bedrijventerrein - fase 1- groen in te passen. Aan de westzijde langs de Zeesweg is al een manchette aangebracht.

De verplichting om de manchetten op te richten is geregeld in het exploitatieplan dat gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gekkengraaf

De watergang Gekkengraaf loopt in de huidige situatie diagonaal over het noordelijk deel van Klaver 5, fase 1. De Gekkengraaf zal worden verlegd naar de oostzijde van het plangebied, langs de Greenportlane.

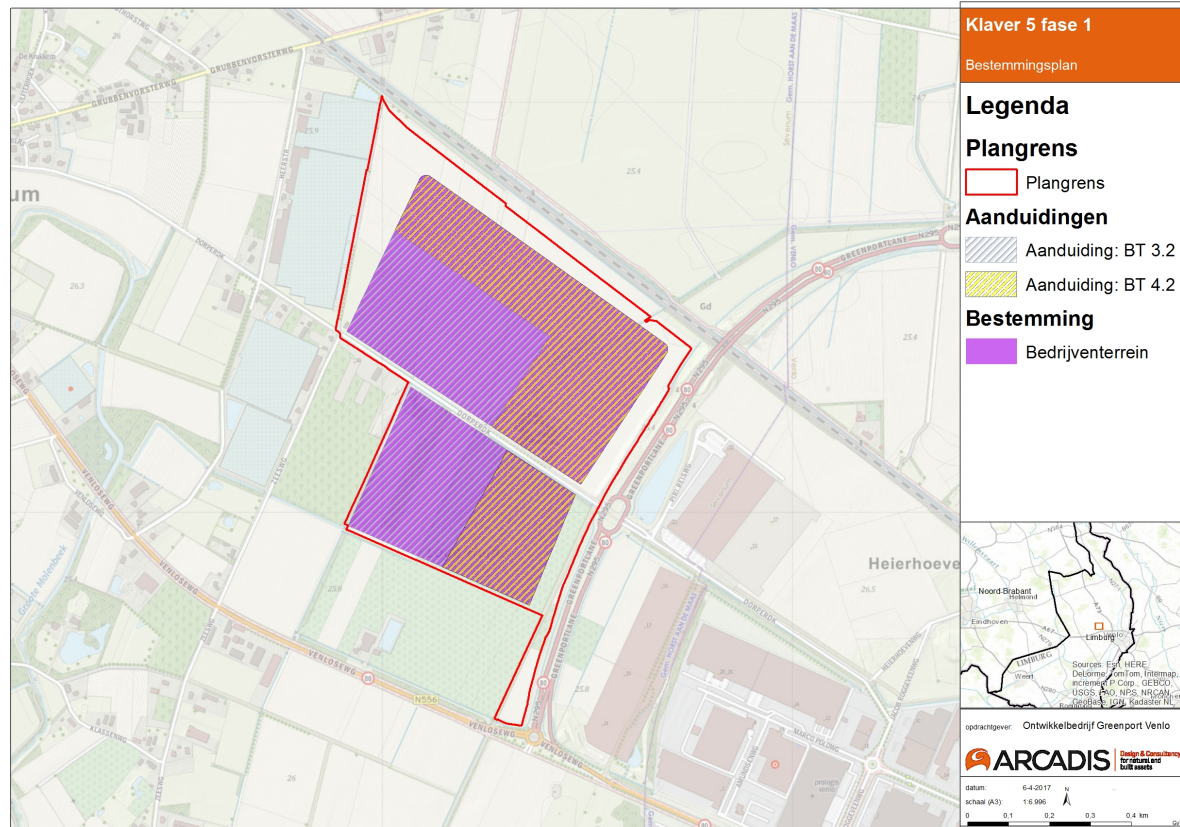
Groenstructuur en waterberging

De bedrijventerreinen worden omsloten met een groenstructuur. In deze groenstructuur vindt ook waterberging plaats. In de noordzijde van het plangebied komt de groenstructuur op de plaats waar deze in Figuur 5 is ingetekend. De waterberging (ca. 2 ha) is indicatief ingetekend. Aan de zuidzijde is de groenstructuur midden op het bedrijventerrein afhankelijk van de marktvraag en de uiteindelijke indeling van het gebied. Er moet aan de zuidzijde in ieder geval 1,6 hectare aan groen binnen de bestemming 'bedrijventerrein' worden gerealiseerd.

14

ARCADIS

14



Figuur 6: Indeling milieucategoriën op bedrijventerrein

4.3 Geen alternatieven

In artikel 7.7 van de Wet milieubeheer staat dat in een planMER de 'redelijkerwijs in beschouwing te nemen' alternatieven moeten worden beschreven. Deze verplichting vervalt voor:

- projecten die zijn opgenomen in Bijlage II van de Crisis- en Herstelwet;
- bij AMvB aangewezen projecten van lokale en (boven)regionale projecten met nationale betekenis.

Het 'Klaver 4-gebied' is als geheel opgenomen in Bijlage II van de Crisis- en Herstelwet. Om deze reden worden er in het MER voor Klaver 5, fase 1 (deze zijn onderdeel van het 'Klaver 4-gebied') geen alternatieven beschouwd.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Rijk heeft haar beleid ten aanzien van infrastructuur en ruimtelijke ordening vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en daarmee samenhangende algemene regels: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Greenport Venlo heeft zich als regio afgelopen jaren ontwikkeld tot een sterk cluster van (vers)productie, handel en logistieke dienstverlening en is in omvang het tweede kassengebied van Nederland. Tevens vormt de regio in de nabijheid van belangrijke afzetmarkten een logistieke hotspot voor handelsbedrijven en logistieke dienstverleners. Mede hierom heeft het Rijk Greenport Venlo aangewezen als één van de belangrijke en onderscheidende Greenports (met een clustering van agrofood, tuinbouw en logistiek). Samen met de Mainports (haven van Rotterdam en Schiphol), Brainports (o.a. Eindhoven) en andere Greenports (Westland, Aalsmeer, e.a.) vormt Greenport Venlo de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland. Versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland staat hier centraal door te investeren in een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van concentraties van (economische) topsectoren.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Barro. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied zijn de volgende bepalingen relevant:

nationaal belang nr.	van toepassing op plangebied?
1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.	ja, het plangebied maakt deel uit van Greenport Venlo, waar concentratie en ontwikkeling van de topsectoren tuinbouw en uitgangsmaterialen, agrofood, logistiek centraal staan.
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.	ja, de spoorlijn Eindhoven-Venlo grenst aan het plangebied. De A67 ligt nabij het plangebied klaver 5. Er ligt een ambitie tot verbreding naar 2x3.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.	ja, het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat multimodaal is ontsloten.
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's	ja, door het vestigen van bedrijvigheid binnen het plangebied zijn de verschillende milieuthema's aan de orde.
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.	ja.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten om die reden een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Dit vereiste is met ingang van 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Achtereenvolgens moet worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3). Onderstaand volgt een toelichting op de drie stappen. Voor een nadere onderbouwing van het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Actuele regionale behoefte (trede 1)

Een uitgebreide vraag- aanbodanalyse is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Behoeft opvangen in bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Aanvullend op paragraaf 4.1 wordt opgemerkt dat Klaver 5, fase 1 zich richt op grootschalige bedrijven in Trade & Logistics en de maakindustrie (vanaf 5 – 10 ha). Voor dergelijk grote bedrijven is geen plek in het bestaand stedelijk gebied. Het 'Klaver 4-gebied' is aangewezen als concentratiegebied voor de ontwikkeling van deze grootschalige bedrijven. Op die manier wordt ruimte geboden voor de vestiging van dergelijke bedrijvigheid, waarbij ervoor wordt gezorgd dat door de concentratie van deze bedrijven, geen sprake is van onwenselijke verspreiding en andere gebieden gevrijwaard blijven van verstedelijking als gevolg van (individuele) bedrijven. Benodigde voorzieningen voor de betreffende bedrijven kunnen hierdoor ook worden geconcentreerd, denk hierbij aan de Greenportlane.

