

Arvalis Advies B.V.  
Steegstraat 5  
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700  
Fax (0475) 355777  
E-mail [Info@arvalis.nl](mailto:Info@arvalis.nl)  
Internet [www.arvalis.nl](http://www.arvalis.nl)

IBAN NL28 RABO00174117752  
KvK. Roermond nr. 13043513

**arvalis**



**Bestemmingsplan**  
**“Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen”**  
**NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01**

Gemeente Venlo





**Bestemmingsplan**  
**“Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen”**  
**NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01**  
Gemeente Venlo



Opdrachtgever : De heer P.L.M. van Wylick  
Correspondentieadres : Geldersebaan 38  
: 5931 JP Tegelen

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis  
Naam en voorletters : Peeters, L en Bergsma, T  
Adres : St. Jansweg 20d  
Postcode en woonplaats : 5928 RC Venlo  
Telefoon : 06-51595344 / 06-55720230  
E-mailadres : LPeeters@arvalis.nl / TBergsman@arvalis.nl

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Gebieds- en planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2	Planbeschrijving	3
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b>	<b>5</b>
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	5
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
3.1.3	Ladder van duurzame verstedelijking	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	6
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening	7
3.2.3	Conclusie	9
3.3	Regionaal beleid	9
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Strategische Visie Venlo 2030	9
3.4.2	Ruimtelijke structuurvisie Venlo	10
3.4.3	Woonvisie 2016-2021	11
3.4.4	Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering	11
3.4.5	Welstandsnota 2013	12
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden / Onderzoeken</b>	<b>12</b>
4.1	Inleiding	12
4.1.1	Milieueffectrapportage	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2.1	Archeologie	13
4.2.2	Cultuurhistorie	14
4.3	Bodem	15
4.4	Geluid	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Milieuzonering	19
4.8	Waterparagraaf	19
4.9	Kabels en leidingen	20
4.10	Natuurbeschermingswet	20
4.10.1	Natura 2000	20
4.10.2	Bescherming planten en dieren	21
4.10.3	Bescherming bossen	22
4.11	Verkeer en infrastructuur	23
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>24</b>

---

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
6.1	Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid	25
<b>7</b>	<b>COMMUNICATIEPARAGRAAF</b>	<b>26</b>
7.1	Procedure	26

## **Bijlagen**

1. Randvoorwaarden eindadvies Geldersebaan
  2. Principebesluit gemeente
  3. Massastudie/schetsplan
  - 3a. Aangepast schetsplan
  4. Akoestisch onderzoek
  5. Bodemonderzoek
  6. Landschappelijke inpassing
  7. Flora en fauna inspectie
-

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is de eigenaar van de voorliggende locaties aan de Geldersebaan in Tegelen, kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie B nummers 3633 en 4838 (gedeeltelijk). Op deze locaties is hij voornemens om twee bouwkvelds te realiseren.

De locaties hebben grotendeels de bestemming 'Wonen', echter zonder bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan en voor een klein gedeelte de enkelbestemming "agraris". De initiatiefnemer wil met het voorliggende bestemmingsplan op de locaties een bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan opnemen om het gewenst gebruik mogelijk te kunnen maken. Daarnaast wordt aan de zuid-oost zijde van de locaties een klein gedeelte van de bestemming "agraris" omgezet in de bestemming "wonen". Dit laatste om een logische, éénduidige begrenzing te krijgen tussen de bestemmingen "agraris" en "wonen".

Ten behoeve van het verkrijgen van de specifiek bouwaanduiding voor twee woningen is een principe aanvraag ingediend bij de gemeente Venlo. Hierop is onder voorwaarden ingestemd met het voorliggende initiatief. De omzetting van de strookjes "agraris" in de bestemming "wonen" is niet eerder aangevraagd. Bij de verdere uitwerking van het plan is echter gebleken dat voor een klein gedeelte van de percelen, welke al geruime tijd als woonbestemming in gebruik zijn, nu nog de bestemming "agraris" bezitten. Om een passende bestemming te geven aan het feitelijke gebruik van dit strookje grond, alsmede om een logische grens te verkrijgen, is een wijziging van "agraris" in "wonen" voorgesteld.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geldersebaan te Tegelen. De ene locatie ligt tussen de nummers 36 en 38, de andere tussen de nummers 38 en 40. Voor de leesbaarheid wordt in dit bestemmingsplan gesproken over de nummers 36a en 38a. Een definitief nummeraanduidingsbesluit zal worden genomen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie B nummers 3633 en 4838 (gedeeltelijk).