Multimodale ontsluiting (trede 3)

Klaver 5, fase 1 wordt ontsloten door de Greenportlane. Via de Greenportlane zijn de snelwegen A67 en A73 snel te bereiken. Daarnaast verbindt de Greenportlane het plangebied met de bestaande en geplande railterminals en de bargeterminal aan de Maas. Er is dan ook sprake van een multimodale ontsluiting van het plangebied.

Crisis- en herstelwet (2010)

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet van kracht. De wet zorgt voor kortere procedures, waardoor bouwprojecten sneller kunnen worden uitgevoerd. Het gaat onder meer om de aanleg van wegen en bedrijventerreinen en de bouw van woningen en windmolenparken. Met de Crisis- en herstelwet streeft de overheid er in deze economisch zware tijden naar dat positieve effecten en impulsen worden gecreëerd om de Nederlandse economie te versterken en negatieve effecten, zoals faillissementen en ontslagen, worden voorkomen.

In de wet zijn al 70 projecten opgenomen waaronder het aanleggen van bedrijventerreinen in het 'Klaver 4-gebied' in de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo. Het 'Klaver 4-gebied' moet de komende jaren uitgroeien tot een agro, industrieel en logistiek centrum. Dit gebied is de achtertuin van de Randstad en de voortuin van het Ruhrgebied. Het gebied tussen de A73 en de A67 is in de Nota Ruimte aangewezen tot Greenport. Hiermee rust er ook een nationaal ruimtelijk belang op het gebied.

5.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. In de POL 2014 is de doelstelling voor het 'Klaver 4-gebied' ongewijzigd gebleven ten opzichte van het POL 2009; een onderscheidend Werklandschap en Kennislandschap. Het beleid in het POL 2014 sluit daarnaast aan op de structuurvisie die specifiek voor het 'Klaver 4-gebied' is vastgesteld in 2012 (zie paragraaf 5.3).

Omgevingsverordening Limburg (2014)

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In 2016 en 2017 is deze geactualiseerd, gewijzigd en geconsolideerd. De laatste wijziging is 31 maart 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze geconsolideerde verordening omvat regelgeving op het gebied van o.a. milieu, water, wegen, ontgrondingen en ruimtelijke ordening. Met name de regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is in casu relevant.

Relevante onderwerpen uit de Omgevingsverordening voor het plangebied zijn:

- Art. 2.2.2: ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling: de verordening schrijft voor dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro én dat wordt bezien of herbenutting van leegstaande gebouwen mogelijk is alvorens nieuwe verstedelijking toe te staan. In paragraaf 4.1 is stil gestaan bij de verplichting uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro (actuele regionale behoefte). Herbenutting van leegstaande gebouwen is geen oplossing voor de uitbreidingsvraag voor bedrijven in de regio Venlo.
- Art. 5.3.1 'normering regionale wateroverlast', Art. 5.4.1 'Verslag toetsing watersysteem' en Art 5.8.1 'grondwaterregister': met normen ten aanzien van het watersysteem. Hoofdstuk 3 uit Bijlage 6 gaat in op het huidige en toekomstige watersysteem en de effecten van de ontwikkeling op het watersysteem;
- Art. 4.4.2 'boringsvrije zone Venloschol', 'Venloschol', met bepalingen ter bescherming van bodemlagen, het bodemenergiesysteem etc. Het is niet

toegestaan dieper dan 5 m te boren. Het plangebied ligt op de rand van deze boringsvrije zone. Het plan voorziet niet in de realisatie van bodemenergiesystemen of anderszins boringen op een diepte van meer dan 5 m. Mocht dit in een later stadium alsnog aan de orde zijn, dan zal hiertoe een separate procedure worden gevolgd. Voorts leidt de waternorm die voor dit gebied geldt niet tot een specifieke regeling voor dit plan. Aan de eisen uit de verordening wordt zodoende voldaan.

- Overige aanwijzingen hebben geen gevolgen voor de planvorming van Klaver 5, fase 1.

5.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Klavertje 4-gebied' (2012)

Om planologisch sturing te geven aan de ontwikkeling van het 'Klavertje 4-gebied' en daarmee de beoogde ruimtelijk-economische structuurversterking, hebben de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld. Het Masterplan & Strategisch Businessplan Klavertje 4/Greenport Venlo vormen de basis voor de structuurvisie. De gemeenteraad Horst aan de Maas heeft de structuurvisie op 11 september 2012 vastgesteld. Hiermee is de beleidsmatige basis gelegd voor uitwerking van (delen van) het 'Klavertje 4-gebied' in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

In de structuurvisie is Klaver 5, fase 1 opgenomen als locatie voor het realiseren van bedrijvigheid.

Landschapsplan Klavertje 4 (2010)

De ambitie ten aanzien van landschapskwaliteit is hoog. Om de gewenste landschapsambitie te bereiken - onder andere door de aanleg van manchetten - is een landschapsplan opgesteld voor het 'Klavertje 4-gebied'. De principes uit het landschapsplan zijn leidend voor de uitwerking van het plangebied.

Masterplan & Strategisch Businessplan Klavertje 4/Greenport Venlo (2009)

In navolging van de gebiedsvisie hebben de gemeenten en de provincie gezamenlijk een masterplan en strategisch businessplan opgesteld. Het Masterplan beschrijft en verbeeldt de ontwikkelingsrichting van het 'Klavertje 4-gebied'. Het schetst het perspectief voor de ruimtelijk-economische structuurversterking en vertaalt dit in (kwalitatieve en ruimtelijke) ontwerpeisen voor het gebied. In het Masterplan en Strategisch Businessplan hebben de toenmalige gemeenten Horst aan de Maas, Maasbree, Sevenum en Venlo en de provincie Limburg afgesproken tot oprichting van een gemeenschappelijke NV om de regie op de ontwikkeling vorm te geven. Beide documenten fungeren als bestuursakkoord tussen de deelnemende gemeenten en de provincie, bindt de partijen onderling en is het taakstellende kader voor de NV. Het is geschreven met het oog op ontwikkelingen op de korte en op de langere termijn en geeft een oriëntatie op de uitwerkingen; het biedt ruimte voor keuzes en veranderingen, maar is niet vrijblijvend.

Gebiedsvisie Klavertje 4 (2006)

In januari 2006 hebben de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo, de voormalige gemeenten Maasbree en Sevenum en de provincie Limburg met een intentieverklaring ingestemd met de uitwerking van de Gebiedsvisie Klavertje 4. Klaver 5, fase 1 vormt een klein onderdeel van deze gebiedsvisie Klavertje 4. Met de realisatie en de kwalitatieve invulling van het bedrijventerrein (de grondwallen langs de zijde van de Greenportlane en de zichtlocatie in de grondwal) wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals genoemd in de gebiedsvisie.

Actualisatie Beleidskader en Verschillenanalyse 2012 en 2016

In de periode juli-september 2016 heeft een werkgroep, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de provincie Limburg, de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Venray en DCGV een verschillenanalyse uitgevoerd van de beleidskaders van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4 / Greenport Venlo. Op basis van deze analyse is het beleidskader geactualiseerd. Dit is vastgelegd in het rapport 'Verschillenanalyse en actualisatie beleidskader' van 23 september 2016.

De brede ambitie bedrijven aan te trekken in de branches agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen blijft gehandhaafd. Aandachtspunt blijft het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid die relevant is vanuit demografisch perspectief (bevolkingskrimp en verhouding laag-hoog opgeleid) en die meerwaarde hebben voor de campusontwikkeling. Het ontwikkelbedrijf kan hier samen met LIOF, gemeenten, provincie en andere partners nader invulling aan geven binnen de kaders van het Convenant Acquisitie in Limburg. De ambitie om zoveel mogelijk uitwisseling van (rest)stoffen tussen bedrijven en een op C2C geïnspireerde ontwikkeling te realiseren blijft gehandhaafd, onder meer door in te blijven zetten op het aantrekken van bedrijven in diverse branches.

In het licht van klimaatverandering, de verdergaande schaalvergroting van bedrijven en de daarmee gepaard gaande complexere wateropgave – mede in relatie tot de beschikbaarheid van ruimte voor berging en infiltratie van water – bereiden het ontwikkelbedrijf en het waterschap momenteel een gezamenlijk traject voor. In dit traject wordt de afvoercapaciteit van hemelwater en afvalwater en de overstromingsrisico's van het regionale watersysteem integraal en samenhangend met de gebiedsontwikkeling beschouwd. Aandachtspunt in dit traject is in hoeverre de traditionele en huidige wijze waarop hemelwater en afvalwater wordt afgevoerd houdbaar is en hoe dit zich verhoudt tot de eerder geformuleerde ambitie, 100% 'native to place'.

Het principe van het klaver voor de landschappelijke inpassing blijft gehandhaafd. Vorm, invulling, omvang en locatie van wiggen liggen op voorhand niet vast en zijn afhankelijk van de programmatische invulling en volgend op de gekozen/geacquireerde invulling van de klaver.

Voor parkeren blijft het uitgangspunt dat parkeren wordt ingevuld op eigen terrein en eventueel collectief binnen het klaver. Als dit onvoldoende soelaas biedt kunnen klaver overstijgend de mogelijkheden voor collectief parkeren worden verkend. Dit heeft echter niet de voorkeur, aangezien dit schadelijk is voor de hoogwaardige uitstraling van het gebied en zijn weerslag zal hebben op de acquisitie.

Geldende plannen

Voor de gronden binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum (vastgesteld 2-3-1998) en het bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum (vastgesteld 8-7-2014, geheel onherroepelijk 7-10-2015). Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeer'.

5.4 Conclusie beleid

In het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) is de doelstelling verwoord om Klavertje 4/Greenport Venlo verder te ontwikkelen als drager van de gewenste ruimtelijk-economische structuurversterking. Door de concentratie van aan Greenport Venlo verbonden functies, zijn de schakels (uit de agroketen) op elkaar afgestemd en kunnen economische schaalvoordelen worden geboekt. Deze doelstelling is uitgewerkt en geborgd in provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten zoals het POL, het Masterplan en Strategisch Businessplan en de Structuurvisie 'Klavertje 4-gebied'. De ontwikkeling van werklandschappen in samenhang met de groenzones in de rangschikking van een klaverstructuur past binnen de hoofdlijnen van het beleid. Om deze plannen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 6 Toelichting op beoordeling milieuaspecten

6.1 Inleiding

Het bestemmen van het plangebied van Klaver 5, fase 1 als bedrijventerrein leidt ertoe dat de impact op het milieu vanuit het gebied wijzigt. In het kader van de m.e.r.-procedure zijn de mogelijke effecten van het nieuwe bestemmingsplan in beeld gebracht. In hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6 is de impact per relevant milieuaspect beschreven. In hoofdstuk 1 zijn de resultaten van de effectbeoordelingen samengevat en conclusies opgenomen. In hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten bodem, geur, water, geluid, ecologie, landschap en cultuurhistorie, externe veiligheid, verkeer, luchtkwaliteit en licht/schaduwwerking.

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke systematiek ten grondslag ligt aan het beoordelen van de effecten op het milieu in het kader van de m.e.r.-procedure (hierna: de effectbeoordeling).

6.2 Plangebied en studiegebied

Bij de beoordeling van milieueffecten spreken we van een plangebied en van een studiegebied. In de volgende paragrafen gaan we in op deze begrippen en hoe dat bij dit gecombineerde MER met toelichting van het bestemmingsplan is ingevuld.

Plangebied

Het plangebied is het gebied waar de voorgenomen ontwikkeling plaats gaat vinden. In dit geval is dat het bedrijventerrein Klaver 5, fase 1, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. De ligging en begrenzing van het plangebied is beschreven in paragraaf 2.3.

Studiegebied

Het studiegebied in deze gecombineerde MER met toelichting van het bestemmingsplan is het gebied waar de effecten kunnen gaan optreden van de ontwikkeling. Dit kan per milieuaspect verschillen. In hoofdstuk 2 t/m 14 in Bijlage 6 is per aspect aangegeven wat het studiegebied is voor het betreffende milieuaspect.

6.3 Methodiek

Beoordelingskader

In deze gecombineerde MER met toelichting van het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op de effecten voor het milieu. Per milieuaspect zijn één of meer beoordelingscriteria geformuleerd. Aan de hand van deze beoordelingscriteria zijn de effecten in beeld gebracht. De gehanteerde beoordelingscriteria zijn weergegeven in het beoordelingskader in Tabel 1. Alle effecten worden beoordeeld op basis van een vijfpuntschaal (zie Tabel 2).

Tabel 1: Beoordelingskader milieueffecten

Aspect	Beoordelingscriterium
Bodem	Effect op bodemkwaliteit
Water	Effect op oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit)
	Effect op grondwater (kwaliteit en kwantiteit)
	Effect op riolering
Ecologie	Effecten op beschermde gebieden Natura 2000
	Effecten op beschermde gebieden Natuurbeheerplan/POL2014
	Gevolgen voor beschermde soorten en hun leefgebieden
Archeologie	Aantasting van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde
Landschap	Aansluiting op landschap en beleving
	Cultuurhistorische waarden
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico
	Groepsrisico
Verkeer	Verkeersgeneratie en -afwikkeling
	Verkeersveiligheid
	Parkeren
Luchtkwaliteit	Stikstof
	Fijnstof
Geluid	Industriegeluid
	Verkeersgeluid
	Nota industrielawaai
Geur	Beperking bestaande agrarische bedrijven (voorgrondbelasting)
	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)
Licht/schaduwwerking	Bezonning

Tabel 2: Vijfpuntsschaal

++	sterk positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	geen positief en geen negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
-	negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
--	sterk negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie

Aanpak milieuonderzoek

Het bestemmingsplan voor Klaver 5, fase 1 biedt ruimte voor flexibiliteit in de toekomstige plannen. Dat betekent dat op voorhand niet bekend is wat de precieze inhoud van toekomstige ontwikkelingen is. Daarom is bij de onderzochte milieuaspecten in dit rapport uitgegaan van een worst case benadering door

uitgangspunten te kiezen die uitgaan van een maximale invulling van het plangebied. Effecten als gevolg van de toekomstige vestiging van bedrijven vallen daardoor binnen de bandbreedte aan effecten zoals bepaald in het MER-deel van deze toelichting. Door middel van monitoring van de werkelijke effecten na het ontwikkelen van het bedrijventerrein kunnen de daadwerkelijke effecten worden gevolgd en kan worden beoordeeld of de ontwikkelingen binnen de bandbreedten blijven die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Passende Beoordeling

Het bestemmingsplan voor Klaver 5, fase 1 maakt de vestiging van bedrijven van de milieu categorieën 3.2 en 4.2 mogelijk. Deze bedrijven veroorzaken emissies naar de atmosfeer van o.a. stikstof (in de vorm van NO_x en NH_3). Deze stikstof kan in de wijde omgeving op de bodem neerslaan, o.a. in Natura 2000-gebieden. De natuur in veel van deze gebieden is gevoelig voor depositie van (te) grote hoeveelheden stikstof. De bestaande belasting van deze gebieden met stikstof is in vrijwel heel Zuid-Nederland hoger dan de normen die voor deze gebieden gelden. Verdere toename van depositie kan daarom leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden. Het is op voorhand daarom niet zeker dat er geen significante negatieve effecten op deze gebieden zullen optreden.

Het project Greenport Venlo/Klavertje 4, waarvan Klaver 5, fase 1 deel uit maakt, is door de Minister van EZ aangewezen als zogenaamde prioritair project in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) (onder de naam Bedrijventerreinen, kassen/Vestiging bedrijven, gemeente Venlo; Bijlage 1, Regeling Natuurbescherming). Dit betekent dat zogenaamde ontwikkelingsruimte gereserveerd is voor projecten die in het kader van dit project worden gerealiseerd.

Het PAS maakt het niet mogelijk om ontwikkelingsruimte toe te kennen aan plannen. Voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Klaver 5 moet daarom een Passende Beoordeling worden gemaakt. Deze Passende Beoordeling is bijgevoegd als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

6.4 Uitgangspunten milieuonderzoek

In de basis zijn bij de verschillende milieuonderzoeken onderstaande aannames uit Tabel 3 gebruikt. In de hoofdstukken van de specifieke milieuaspecten zijn waar nodig nog aanvullende aannames gedaan.

Tabel 3: Uitgangspunten milieuonderzoek

Onderdeel	Referentiesituatie	Voorgenomen activiteit in nieuw bestemmingsplan
Type bedrijvigheid	Agrarisch gebruik	Bedrijven in de sectoren trade & logistics en agro & food (waaronder m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).
Oppervlakte uitgeefbare kavels	-	Maximaal ca. 44 hectare.
Toegestane maximale milieucategorieën	-	Cat. 3.2: 21 hectare Cat. 4.2: 23 hectare
Risicovolle bedrijven, waaronder Bevi-bedrijven	-	Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
Ontsluiting (vracht)auto's	Geen aansluiting tussen Dorperdijk en Greenportlane. Ontsluiting via Dorperdijk in westelijke richting.	• Hoofdontsluiting aan de noord- of zuidzijde van de Dorperdijk. Vanaf daar afwikkeling van verkeer richting oostelijke richting naar de Greenportlane; • Ontsluiting bedrijven rondom kavels.
Langzaam verkeer	Geen aansluiting tussen Dorperdijk en Greenportlane. Ontsluiting via Dorperdijk in westelijke richting. Greenportlane is ook niet geschikt voor langzaam verkeer.	Geen aansluiting tussen Dorperdijk en Greenportlane. Ontsluiting via Dorperdijk in westelijke richting. Greenportlane is ook niet geschikt voor langzaam verkeer.
Groen en landschappelijke inpassing	Agrarisch gebruik	Hoge grondlichamen/manchetten (1-6 m) met groenstroken rondom de kavels aan noord-, west- en oostzijde. Aan zuidzijde een groenzone met bomen.
Natuur	• Bomenrij langs Dorperdijk is een vleermuisroute • Beschermd soorten in gebouwen die gesloopt moeten gaan worden langs Dorperdijk	• Bomenrij langs Dorperdijk blijft behouden • Gebouwen moeten worden gesloopt • Bedrijventerrein zorgt voor uitstoot stikstof • Opgenomen als prioritair project met ontwikkelingsruimte in de PAS • In AERIUS (stikstofberekening) is uitgegaan van 44 ha (21 ha cat. 3.2; 23 ha cat. 4.2)
Water	Agrarisch gebruik; weinig verhard oppervlak	• Hemelwater van dakoppervlak mag aangeboden worden aan openbaar gebied. Verhardoppervlak eerst 20 mm bufferen. • Waterberging door bedrijven in bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Conclusie milieueffecten

In Bijlage 10 is een zelfstandige conclusie van de milieueffecten bijgevoegd.

Hoofdstuk 8 Onderzoek milieuaspecten

In Bijlage 6 bij deze toelichting zijn de onderzoeken naar de milieuaspecten beschreven.

De watertoets is apart in Bijlage 13 beschreven.

Zoals ook in de conclusie Hoofdstuk 7 en de samenvatting in Hoofdstuk 1 is aangegeven is er na het nemen van de beschreven mitigerende maatregelen is geen sprake meer van belangerijke nadelige effecten voor het milieu.

Hoofdstuk 9 Laagvlieggebied

AMvB ruimte

In de AMvB Ruimte wordt een klein deel van de militaire gebieden en objecten begrepsd. Militaire objecten dienen een militaire bestemming te krijgen en de opgenomen bestemmingen en gebruiksregels mogen geen belemmering vormen voor de functionele bruikbaarheid van het object en de uitoefening van de defensietaak. Daarnaast gelden er militaire laagvlieggebied, evenals laagvlieggebied voor jacht- en transportvliegtuigen. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden onder een laagvlieggebied bevat over een breedte van 3.704 m (2 nautische mijlen) geen bestemmingen of regels omtrent het gebruik van die gronden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 m mogelijk maken.

In de AMvB Ruimte is een mogelijkheid opgenomen voor de minister (Ministerie van Defensie in overleg met Minister van Infrastructuur en Milieu) om uit eigen beweging, dan wel op verzoek van GS of het college van B&W, ontheffing te verlenen van de bij of krachtens het besluit gestelde regels indien redenen van groot openbaar belang daartoe nopen.

Conclusies

Het plangebied ligt bijna in zijn geheel binnen het laagvlieggebied De Peel (GLV-VIII, zie figuur 7). In het plangebied wordt bebouwing mogelijk gemaakt tot een hoogte van 25 m. Het is mogelijk om van deze bouwhoogte af te wijken tot ten hoogste 50 m (afwijkingsmogelijkheid). Voordat van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik kan worden gemaakt, dient instemming van het Ministerie van Defensie te zijn verkregen.