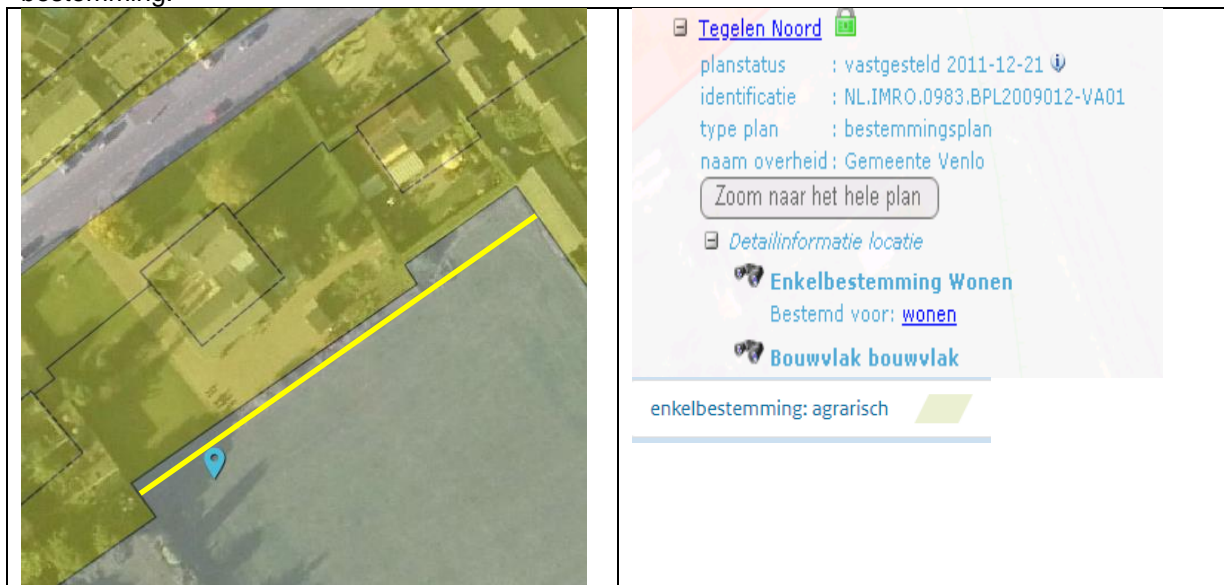
Afbeelding 1: luchtfoto locatie

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

In het vigerende bestemmingsplan “Tegelen Noord”, zoals dit is vastgesteld op 21 december 2012, hebben de locaties de bestemming “Wonen” met een aanduiding ‘bouwvlak’. Er is op de locaties echter geen specifieke bouwaanduiding “hoofdgebouw toegestaan” opgenomen, waardoor er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht. Het strookje grond aan de zuid-oost zijde van de percelen bevat de bestemming “agrarisch”. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsvoorwaarde om op de locaties een bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw op te nemen, derhalve zal middels een bestemmingsplanherziening de gewenste ontwikkeling planologisch worden vastgelegd.

Navolgend is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met de bijbehorende bestemming.



afbeelding 2, Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Een bestemmingsplan dient te bestaan uit regels, een toelichting en een verbeelding. Dit bestemmingsplan ligt nu voor.

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan.

### 1.5 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Gebieds- en planbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- Uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- Communicatieparagraaf, hoofdstuk 7.



## 2 Gebieds- en planbeschrijving

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern Tegelen is gelegen in het Maasdal. In het vroege verleden was het agrarisch grondgebruik overheersend, maar in de periode 1850-1940 nam de importantie hiervan sterk af. De concentratie van nijverheid en industrie nam in deze periode sterk toe. In de loop van de negentiende eeuw veranderde het gebied daardoor van een streek met een landelijk aanzien in een gebied met een sterk industriële signatuur. Tegelen liep bij deze industriële ontwikkeling voorop. In het begin betrof het met name het kleinbedrijf, daarna, tussen 1870 en 1900, deed ook het industriële grootbedrijf zijn intrede. Dankzij de hoogwaardige kleiafzettingen van Tegelen, floreerde in de periode 1850-1940 met name de keramische industrie.

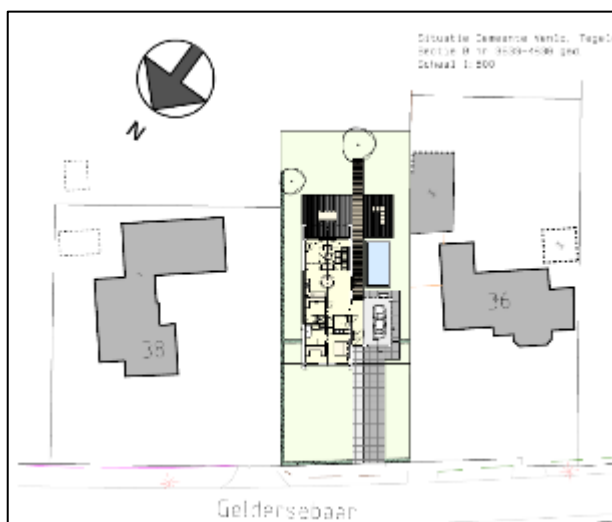
De bestaande structuur van het initiatief is gelegen in Tegelen-Noord. Tegelen-Noord is een naoorlogse uitbreidingswijk van de kern. De primaire grenzen van Tegelen-Noord worden gevormd door het winterbed van de Maas en de spoorlijn. Later is daar ook de A73, aan de noordzijde van het plangebied, bij gekomen als fysieke grens. Er zijn twee onderdoorgangen bij de A73. De Geldersebaan (welke buiten het plangebied overgaat in de Kerkhoflaan) is een oud lint.

De hoofdfunctie van het plangebied Tegelen-Noord is wonen. Er komt zowel open als halfopen en gesloten woonbebouwing voor. Gestapelde woningen komen nauwelijks voor. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit rijwoningen. Langs de Geldersebaan heeft de woonbebouwing het karakter van lintbebouwing.