Figuur 7 Uitsnede laagvlieggebied De Peel (bron: www.lvl.nl)

Op de verbeelding en in de regels is de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken opgenomen van 25 m. Een gedeelte van de gebouwen (tot 25%) mag na een afwijkingsbesluit tot een hoogte van 50 m (onder andere voor vertical storage) worden gerealiseerd. Voor gebouwen gelegen binnen het laagvlieggebied geldt dat - alvorens een bouwhoogte van 50 m wordt toegestaan –instemming van het Ministerie van Defensie dient te zijn verkregen.

Hoofdstuk 10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Voor planologisch relevante leidingen geldt, afhankelijk van het soort en de aard van de leiding, een zakelijk rechtstrook waarmee in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. In het plangebied liggen een waterleiding en een rioolwaterpersleiding.

Conclusies

Zowel de waterleiding als de rioolwatertransportleiding is op de verbeelding opgenomen middels een dubbelbestemming. De dubbelbestemming is opgenomen om een bebouwingsvrije afstand vast te leggen. Voor de rioolwatertransportleiding bedraagt deze zone 3 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor de waterleiding bedraagt deze 3 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Hoofdstuk 11 Juridische planbeschrijving

11.1 Planvorm

Type planvorm

Het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Er is gekozen voor een globale, flexibele regeling. De bestemmingsregeling stelt uiterste ruimtelijke- en planologische grenzen. Alleen de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgelegd:

- bedrijvigheid ten behoeve van bedrijfsontwikkeling;
- de natuur- en groenstructuren (inclusief grondwallen);
- ontsluiting ten zuiden of noorden van de Dorperdijk richting de Greenportlane;
- de toegestane milieucategorie;
- de bouwhoogte;
- riool- en waterleidingen.

Op deze wijze is het plan zo min mogelijk beperkend voor nieuwe, thans nog niet voorziene, maar wel geschikte invullingen van het plangebied. De bestemmingsregeling laat efficiënt gebruik van de gronden toe, houdt rekening met mogelijk wijzigende marktomstandigheden en biedt mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik. De regeling biedt daarmee weliswaar flexibiliteit, maar ook rechtzekerheid.

Kaderregeling

Het bestemmingsplan biedt de publiekrechtelijke basis voor de omgevingsvergunningen. De regeling in het bestemmingsplan is gebaseerd op de Structuurvisie 'Klaver 4-gebied' en het Masterplan Klaver 4/Greenport Venlo. Het plan is bewust globaal opgesteld. Het bestemmingsplan richt zich op de ruimtelijke hoofdzaken, te weten de indeling in het gebied met de groene inpassing (grondlichamen en groengebieden), de toelaatbaarheid van de milieucategorieën en de bouwhoogtezoning.

Borging van ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt is om voor het hele gebied dezelfde ruimtelijke kwaliteit vast te leggen. De ruimtelijke kwaliteit in de vorm van de groenstructuur en de openbare ruimte is door middel van directe bestemmingslegging op de verbeelding en in de regels vastgelegd (bestemmingen Bedrijventerrein en Groen/Natuur). Dimensionering en verbinding (en dus een belangrijk deel van de ruimtelijke kwaliteit) zijn op deze wijze geborgd.

11.2 Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. De

wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

Omdat het plangebied van Klaver 5, fase 1 aansluit bij plangebied van bestemmingsplannen van Trade Port Noord is ervoor gekozen aan te sluiten op de plansystematiek van het vastgestelde bestemmingsplan Trade Port Noord. Dit geldt voor de wijze van bestemmingslegging maar ook voor de opzet en inhoud van de regels. Op deze manier ontstaat een eenduidige regeling voor een samenhangend gebied op het grondgebied van twee gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. Om een op het Klaver 5, fase 1-gebied afgestemde en geschikte regeling te creëren, wijkt de regeling op een aantal punten van de regeling uit het plan Trade Port Noord af.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen worden ingezien.

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten). Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingen

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak is erop gericht het toegestane gebruik duidelijk te maken. In de regeling bij de (enkel)bestemming is vervolgens bepaald of en zo ja, waar en op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en bebouwing voor zowel de functie van de dubbelbestemming als de enkelbestemming.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; de in dit plan gebruikte functieaanduiding betreft oa. 'bedrijf tot en met categorie 3.2/4.2';
- maatvoeringsaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van de maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de bouwhoogte;
- gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving. Bijvoorbeeld de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groenstructuur';

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige

ontwikkelingen. Ook biedt de regeling burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere eisen te stellen. Hiermee kan de in het plan opgenomen regeling in een aantal gevallen worden gespecificeerd. Dit zal met name gaan om eisen bij concrete bouwaanvragen.

11.3 Uitleg van de regels

11.3.1 Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang bouw- en of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m worden overschreden.

11.3.2 Bestemmingsregels

Bedrijventerrein

De bestemming Bedrijventerrein omvat alle gronden die bestemd zijn voor bedrijvigheid, de ontsluitingswegen en groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze manier is een flexibele indeling van de gronden mogelijk en kan per bedrijf een afweging worden gemaakt omtrent de meest efficiënte invulling van het perceel. De ontsluiting van Klaver 5, fase 1 geschiedt via de ontsluiting rond de huidige Dorperdijk, direct op de Greenportlane.

Bedrijvigheid

- Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan binnen het plangebied.
- Omdat een mer-procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen, kunnen zich - op basis van dit bestemmingsplan - planmerplichtige bedrijven in het plangebied vestigen.
- Geluidszoneringsplichtige inrichtingen ('grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan.
- Er kan worden afgeweken van de regels om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee milieu(sub)categorieën hoger dan is toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op o.a. de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden tot de toegestane categorie. Bij toepassing van deze bevoegdheid blijven de overige regels van toepassing (net als bij de overige afwijkingsregels geldt immers dat alleen van de vereisten kan worden afgeweken die expliciet worden benoemd).
- Er kan ook worden afgeweken om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd. Alhoewel de lijst zo compleet mogelijk is opgesteld, kan het voorkomen dat een bedrijf niet op deze lijst voorkomt. In dat geval wordt bekeken of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de betreffende milieucategorie. Bedrijfsactiviteiten die tot een significante stikstofuitstoot kunnen leiden passen niet binnen deze afwijkingsbepaling. Dit komt in de afwijkingsregel expliciet naar voren.

Overige functies

- Het is bij bedrijven toegestaan om productiegebonden en ondergeschikte detailhandel te bedrijven. Hierbij is het van belang dat dit de ruimtelijke uitstraling van het plangebied als bedrijventerrein niet aantast, maar met name ook dat het een ondergeschikte activiteit blijft. Om deze reden is het oppervlak van het verkoopgedeelte gemaximeerd tot totaal 300 m² per bedrijf. Verder is het ook toegestaan detailhandel uit te oefenen op het moment dat het uitsluitend elektronische verkoop betreft. De uitstraling van een dergelijk bedrijf staat niet aan de beoogde invulling van het terrein in de weg, nu expliciet is bepaald dat geen goederen mogen worden uitgesteld, noch ter plaatse mogen worden afgeleverd aan particulieren.
- Bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen zijn toegestaan. Dit gaat om kantoorruimten bij bedrijven. Zelfstandige kantoren zijn immers niet toegestaan.
- Ondersteunende horecavoorzieningen zijn toegestaan. Bij deze voorzieningen kan worden gedacht aan een bedrijfsrestaurant of bedrijfskantine. Voorwaarde voor het uitoefenen van deze functie binnen het bedrijf is onder meer dat de openingstijden zijn gekoppeld aan de openingstijden van het betreffende bedrijf.
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- Kwetsbare objecten (zoals een zelfstandig restaurant) zijn niet toegestaan.
- Waterbeheersing: een belangrijk aspect van het klavermodel zijn de voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water. Deze centrale voorzieningen kunnen in de bestemming Groen worden gerealiseerd. Echter ook op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zijn activiteiten in het kader van waterbeheersing mogelijk of in sommige gevallen zelfs noodzakelijk. Om hieraan tegemoet te komen is deze functie overal binnen de bestemming Bedrijventerrein toegestaan. Te denken valt aan waterberging onder het wegdek, maar ook aan watersilo's en andersoortige bouwwerken. Uiteraard is ook waterberging in de vorm van open water mogelijk. De hoeveelheid waterberging is bepaald in het Waterhuishoudkundig plan Klaver 5 (Arcadis, kenmerk 079292196, dd juli 2017). Dit komt neer op 20mm oftewel 200 m³ per hectare.
- Groenvoorzieningen: in enkele gevallen kan het noodzakelijk blijken een deel van het bedrijventerrein te benutten voor het verbreden van grondlichamen rondom Klaver 5, fase 1. Daarnaast kunnen groenvoorzieningen een rol spelen ten behoeve van de waterberging (infiltratie) en uiteraard ook ten behoeve van het aspect beeldkwaliteit. Het aanleggen van dergelijke voorzieningen is overal op het bedrijventerrein mogelijk. Op het bedrijventerrein ten zuiden van de Dorperdijk is een gebiedsaanduiding opgenomen: 'overige zone - groenstructuur'. Hier moet ten minste 1,6 hectare groen worden gerealiseerd.
- Ontsluiting bedrijventerrein: Klaver 5, fase 1 zal worden ontsloten op de Dorperdijk aan de zijde waar deze grenst aan de Greenportlane. Deze ontsluiting wordt deels op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein gerealiseerd. Hiervoor is een specifieke functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

Bouwregels

- Er gelden verschillende regels ten aanzien van de kavelomvang van bedrijven:
 1. uitgangspunt is dat de minimum kavelomvang per bedrijfsvestiging 5 ha is;
- De gronden mogen geheel worden bebouwd, rekening houdend met nadere vereisten:
 1. een bebouwingsvrije strook van 5 m langs de bestemmingsgrens en van 5 m langs de perceelsgrenzen (in enkele gevallen kan van deze afstanden worden afgeweken met een omgevingsvergunning);
 2. een afstand van 5 meter tussen de gebouwen onderling indien zij niet aaneen

- worden gebouwd (vanwege bereikbaarheid voor hulpdiensten);
- 3. een afstand van 25 m tot de rand van de Greenportlane waarbinnen het niet is toegestaan bebouwing op te richten;
- 4. voldoende ruimte behouden voor parkeerplaatsen, als ook voor laad- en losmogelijkheden;
- De toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 25 m.
- Op plaatsen met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt een toegestane bouwhoogte van maximaal 15 meter.
- Er is een afwijkingsbepaling opgenomen om bebouwing tot een hoogte van 50 meter tot 25% toe te laten. Dit percentage geldt per bestemmingsvlak en deze afwijking geldt voor de hele bestemming Bedrijventerrein, met uitzondering van de gronden die een aanduiding hebben met maximale bouwhoogte. De volgende voorwaarden zijn aan gebruikmaking ervan verbonden:
 1. gebouwen ten minste 15 meter uit de bestemmingsgrens worden gesitueerd;
 2. het levert geen onevenredige beperkingen (schaduwwerking) op voor naastgelegen percelen;
 3. voor zover een gebouw binnen het laagvlieggebied is gesitueerd, wordt eerst toestemming van het Ministerie van Defensie verkregen voordat het afwijkingsbesluit wordt genomen;
 4. Voor het overige blijven de bouwregels zoals deze voor alle bebouwing binnen de bestemming Bedrijventerrein geldt gewoon van toepassing.

Nadere eisen

- Het plan biedt het college van B&W de bevoegdheid om nadere eisen te stellen op het moment dat een bouwaanvraag aan de orde is of een besluit omtrent afwijking van de regels wordt genomen. Deze nadere eisen zien met name op uitvoeringsaspecten. De nadere eisen bieden extra houvast in het kader van een duurzame inrichting van de bedrijfspercelen. Zo mogen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot waterhuishoudkundige voorzieningen en gebruiksmogelijkheden op de aangrenzende gronden en in verband met parkeer- en laad- en losruimte.

Opslag en parkeren

- Ten aanzien van de situering van opslag geldt op een enkel aspect na hetzelfde als voor het bouwen van gebouwen:
 1. opslag is – met inachtneming van de voorwaarden - overal binnen de bestemming bedrijventerrein toegestaan;
 2. er wordt een opslagvrije zone van 5 m vanuit de bestemmingsgrens aangehouden (parkeren is wel in deze zone toegestaan);
 3. het is niet toegestaan om binnen een afstand van 5 m tot de perceelsgrens goederen op te slaan (net als bij het bouwen vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten);
 4. er blijft voldoende ruimte over voor parkeerplaatsen;
 5. opslag is toegestaan achter de voorgevel én achter de zijgevel indien deze zijgevel op een weg is gericht (ook hier geldt dat deze regel niet van toepassing is op een weg die enkel ter ontsluiting van één bedrijf dient).
- Opslag is toegestaan tot 10 m hoogte. Hiervan kan in enkele gevallen worden afgeweken:
 1. opslag die met een railterminal verband kan houden (bijvoorbeeld containers) is via een afwijkingsbepaling in het gebied ten zuiden van de spoorlijn tot een hoogte van 25 m toegestaan;
 2. voor de overige gronden geldt dat opslag tot een hoogte van maximaal 15 m

kan worden toegestaan.

- Het parkeren dient per bedrijf op eigen terrein te geschieden. Om deze reden zijn er voorwaarden aan de inrichting van het perceel verbonden.

Groen

De met 'Groen' bestemde gronden zijn in ieder geval bedoeld voor de realisatie en instandhouding van een grondwal.

Binnen de bestemming Groen zijn daarnaast verschillende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen en plantsoenen, maar ook fiets- en wandelpaden, onderhoudspaden en calamiteitenontsluitingen, realisering en instandhouding van ecologische voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming Groen bevindt zich nog een klein stukje waarvoor tevens de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 1' van toepassing is.

Natuur

De bestemming Natuur is opgenomen aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein ten noorden van de Dorperdijk. Dit om zeker te stellen dat deze gronden natuurlijk worden ingericht met het oog op voorkomende beschermde soorten. Overigens zijn hierbij voorzieningen welke niet strijdig zijn met het beoogde gebruik door beschermde soorten wel toegestaan, onder andere water en waterberging.

In de huidige situatie zijn gronden in het plangebied in eigendom van Staatsbosbeheer. Het oppervlak dat bestemd is als natuur is groter dan de gronden die nu in eigendom zijn van Staatsbosbeheer.

Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de aansluiting van Klaver 5, fase 1 op de Greenportlane. De interne wegenstructuur op de bedrijventerreinen is niet bestemd als verkeer om flexibiliteit te houden bij inrichting van het bedrijventerrein. Wel wordt er een centraal hart gerealiseerd voor ontsluiting naar de Greenportlane. Deze is aangegeven met de aanduiding 'ontsluiting'. Afhankelijk van de inrichting van het bedrijventerrein zal het centrale hart ten noorden of ten zuiden van de verkeersbestemming worden gerealiseerd. De huidige Dorperdijk, waarop de verkeersbestemming ligt, maakt in beide gevallen deel uit van het centrale hart. De aaneengesloten bomenrij langs de Dorperdijk moet in stand worden gehouden. Rond of in de bomenrij moet natuurvriendelijke verlichting worden toegepast.

Water

De Gekkengraaf is in dit plan met de enkelbestemming water opgenomen. Dit plan bestemt de nieuwe loop van de Gekkengraaf, na omlegging. De waterloop bestaat uiteraard ook uit bijbehorende oevers en oeververbindingen. Deze liggen ook gedeeltelijk in de bestemming 'Groen' en zijn daarbinnen ook beschermd. Gedurende de plantermijn zal de Gekkengraaf zijn nieuwe locatie verkrijgen. Uiteraard is ook de legger van het waterschap van toepassing.

Leiding - Riool en Leiding - Water

De belemmeringen die voortvloeien uit de leidingen die in het plangebied voorkomen zijn per leiding geregeld door middel van een dubbelbestemming. Binnen een bepaalde afstand van deze leidingen (de zakelijk rechtstrook) is het in principe niet toegestaan bouwwerken op te richten. Om toch in deze zone te kunnen bouwen, dient hiertoe een afwijkingsbesluit te worden genomen door het college. Bij dit afwijkingsbesluit wordt het belang van de leiding in de afweging meegenomen.

11.3.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Ondanks een zorgvuldige inventarisatie van de bestaande legale situatie, kan zich het geval voordoen, dat legale bebouwing niet binnen de bouwregels uit hoofdstuk 2 past. Indien zich deze situatie voordoet, regelt de bestaande maten regeling dat bebouwing die rechtsgeldig tot stand is gekomen of via een verleende vergunning nog rechtsgeldig kan worden opgericht, in alle gevallen positief is bestemd.

Algemene aanduidingsregels

Een deel van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenstructuur'. Binnen dit gebied moet minimaal 1,6 hectare aan groenstructuur worden ontwikkeld. De regeling hiervoor is opgenomen in artikel 3.

Een klein deel van het plangebied valt binnen de geurcontour van een stierenfokkerij aan de Venloseweg 38. Voor deze gronden is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - geurzone' opgenomen en is in de regels bepaald dat ter plaatse geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

De omgevingsvergunning kan overigens alleen worden verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene procedureregel

Voor de nadere eisenregeling schrijft het bestemmingsplan de te volgen procedure voor. De voorgenomen nadere eis(en) worden twee weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze bij het college kenbaar maken. Voor het overige gelden de voorwaarden die in de Algemene wet bestuursrecht zijn opgenomen.

Een procedureregel voor een wijzigingsplan of een uitwerkingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerp wijzigingsbesluit of het ontwerp uitwerkingsbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Ook kent het plan geen procedureregel voor afwijkingsbesluiten. Deze procedure wordt namelijk in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven.

Overige regels

Werking wettelijke regels

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

11.3.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat deze in ieder geval sluitend kan worden afgerond, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 gewaarborgd is. De gemeenteraad is voorafgaand aan de besluitvorming over dit bestemmingsplan in kennis gesteld van de opgestelde grondexploitatie en het feit dat deze in ieder geval sluitend kan worden afgerond.

12.2 Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Hoewel de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is, zijn niet alle percelen binnen het plangebied in eigendom verworven. Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied zijn percelen in privaat eigendom. Het bestemmingsplan voorziet op betreffende percelen in de realisering van bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 is voor het bestemmingsplangebied het exploitatieplan Klaver 5, fase 1 vastgesteld.

12.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. De reacties die hierop zijn binnen gekomen zijn beschreven in paragraaf 13.3

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen.

Hoofdstuk 13 Overleg

13.1 Integrale omgevingsbeoordeling

Vanuit DCGV/TPN zijn in het kader van de Integrale Omgevingsbeoordeling (IOB) in februari 2016 een tweetal informatieavonden georganiseerd. Te weten op 18 februari 2016 in het bijzonder voor de gemeenteraadsleden van de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas en op 22 februari 2016 voor omwonenden en geïnteresseerden. Daarnaast heeft op 3 maart 2016 een bijeenkomst plaatsgevonden met de vaste klankbordgroep van de Greenport Venlo (bestaande uit bewoners en belangengroeperingen), waarin het voornemen tot planherziening is toegelicht.

13.2 Kennisgeving voornemen

In de periode van 24 maart t/m 13 april 2017 heeft voor de duur van drie weken de kennisgeving van het voornemen ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hierop. Er zijn geen zienswijzen ingebracht in deze periode.

13.3 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan inclusief het MER met de daarbij behorende bijlagen zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op 8 mei 2017 voor vooroverleg verzonden aan diverse (overheids)instanties conform navolgende verzendlijst.

De volgende bevoegde gezagen hebben een antwoord gestuurd.

- Gemeente Venlo
- Provincie Limburg
- Veiligheidsregio Limburg Noord

Hieronder is een overzicht van de vooroverlegreacties gegeven en zijn de reacties voorzien van een beantwoording.

Beantwoording vooroverlegreacties

Gemeente Venlo

De gemeente Venlo heeft enkele algemene opmerkingen gemaakt, en opmerkingen gemaakt over specifieke milieuthema's.

In het bestemmingsplan bedraagt de omvang van het bouwperceel tenminste 5 ha. Het is volgens de gemeente Venlo te verwachten dat er daardoor uitsluitend logistieke bedrijvigheid gevestigd gaat worden. Terwijl volgens de plantoelichting ook bedrijven in de sectoren trade & logistics en agro & food mogelijk zijn.

Reactie: Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan verwijderd.

Verder adviseert de gemeente Venlo concreter te verwijzen naar het meest recente parkeerbeleid.

Reactie: Er is voor gekozen om een verplichting op te nemen voor bedrijven om genoeg parkeervoorzieningen op eigen terrein op te nemen. Er wordt daarmee niet meer verwezen naar parkeerbeleid van de gemeente Horst aan de Maas.

Voor het aspect geluid constateert de gemeente Venlo dat in de indeling van het plangebied wordt afgeweken van hetgeen is opgenomen in de Nota Industrielawaai. De gemeente vraagt zich af of deze nota moet worden aangepast, en of mitigerende maatregelen niet moeten worden verankerd in het bestemmingsplan.

Reactie: Er is een geluidsonderzoek verricht, waarin onder andere wordt getoetst aan de Nota Industrielawaai. Hieruit wordt geconcludeerd dat er een overschrijding is ter plekke van één toetsingspunt in de Nota. In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat het bedrijventerrein niet in gebruik mag worden genomen zonder dat de benodigde mitigerende maatregelen zijn genomen op dit punt.