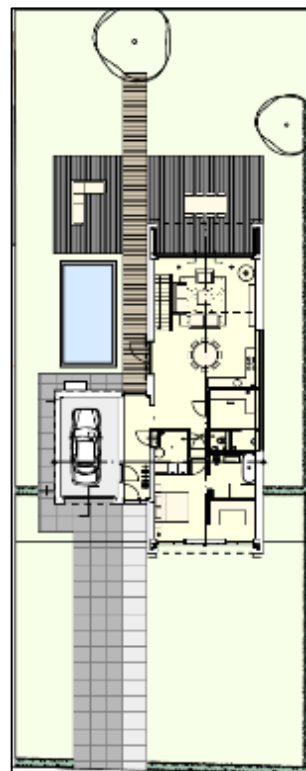
### 2.2 Planbeschrijving

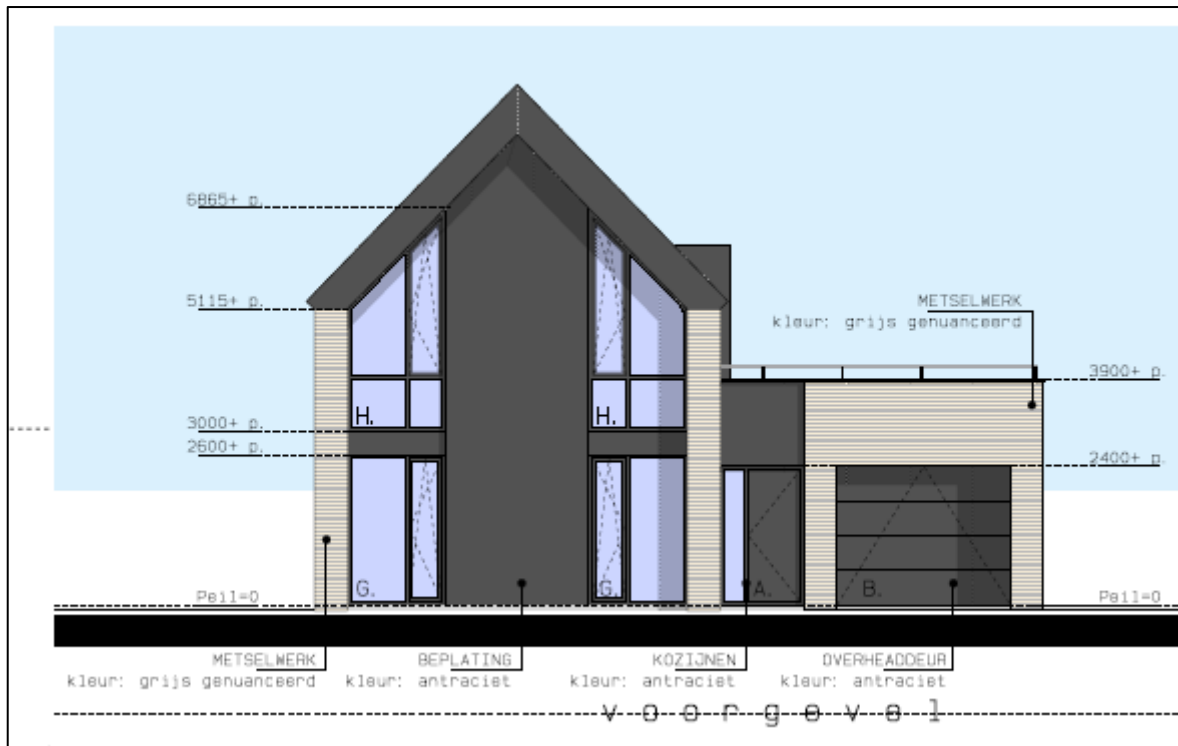
In dit planvoornemen worden twee woningen mogelijk gemaakt. Voor de woning Geldersebaan 36a (gelegen tussen de nummers 36 en 38) is een zogenaamde massastudie opgesteld. Deze is als bijlage 3 aan deze toelichting gevoegd.

In de navolgende afbeeldingen is de opzet en indeling van de geplande woning tussen nummer 36 en 38 aangegeven.



Afbeelding 3: schetsplan woning 36 a





Afbeelding 4 gewijzigde voorgevel

Voor de woning Geldersebaan 38a (gelegen tussen de nummers 38 en 40) geldt dat deze zal voldoen aan de specifieke randvoorwaarden zoals vermeld in het eindadvies van de gemeente Venlo welke als bijlage 1 aan deze toelichting is gevoegd.

De mogelijkheden en uitgangspunten zijn verwoord in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemers willen de ontwikkeling vormgeven volgens het landschappelijke inpassingsplan zoals hieronder weergegeven. Vanwege de ligging van het plan in het stedelijk gebied op de grens met het buitengebied richt de landschappelijke inpassing zich met name op deze overgang. Over de gehele breedte van het plangebied wordt een beukenhaag (of ligusterhaag) geplant zoals in de onderstaande afbeelding aangegeven en nader uitgewerkt in bijlage 6.



Afbeelding 5: landschappelijke inpassing locatie



## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Overigens is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. 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.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van dit netwerk dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is het Nationaal Natuurnetwerk vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels Natuurnetwerk'.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

### **3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking**

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De onderhavige locaties zijn gelegen in de kern Tegelen van de gemeente Venlo. Er vindt een toevoeging plaats van twee (burger)woningen. De functiewijziging is zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

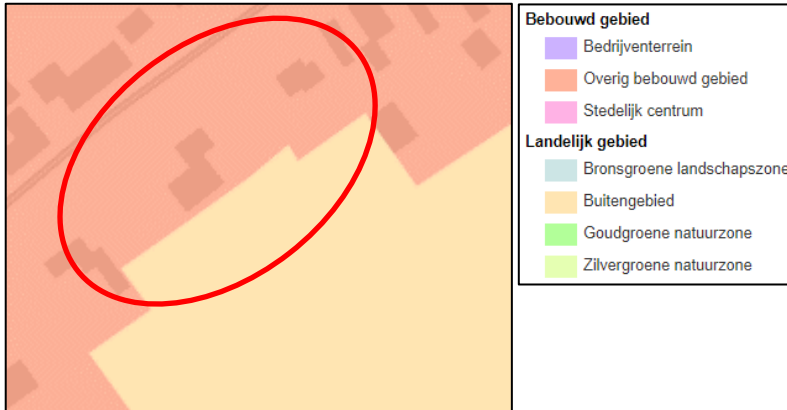
## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg**

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'.



afbeelding 6, POL kaart zonering Limburg

#### Overig bebouwd gebied

Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer.