Voor het onderwerp milieuzonering heeft de gemeenten opmerkingen geplaatst over de toe te stane milieucategorie. Volgens de gemeente Venlo kan ook categorie 5.2 worden toegestaan.

Reactie: Er kunnen met een afwijking hogere milieucategoriën worden toegestaan. Echter, moeten deze bedrijven in hogere categoriën volgens artikel 3.6.1. lid a naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) behoren tot de categorieën dit maximaal zijn toegestaan in dit plan (3.2 en 4.2). De onderzoeken hoeven daarom niet worden aangepast.

Ook geeft de gemeente aan dat de bouwhoogte op de verbeelding afwijkt van hetgeen gesteld in de regels (3.2.2).

Reactie: Op de verbeelding wordt in bepaalde zones een maximale bouwhoogte aangegeven die lager is dan hetgeen wordt genoemd in lid 3.2.2. Deze aanduiding is ook opgenomen in 3.2.2.

Voor het onderwerp externe veiligheid geeft de gemeente Venlo aan dat het wenselijk is dat kwetsbare objecten in het plangebied worden uitgesloten.

Reactie: In het MER-onderzoek externe veiligheid (Bijlage 6) is een zone aangewezen waarbinnen kwetsbare objecten moeten worden uitgesloten. Dit is de contour die komt uit Railterminal en Spoorse aanpassingen. In voorliggend plan is ervoor gekozen kwetsbare objecten in het hele plan uit te sluiten. Hiermee kunnen er ook geen objecten in de zone rond het spoor komen. Er is tevens een advies aan de veiligheidsregio Limburg Noord gevraagd. Deze is bijgevoegd in Bijlage 11.

Voor het onderwerp stedenbouwkunde vraagt de gemeente Venlo of het verschil van bouwhoogte (15 / 25m) kan worden toegelicht.

Reactie: De hoogte van 25 meter is conform hetgeen ook in andere plannen voor Greenport Venlo is opgenomen. Dit doet recht aan de bedrijvigheid die gewenst is. De lagere hoogte van 15 meter is opgenomen om de kassen aan de noord-westkant van het gebied voldoende licht te garanderen.

Verder vraagt de gemeente zich af waarom, ten opzichte van moederplan, de volgende regeling niet is opgenomen: *'3.2 gebouwen en overkappingen': d. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan binnen een afstand van 25 m tot de rand van de Greenportlane*.

Reactie: Dit is gedaan omdat de bedrijfsbestemming overal op meer dan 25 meter van de Greenportlane ligt. Daarmee wordt deze regel overbodig.

Ook vraagt de gemeente zich af waarom de omvang van bedrijfsperven minmaal 5ha moet zijn i.p.v. de 1ha in het moederplan.

Reactie: De reden hiervoor is dat er gegaan wordt voor grootschalige bedrijven. De 5

ha past hier beter bij dan de 1 ha. Een en ander is onderbouwd in paragraaf 4.1 van de toelichting.

Daarbij vraagt de gemeente zich af waarom binnen de bestemming groen geen agrarische functies toegestaan zijn.

Reactie: Reden hiervoor is dat deze niet passen binnen de inrichting van het groen en dat daarvoor de groenstrook niet toereikend is qua oppervlakte.

De gemeente vraagt zich af waarom de hoogte van ecologische voorzieningen 10 m kan zijn i.p.v. 5 m (in bestemmingen groen en natuur).

Reactie: Reden hiervoor is dat er ecologische voorzieningen voorzien zijn die hoger zijn dan 5 m.

De gemeente vraagt zich af hoe de verhouding paars-groen wordt gewaarborgd.

Reactie: Dit wordt deels gedaan door de toebedeelde enkelbestemmingen (natuur en groen versus bedrijfsbestemming) en deels door binnen de bedrijfsbestemming een verplichting op te nemen voor een aantal ha. aan groenvoorziening.

Provincie Limburg

In paragraaf 1.7 (mitigerende maatregelen, 9^e bullit) van de Samenvatting Klaver 5, fase 1 (5 mei 2017) wordt aangegeven dat de vastgelegde cumulatieve geluidbelasting met 1 dB wordt overschreden. Deze overschrijding kan worden opgelost door een akoestisch gunstige invulling van het terrein. Het is niet duidelijk op welke manier deze akoestisch gunstige invulling wordt gewaarborgd. U dient dit nader aan te geven. Daarnaast is niet duidelijk voor welk deel van het terrein deze beperking geldt. Deze opmerking heeft tevens betrekking op de conclusie MER Klaver 5, fase 1 (pag. 8) en het onderzoek milieuaspecten (pag. 89).

Reactie: In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat het bedrijventerrein niet mag worden ontwikkeld zonder dat de benodigde mitigerende maatregelen zijn genomen.

In paragraaf 9.4.2, tabel 35 (pag. 77) van Hoofdstuk 8 Onderzoek Milieuaspecten is op basis van de kentallen uit de tabel op pag. 76, berekent de provincie niet de emissiehoeveelheden die in tabel 35 zijn opgenomen. Het is niet duidelijk of de figuren 27 en 28 en conclusies in deze paragraaf correct zijn.

Reactie: De emissiehoeveelheden kloppen met de aannames die zijn beschreven in het genoemde hoofdstuk. Er kan sprake zijn van een afwijking doordat er een andere afronding van getallen wordt gebruikt. Maar dit verandert niets aan de conclusies van het hoofdstuk luchtkwaliteit.

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord staat in Bijlage 11 bij deze toelichting.

De veiligheidsregio adviseert in de planregels op te nemen dat de bedrijven vanuit minimaal twee onafhankelijke windrichtingen te benaderen zijn en de ontsluitingsroutes voor het plangebied zodanig zijn uitgevoerd dat er bij een calamiteit geen congestie ontstaat tussen vluchtende personen en aankomende hulpdiensten.

Reactie: in overleg met de veiligheidsregio is bepaald dat hulpdiensten zowel via de westkant (Dorperdijk-Zeesweg) als de oostkant (Dorperdijk-Greenportlane) het plangebied kunnen bereiken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit advies. In lid 3.3 is geregeld dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten

aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen.

De veiligheidsregio adviseert om aanvullende primaire- / secundaire watervoorzieningen voor het plangebied conform het regionaal beleid te laten aanbrengen.

Reactie: Het primaire bluswaternet moet binnen 40 meter nabij bouwwerken aanwezig zijn. Op het moment dat het drinkwaternet wordt aangelegd op het bedrijventerrein kan hiervan gebruik worden gemaakt als primair bluswaternet. Indien er (nog) geen drinkwaternet aanwezig is zal een andere voorziening worden aangelegd. Voor secundaire en tertiaire voorzieningen worden bluswaterputten gegraven, of worden de sloten die om het plangebied heen liggen dieper uitgegraven (tot onder GLG) zodat deze te allen tijde watervoerend zijn. In lid 3.3 is geregeld dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen.

De veiligheidsregio adviseert in de planregels op te nemen dat voor nieuw te vestigen bedrijven de effectmaatregelen worden overgenomen die in het advies in Bijlage 11 worden genoemd.

Reactie: In lid 3.3 is geregeld dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de waarborging van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en de toegang tot vluchtwegen.

Burgemeester en Wethouders stellen de Veiligheidsregio onder lid b van het genoemd lid 3.3 in de gelegenheid deze nadere eisen te koppelen aan de omgevingsvergunning.