In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen. De weergave op kaart is indicatief bedoeld.

#### Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

#### De betekenis en begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied

De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de Limburgse principes. Vanwege het belang dat wordt gehecht aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, is in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan opgenomen, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. Het is zeker geen visiekaart.

De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiteraard kunnen gemeenten ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren.

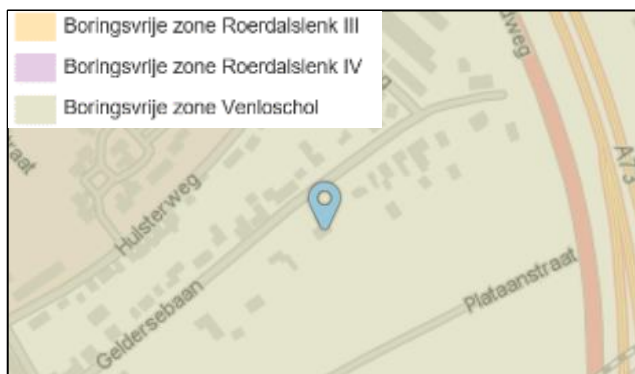
### **3.2.2 Provinciale omgevingsverordening**

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden (en op 23 februari 2018 en 17 juli 2018 gewijzigd). In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving.

Het projectgebied is gelegen in een (milieu)beschermingsgebied te weten de Venlosschol.

1. Binnen dit gebied is het verboden om beneden 5 m boven NAP:

- a. Een boorput te maken of te hebben;
  - b. De grond te roeren;
  - c. Een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
  - d. Werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
  - e. Een aardwarmtesysteem te maken of te hebben .
2. Bij het maken van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.
  3. Degene die voornemens is in de Venloschol een open bodemenergiesysteem aan te leggen, meldt dit voornemen ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij gedeputeerde staten. De melding is niet vereist voor een bodemenergiesysteem waarvoor vergunning krachtens de Waterwet is verleend of waarvoor zo'n vergunning niet is vereist en een melding is gedaan.
  4. Het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.



Afbeelding 7: boringsvrije zone Venloschol

De actuele hoogte van de percelen bedraagt 20,7 m + NAP. Dit betekent dat er niet dieper dan 15 m geboord mag worden tenzij de daarvoor benodigde toestemmingen zijn verkregen. In de onderhavige situatie wordt niet tot deze diepte geboord.

Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro.). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

### 3.2.2.1 Gewijzigde omgevingsverordening

Onlangs is de gewijzigde omgevingsverordening door de provincie vastgesteld. Als toevoeging op de rest van paragraaf 3.2.3 moet ook worden voldaan aan de verplichtingen uit het gewijzigde artikel 2.4.2. Deze staan hieronder opgesomd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
  - b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
  6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing.

De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het gestelde in de gewijzigde omgevingsverordening. De nieuwe situatie maakt de realisatie van 2 woningen mogelijk welke aansluiten bij de behoefte van deze gemeente. Dit is door de gemeente bevestigd middels het principe besluit dat als bijlage 2 aan deze toelichting is toegevoegd.

Uitgegaan kan derhalve worden dat twee woningen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad waarbij de voor deze woningen bepaalde stedenbouwkundige voorwaarden worden vertaald in het bestemmingsplan.

### 3.2.3 Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in het POL is aangeduid als overig bebouwd gebied en voor een klein gedeelte als buitengebied. De ligging in het milieubeschermingsgebied "Venloschol" geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert en voor het overige passend is in zowel de Provinciale omgevingsverordening alsook in de gewijzigde omgevingsverordening.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg

In het voorjaar van 2016 hebben de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg in visie opgesteld waarin ze sturing geven aan de regionale woningmarkt. De koers van Noord-Limburg is samen met alle woonpartners geïdentificeerd in vijf inhoudelijke pijlers welke de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor ....
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief, waarbij twee woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dit sluit aan bij de behoeftes van de beide initiatiefnemers om goed te kunnen wonen. Er worden 2 levensloopbestendige woningen gebouwd. Een ontwikkeling die aansluit bij de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

Een dergelijke ontwikkeling is niet in strijd met deze regionale visie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

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

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 Kansestad (Je maakt het in Venlo). 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 door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

### **3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie Venlo**

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

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

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Relatie met de ontwikkeling:



In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij onbebouwde locaties worden ingezet als inbreidingslocatie. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten. Het plangebied is gelegen binnen de contour aan de rand van het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van de bebouwing op een plek waar overwegend sprake is van een woonomgeving. Het opvullen van lege plekken aan de rand van de overgang tussen bebouwing en het buiten gebied is een logische. Het toevoegen van twee woningen op een dergelijke locatie brengt geen onevenredige milieudruk met zich mee. De directe omgeving van de locatie is op de hoogte van de voorgenomen realisatie van de woningen.

Hiermee past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

### **3.4.3 Woonvisie 2016-2021**

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Om het centrum stedelijke wonen te versterken is naast het verder ontwikkelen van het voorzieningenniveau, het versterken van het verblijfs- en woonklimaat van belang. Daarbij wordt de aandacht gericht op het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en de doelgroepen die de gemeente graag willen aantrekken in het stedelijk centrum; studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. Het bieden van diversiteit, levendigheid en levensloopbestendigheid bij nieuw te ontwikkelen projecten is daarbij van grote waarde om het centrum te versterken.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee (levensloopbestendige) woningen gerealiseerd op open plekken in de woonomgeving. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

### **3.4.4 Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering**

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

Het komt voor dat er initiatieven bij de gemeente binnenkomen voor locaties die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Gezien de ruime plancapaciteit wordt op dezelfde wijze met nieuwe initiatieven omgegaan als met initiatieven in categorie 3. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het

deelgebied waar het initiatief zal landen. Ook kleinschalige particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad kunnen doorgang vinden.

Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van twee verschillende particuliere initiatieven voor het toevoegen van een enkele woning binnen de stedelijke contour, die gezamenlijk middels het voorliggende bestemmingsplan worden geregeld en waarvan de gemeente Venlo in 2013 heeft aangegeven, in principe bereid te zijn medewerking te verlenen, is er sprake van een ontwikkeling met een zeer beperkte omvang, waaraan de gemeente Venlo haar medewerking heeft toegezegd. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

### **3.4.5 Welstandsnota 2013**

Venlo kiest voor meer vrijheid en flexibiliteit door de introductie van welstandsvrijheid in het welstandsbeleid. Dit is in lijn met de wens van de gemeenteraad tot zelfsturing en zelfregie (stad van actieve mensen). Wat betreft welstandsbeleid doet dit een beroep op de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burger waar het de eigen leefomgeving betreft. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het private en publieke belang om te bepalen waar de burger aan zet is (privaat belang) en waar de taak van de overheid ligt (publiek belang). Sturen waar het moet, loslaten waar het kan. De regie van de overheid op welstandsgebied zal zich vooral richten op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de kernkwaliteiten die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De welstandsnota biedt het kader waarmee de gemeente deze regie kan voeren: sturen op verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

Voor de Geldersebaan geldt het welstandsniveau "regulier". Ten behoeve van deze aanduiding zijn sneltoetscriteria opgesteld en kan een welstandsadvies wordt verlangd. Een welstandsadvies zal dan gebaseerd worden op gebiedscriteria en de redelijke eisen van welstand.

In dit gebied is het beleid gericht op versterking van het structurerende karakter van deze straten.

In de jaren tachtig van de twintigste eeuw wordt een groot deel van Tegelen-Noord ontwikkeld. De nieuwe wegen A73 en de Verbindingsweg-Noord hebben de natuurlijke uitloop van de wijk veranderd in een soort dorpsrand met een informeel karakter. De bestaande oude lintbebouwing van de Geldersebaan en de Broeklaan werden geïntegreerd. Deze linten zijn de structurerende dragers in de woonwijk met een overwegend woonerfsfeer met grote differentiatie van de bebouwing qua bouwstijl en ouderdom. Rond de kruising van Geldersebaan en Broeklaan kwam de eerste naoorlogse uitbreiding met een nieuwe kerk, plein en wijkvoorzieningen tot stand.

## **4 Randvoorwaarden / Onderzoeken**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.1.1 Milieueffectrapportage**

### **4.1.1.1 Toets m.e.r.-plicht**

In het plangebied wordt de nieuwbouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

### **4.1.1.2 Toets m.e.r.-beoordelingsplicht**

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van woningen valt onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorliggende ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

### **4.1.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de Dlijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

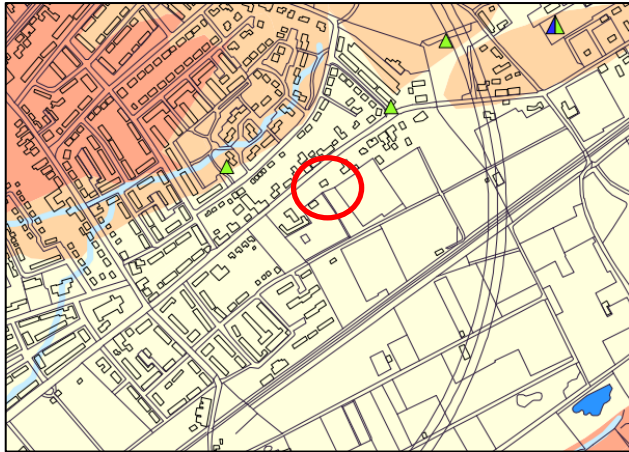
Het voorliggende initiatief omvat de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1 Archeologie**

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988, op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in het cultuurhistorische beleid van Nederland. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het ruimtelijke ordeningsproces en ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met de bekende als te verwachten archeologische waarden.

De locatie is volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo in een zone gesitueerd met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij een lage archeologische verwachtingswaarde geldt alleen een onderzoeksplicht bij afwijking van de bestemming (zoals hier) en een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Voor beide percelen blijft de oppervlakte onder deze norm. Derhalve geldt voor deze percelen geen onderzoeksplicht.

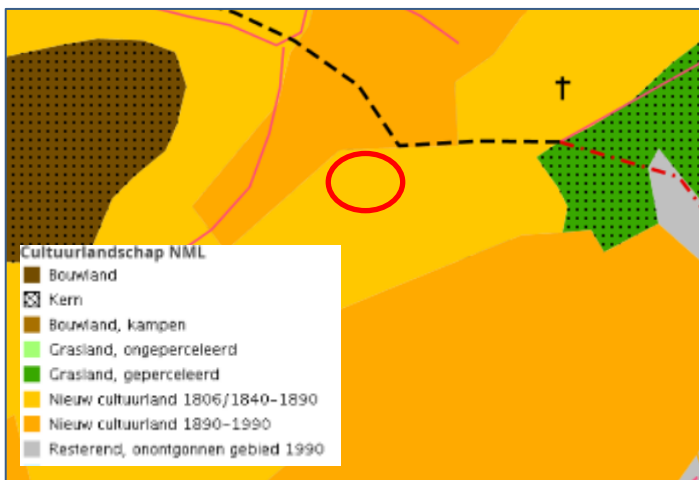


afbeelding 8, Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

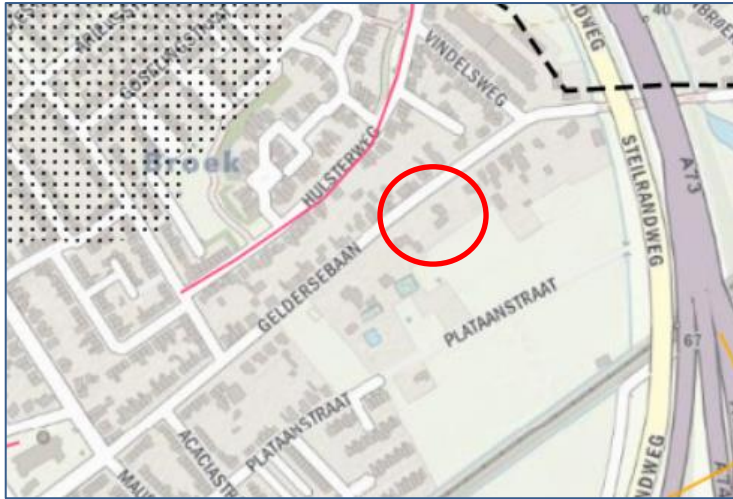
#### 4.2.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg opgesteld. Hierop zijn onderwerpen met betrekking tot archeologie, bouwkunde en historische geografie opgenomen. De locatie wordt op de kaart cultuurlandschap Noord- en Midden Limburg aangeduid als nieuw cultuurland (1806/1840-1890) zoals uit onderstaande uitsnede blijkt.



Afbeelding 9, uitsnede cultuurlandschap NML

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen, zoals te zien is op de onderstaande uitsnede van de kaart waarop alle cultuurhistorische elementen zijn weergegeven.



afbeelding 10, uitsnede cultuurhistorische elementen

Hiermee vormt ook cultuurhistorie geen belemmering voor het onderhavige plan.

### 4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee de bestemming wijzigt, aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemming.

De huidige bestemming van de locatie is 'Wonen' en deze blijft ongewijzigd. Een verkennend bodemonderzoek is daarom op grond van de planologie niet noodzakelijk, omdat dit vanuit bodemoptiek geen gevoeliger bodemgebruik inhoudt.

Voor de onderhavige locatie zijn in het verleden al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit een bodemonderzoek uit 1999 is gebleken dat in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater, interventiewaarde overschrijdende stoffen zijn aangetoond. Naar aanleiding van dit onderzoek is op 6 oktober 2003, door Econsultancy, een bodemonderzoek uitgevoerd voor het aangrenzende perceel ten zuid oosten van de locatie (plaats van voormalige tuinbouwkas). Op 16 december 2013 is door Econsultancy een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd voor de kavel ten zuid westen (deellocatie A) en ten noord oosten (deellocaties B en C) van de woning op Geldersebaan 38 uitgevoerd.

Ten aanzien van deellocatie A is in dit onderzoek geconcludeerd dat er zintuigelijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik en lood. En dat de ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie. De lichte verontreiniging met minerale olie in de ondergrond kan mogelijk gerelateerd worden aan het gebruik als parkeerplaats in het verleden. De metaalverontreiniging in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Ten aanzien van de deellocatie B is in dit onderzoek geconcludeerd dat er zintuigelijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood zink, PAK, PCB en minerale olie. Deze verontreinigingen kunnen mogelijk gerelateerd worden aan de voormalige aanwezigheid van het ketelhuis op de onderzoekslocatie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Ten aanzien van de deellocatie C (ter plaatse van het voormalige ketelhuis) is een zwakke olie-water reactie waargenomen op een diepte tussen 1,2 en 1,6 m en een sterke olie-water reactie op een diepte tussen 1,6 en 2,0 m. Ook in een grondmonster op de diepte tussen 1,6 en 2,0 m is een sterke verontreiniging aangetroffen met minerale olie. Op basis van deze resultaten is geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd op 18 maart 2014. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat, op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen, de sterke minerale olieverontreiniging in de grond als afgeperkt wordt beschouwd. En dat het om huisbrandolie gaat. De verontreiniging bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 1,0 m tot 2,5 m -mv. De omvang van de sterke minerale olieverontreiniging in de grond bedraagt ca 20 m<sup>3</sup>. Het freatisch grondwater ter plaatse van de peilbuis is sterk verontreinigd met minerale olie.

Vanwege het volume van de geconstateerde verontreiniging (minder dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond en minder dan 100 m<sup>3</sup> bodemvolume sterk verontreinigd grondwater), was hier sprake van een niet ernstige bodemverontreiniging en was er geen sprake van een saneringsplicht.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling heeft echter zeer recent wel de sanering van de aanwezige verontreiniging plaatsgevonden. De sanering is voorbereid en begeleidt door HMB BV uit Maasbree. De resultaten van de sanering zijn in het bijgevoegde rapport weergegeven (bijlage 5) .

Onder toezicht van HMB BV is de locatie waarvan de bodem met olie verontreinigd was in het najaar van 2018 gesaneerd, waardoor er geen sprake meer is van een overschrijding van normen. Op beide locaties kan derhalve een woning gebouwd worden.

#### **4.4 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toegestane geluidsbelasting voor woningen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Door HMB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het voorliggende initiatief. Deze is bijgevoegd als bijlage 4.

Uit het onderzoek volgt dat:

- Uit de berekeningen blijkt dat de (gecorrigeerde) geluidbelasting voor elke (spoor)weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.
- Tevens blijkt dat de totale (ongecorrigeerde) geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op meerdere plaatsen hoger is dan 53 dB. Derhalve zal aanvullend onderzoek nodig zijn naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau in de woningen is gewaarborgd. Dit nader onderzoek is pas mogelijk als een definitieve tekening beschikbaar is.

Een nadere toetsing zal plaatsvinden bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de tekeningen van de woningen dient rekening gehouden te worden met de conclusies uit dit akoestisch onderzoek en zal beoordeeld moeten worden of aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om aan het binnengeluidniveau te voldoen.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)



en fijn stof (PM10). In art 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- Ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- Een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- Een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL).

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekenende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties’, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Dit project valt in de categorie “niet in betekenende mate” omdat het gaat om minder dan 1.500 woningen. Dergelijke projecten hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

Het plan betreft het oprichten van twee nieuwe woningen. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

#### **Risicovolle bedrijvigheid**

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het

bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico-veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz..

Blijkens de risicokaart ligt er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijvigheid.



afbeelding 11, uitsnede risicokaart

### **Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi. Er zijn geen buisleidingen nabij de planlocatie gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het onderhavige plan.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de vaarweg**

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant. In de Regeling Basisnet zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is afstand van het plasbrandaandachtgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-6 per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-7 of 10-8 per jaar is.

De paragrafen 4 tot en met 7 van de Regeling Basisnet geven uitwerking aan het Bevt, dat betrekking heeft op ruimtelijke besluiten die voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportroutes zijn onder te verdelen in transportroutes die tot het basisnet behoren (de zogenaamde basisnetroutes) en transportroutes die niet tot het basisnet behoren (de zogenaamde transportroutes, niet zijnde basisnetroutes).

Volgens de definitiebepalingen in artikel 1 van het Bevt wordt onder een basisnetroute verstaan: een krachtens artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen weg, binnenwater of hoofdspoorweg.

Die aanwijzing gebeurt in artikel 2 van de Revt. Onder een transportroute, niet zijnde een basisnetroute, wordt volgens artikel 1 van het Bevt verstaan: een weg, niet zijnde een basisnetroute, in beheer bij gemeente, provincie of waterschap, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

**Vervoer over de weg:**

Het plangebied is gelegen aan de Geldersebaan. Volgens de Revt is dit geen basisnetroute. Op ruim 200 m van het plangebied is wel de A 73 (basisnet-wegtraject zonder PAG indicatie).

**Vervoer per spoor:**

Op ruim 200 m is de spoorlijn Roermond-Nijmegen (basisnet spoortraject zonder PAG indicatie) gelegen.

**Vervoer over water:**

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarroutes gelegen die van invloed zijn op het plangebied met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Binnen 200 meter rondom de infrastructuur (weg, water, spoor) dient het bevoegd gezag bij ruimtelijke relevante besluiten een groepsrisico afweging te maken. De geplande woningen liggen niet binnen deze afstand waardoor deze afweging niet behoeft te worden gemaakt.

**Conclusie:**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.7 Milieuzonering**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige locatie. Het dichtst bij gesitueerde bedrijf is een installatiebedrijf aan de Vindelsweg. De afstand is ruim 130 m ten opzichte van de bedrijfsgebouwen, dit terwijl er een groot aantal woningen tussen de voorliggende locatie en dit bedrijf aanwezig zijn, zodat er geen belemmeringen gelden vanuit het voorliggende planvoornemen.

De geplande ontwikkeling ondervindt geen hinder van omliggende functies of bedrijven. En de omliggende bedrijven ondervinden geen (extra) hinder van de onderhavige woningen. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

#### **4.8 Waterparagraaf**

Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de

waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen. Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater.

Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De woningen, bijgebouw(en) en verhardingen hebben een oppervlakte van ongeveer 250 m<sup>2</sup> per stuk. Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de uitgangspunten van de Afkoppel beslisboom. Voor de voorliggende ontwikkeling betekent dit dat er een bergings- of infiltratievoorziening op eigen terrein dient te worden gerealiseerd met een capaciteit van 50 mm in 24 uur (T = 10). Per woning betekent dit een infiltratievoorziening van ca 12,5 m<sup>3</sup>.

Blijkens de doorlatendheidskaart noord Limburg van het waterschap Limburg, bedraagt de doorlatendheid van de bodem in het plangebied 0,15 – 0,45 m/dag. Bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening (infiltratiegreppel of grindkoffers) dient hiermee rekening te worden gehouden. Deze is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Indien op bovenstaande wijze rekening wordt gehouden met het water, vormt water geen belemmering voor het plan. Hiermee is vanuit het aspect water sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.10 Natuurbeschermingswet**

##### **4.10.1 Natura 2000**

De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- De leefgebieden van vogels
- De natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- Eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden

- De toegang tot Natura 2000-gebieden beperken
- Handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen

Op een afstand van ca 10 kilometer bevindt zich het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied. De overige Natura 2000 gebieden zijn op grotere afstand gelegen. De gevraagde ontwikkeling heeft geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden gezien deze grote afstanden, het beperkte aantal woningen (2 stuks) en het feit dat deze woningen gasloos uitgevoerd worden. De Wet natuurbescherming is hiermee geen belemmering voor het initiatief.

#### 4.10.2 Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- De bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn;
- De bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
- De bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn;
- Schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer;
- Jacht;
- Het vangen en doden van dieren;
- In het wild levende dieren en planten;
- Handel en bezit van dieren en planten;

In de onderhavige situatie is er sprake van toevoeging van twee woningen in stedelijk gebied. Om te voorkomen dat er beschermde dieren en/of planten worden verstoord, gedood of vernietigd, is het plangebied onderzocht door medewerkers van Faunaconsult.

#### Werkwijze onderzoek:

Op 14 maart 2019 heeft Faunaconsult het onderzoeksgebied en de directe omgeving bezocht. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten en beschermde planten. Het plangebied werd geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde planten, vogelnesten en voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van beschermde dieren. Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur en de waarnemingsoverzichten op [www.ravon.nl/tijdschrift](http://www.ravon.nl/tijdschrift), [www.verspreidingsatlas.nl](http://www.verspreidingsatlas.nl), [www.floron.nl](http://www.floron.nl), [www.sovon.nl](http://www.sovon.nl) en [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl) is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Het plangebied is grotendeels ingericht als tuin, met gazons en verschillende (meest exotische) bomen en struiken (buxus, jeneverbes, lavendel, yucca, azalea, taxus, walnoot, chamaecyparis. Verder groeien er tuinplanten als hyacinth, narcis, lavendel, klimop, vingerhoedskruid en paardenbloem. Een deel van het plangebied is verder onbegroeid.

#### Bevindingen:

##### *Zoogdieren*

Gebouwen, bomen en struiken zijn in het plangebied afwezig. Vleermuisverblijven zijn hier dus zeker afwezig. Dassenburchten of sporen van dassen zijn afwezig. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'Internationaal beschermde soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

##### *Vogels*

Vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zijn in het plangebied afwezig. Volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg ([www.natuurgegevensprovincielimburg.nl](http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)) waren er in 2017 twee (niet nader getoonde) territoria van roofvogels/uilen in het kilometerhok van het plangebied aanwezig (torenavalk en sperwer). Het is echter uitgesloten dat deze in of in een straal van 100 meter van het plangebied een nest hebben. Ook komen er zowel in als 100 meter rondom het plangebied

geen nesten voor van kerkuil of steenuil. Wel is het mogelijk dat in het broedseizoen algemene vogelsoorten als de merel in de opgaande vegetaties gaan broeden. In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen. De Provincie Limburg heeft het kilometerhok waarin het plangebied ligt in 2009 onderzocht op het voorkomen van beschermde of bijzondere planten ([www.natuurgegevensprovincielimburg.nl](http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)). Deze waren afwezig in en rond het plangebied.

#### *Amfibieën en andere soorten*

De met vegetatie begroeide delen van het plangebied dienen mogelijk als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten. Wateren die als voortplantingshabitat voor amfibieën kunnen dienen, komen echter niet in het plangebied voor. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied. Tabel 4.2 in het rapport geeft een overzicht van de beschermde soorten die (mogelijk) voortplantingsplaatsen en rustplaatsen in het plangebied hebben.

#### **Conclusie:**

##### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

##### *Vogels*

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Het rapport waarin het gehele onderzoek is uitgewerkt is als bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting

#### **4.10.3 Bescherming bossen**

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- Een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- Verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- De invoer van en handel in hout en houtproducten.

Op de onderzoekslocaties zijn geen bomen aanwezig welke onder de definitie houtopstanden vallen. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wnb.

Vanuit de deelaspecten van de Wet natuurbescherming is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

De geplande omzetting van agrarische bedrijven naar wonen heeft geen negatieve effecten op de (eventueel) aanwezige Flora- en fauna.



#### **4.11 Verkeer en infrastructuur**

De nieuwe ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse nauwelijks. De nieuwe woningen worden ontsloten door de Geldersebaan welke hiervoor voldoende capaciteit heeft.

De parkeernorm van Venlo is afgestemd op de landelijke normen (de geldende CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). In deze situatie kan per woning worden volstaan met 1,8 = 2 parkeerplaatsen (huis, vrijstaand, matig stedelijk, schil centrum), waarbij een garage als 0,5 parkeerplaats telt.

Van de geplande woningen is 1 woning al nader uitgewerkt (woning tussen nr 36 en 38). Bij deze woning is een garage voorzien (0,5 parkeerplaats) alsmede een oprit naar deze garage van ruim 15 m. Een dergelijke oprit is ruimschoots voldoende voor de benodigde resterende 1,5 parkeerplaats.

De woning tussen nummer 38 en 40 is nog niet concreet uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking zal echter rekening gehouden worden met de eis van het aantal parkeerplaatsen.

Er zal dus worden voldaan aan de geldende parkeernorm.

## 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2010. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen aan de Geledersebaan (links en rechts van huisnummer 38) te Tegelen, mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente hoeft geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. In artikel 6.2.1a Bro is namelijk aanvullend bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel, geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Twee inritten en twee huisaansluitingen riool; dat vergt verder in beginsel geen grondexploitatiekosten; een kruimelgeval op grond van 6.2.1a aanhef en onder c. Bro.

Een anterieure overeenkomst is niet nodig. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door legesheffing.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

## 7 COMMUNICATIEPARAGRAAF

### 7.1 Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met diensten van rijk en provincie

b. Ontwerp:

1e ter inzagelegging (bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad en ter inzagelegging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan  
Reactieve aanwijzing  
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een zienswijzemogelijkheid waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen, worden betrokken in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nutsbedrijven zijn niet afzonderlijk aangeschreven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is beoordeeld of er afzonderlijke belangen in het geding zijn. Dit is voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

*Ontwerpbestemmingsplan:*

Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen van 25 september tot en met 6 november 2019 en kon geraadpleegd worden:

- analoog in het Stadkantoor Venlo, Hanzemplaats 1 te Venlo (op afspraak);
- langs elektronische weg via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met het volgende identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-ON01.

Gedurende deze ter inzage termijn zijn géén zienswijzen ontvangen.

*Vast te stellen bestemmingsplan:*

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd aangeboden ter vaststelling door de gemeenteraad.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met alle bijbehorende stukken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan geraadpleegd worden:

- analoog in het Stadkantoor Venlo, Hanzemplaats 1 te Venlo (op afspraak);

- langs elektronische weg via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met het volgende identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01.
- 

Via de gemeentelijke website [www.venlo.nl](http://www.venlo.nl) is tevens een link naar de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar.