

Bestemmingsplan 'Weselseweg 21, Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Weselseweg 21, Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x07578
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP201512WESELWG21-VA01
Datum:	juni 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. en mevr. van den Bogaard
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen
Concept:	16 september 2015
Ontwerp:	2 juni 2016
Vaststelling:	januari 2017
Trefwoorden:	Venlo, 't Ven, Weselseweg, functiewijziging
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de functiewijziging van bedrijfswoning tot burgerwoning van het pand aan de Weselseweg 21 in Venlo

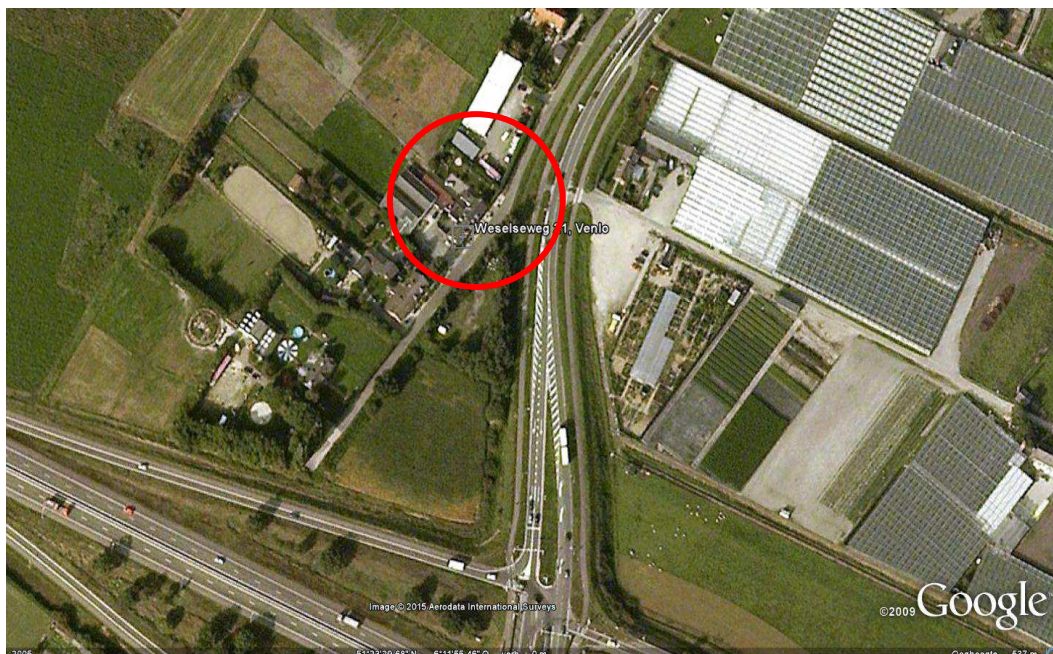
BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.5 Afweging beleidskader	12
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	13
3.1 Beschrijving plangebied	13
3.2 Beschrijving project	13
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	14
4. ONDERZOEK	15
4.1 Milieuaspecten	15
4.1.1 Geluid	15
4.1.2 Bodem	15
4.1.3 Luchtkwaliteit	15
4.1.4 Milieuzonering	17
4.1.5 Externe veiligheid	18
4.2 Natuur en landschap	23
4.3 Flora en fauna	24
4.4 Waterhuishouding	24
4.5 Verkeerskundige aspecten	26
4.6 Leidingen en infrastructuur	27
4.7 Archeologie	27
4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen	28
4.9 Economische uitvoerbaarheid	28
5. AFWEGING BELANGEN	29
6. PLANSTUKKEN	31
6.1 Planstukken	31
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	31

6.3 Toelichting op de regels	31
6.3.1 Inleidende regels	32
6.3.2 Bestemmingsregels	32
6.3.3 Algemene regels	33
6.3.4 Overgangs- en slotregels	33
7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	35
7.1 Inspraak	35
7.2 Vooroverleg	35
7.3 Zienswijzenprocedure	35
8. PROCEDURE	37

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging van de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel aan de Weselseweg 21 in Venlo. Het pand en aangrenzende gronden hebben momenteel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Als gevolg van de huidige bewoning als burgerwoning en het feit dat door de eigenaren van de aangrenzende opslagloods op het perceel in de toekomst wordt afgezien van de (planologische) mogelijkheid tot behoud van de bedrijfswoning, bestaat de wens de huidige bestemming om te zetten overeenkomstig het huidige gebruik, te weten de bestemming 'Wonen'.



Luchtfoto met aanduiding ligging plangebied.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 2011 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van maximaal 1 bedrijfswoning. De gewenste omzetting tot burgerwoning (separaat van het opslagbedrijf) is derhalve binnen de geldende bestemming niet mogelijk. De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse het huidige gebruik als burgerwoning toe te staan. Dit echter onder de voorwaarde dat door de eigenaren van de naastgelegen opslagloods wordt afgezien van de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning (hetgeen thans formeel gesproken dan

mogelijk wordt). Het vervallen van deze mogelijkheid dient eveneens planologisch-juridisch geregeld te worden. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor

het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het voorliggende initiatief past overigens binnen het regionale woningbouwprogramma, omdat er (zowel planologisch als fysiek) geen sprake is van een toename van het aantal woningen. Daarmee is de onderliggende regionale vraag aangetoond. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied, die reeds goed is ontsloten (er wijzigt niets aan de feitelijke situatie ter plaatse). Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMVB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied betreft alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar plaats in het buitengebied, maar behelst een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging naar een burgerwoning functioneel inpasbaar, waarbij er in fysieke zin geen sprake is van een toename van het aantal woningen of een uitbreiding van de bestaande

woning. Daarnaast past het initiatief ook binnen de beleidsmatige woningbouwkaders. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu, in 2014, is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het besluitgebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt dit geen belemmering.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014. De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar plaats in het buitengebied, maar behelst een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging naar een burgerwoning functioneel inpasbaar, waarbij er in fysieke zin geen sprake is van een toename van het aantal woningen of een uitbreiding van de bestaande woning. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plusshuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe woning of woningbouw-titel toegevoegd danwel mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en is daarmee niet in strijd met de regionale woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

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 grondgebied van de gemeente Venlo, 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. Drukke 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 voorzieningclusters 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 beschouwen 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.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen in het buitengebied. In het buitengebied wordt gekozen voor en mix van aan het buitengebied gebonden functies en wordt zeer gericht omgegaan met stedelijke functies. Een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied wordt dan ook normaliter niet toegestaan. In dit geval is er echter sprake van een reeds bestaande woning, neemt het bestaande aantal woningen niet toe en ontstaat er als gevolg van dit initiatief geen verdere versterking van het buitengebied. Daarnaast is er geen sprake van milieutechnische belemmeringen voor de nabijgelegen bedrijven. Het initiatief leidt niet tot een wijziging in de bestaande functiemix ter plaatse van het plangebied en past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dit op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. In de bestemmingsregels voor 'Bedrijf' is onder andere opgenomen dat de tot deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding opslag, een opslagbedrijf;*

Daarnaast is de volgende bepaling opgenomen in de regels:

'Eén bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten, danwel het aantal wooneenheden als op de verbeelding is opgenomen.'

Aangezien het laatste deel van deze bepaling in onderhavige situatie niet aan de orde is, houdt dat in dat de huidige woning thans bestemd is als bedrijfswoning bij het opslagbedrijf ter plaatse. Binnen het bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de functiewijziging mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De gewenste functiewijziging is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bestemming 'wonen' is opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de functieverruiming juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

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

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weselseweg 21 in Venlo ('t Ven). In de omgeving zijn met name woningen en kleine bedrijven gelegen. Het plangebied zelf is bebouwd met een opslagloods en (bedrijfs)woning en bestaat voor het overige uit erf en tuin. Het perceel wordt ontsloten door de (parallelweg langs de) Weselseweg. Ten zuiden van het plangebied ligt de A67.

3.2 Beschrijving project



Luchtfoto met ligging plangebied.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van de bestaande bebouwing aan de Wesselseweg 21 in Venlo ('t Ven). Ter plaatse is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbinnen wel een bedrijfswoning, maar geen burgerwoning is toegestaan.

Deze bestemming wordt voor wat betreft de bestaande woning vervangen door de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt ter plaatse van de naastgelegen opslagloods de mogelijkheid voor een toekomstige bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf' geschrapt, middels een aanduiding op de verbeelding. Op deze wijze kan het aantal woon-eenheden ter plaatse niet toenemen. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, is geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven ongewijzigd.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde functiewijziging tot burgerwoning goed in de omgeving aangezien thans ook reeds een (weliswaar bedrijfs)woning aanwezig is. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woonfunctie zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de bestemmingswijziging nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. De Wet geluidhinder voorziet echter niet in een onderzoeksverplichting voor situaties waarin een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, waarbij ook geen uitbreiding van het pand plaatsvindt. Als gevolg hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk. Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een ruimtelijk plan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie(wijziging) en bouwmogelijkheden.

In het kader van het voorliggende initiatief is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Enerzijds vinden er geen grondwerkzaamheden plaats en wordt de bodem niet verstoord. Anderzijds wordt er geen milieugevoeligere functie in het bestaande pand gevestigd dan thans aanwezig is. Immers: de bestaande woning blijft gehandhaafd. Een nader bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de functiewijziging van een bestaand pand, en voldoet daarmee aan voorwaarde b. (project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit), hetgeen derhalve reeds betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De functieverruiming is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde woonfunctie vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat het functioneren van bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in gevaar wordt gebracht.

Thans is het betreffende pand reeds in gebruik als woning, waarbij deze (in planologische zin) de bedrijfswoning bij de naastgelegen opslagloods vormt. De beoogde situatie voorziet in het 'loskoppelen' van de woning van het bedrijf en een herbestemming tot 'Wonen' (burgerwoning). Voor omliggende inrichtingen/ bedrijven blijft sprake van een woning van derden.

De opslagloods vormt een categorie 2-bedrijfsactiviteit en derhalve dient, op basis van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009, uitgegaan te worden van richtafstand van 30 meter vanaf de bestemmingsgrens. Deze afstand wordt echter niet gehaald, omdat de woonbestemming tegen de bestaande bedrijfsbestemming komt te liggen en er derhalve sprake is van een afstand van 0 meter. Gemotiveerd kunnen echter kleinere richtafstanden worden aangehouden, hetgeen in voorliggende situatie het geval is.

Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten (opslag) is wat betreft de aangrenzende opslagloods in hoofdzaak het aspect 'geluid' van belang inzake het woon- en leefklimaat van de burgerwoning.

Voor het aspect 'geluid' kan gesteld worden dat op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) er geluidsnormen gelden voor het naastgelegen bedrijf ten opzichte van de nieuwe woning. De in het Activiteitenbesluit opgenomen normen voorkomen een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen (nieuwe) woningen/woonbestemmingen in de omgeving als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Echter, omdat het bedrijf reeds aanwezig was voordat de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft plaatsgevonden, vormt de voorgenomen ontwikkeling derhalve een belemmering voor de loods voor nu én in de toekomst. Er moet immers een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond.

Omdat de normen (ten aanzien van met name de piekbelastingen in avond en nacht) uit het Activiteitenbesluit op de zijgevel van de woning als gevolg van de (mogelijke) be-

drijfsactiviteiten naar alle waarschijnlijkheid worden overschreden, is er in samenspraak tussen gemeente, initiatiefnemer en eigenaar van het bedrijfsperceel, voor gekozen om de zijgevel van de woning als 'dove gevel' uit te voeren. Wat betreft het begrip 'gevel' sluit het Activiteitenbesluit namelijk aan bij het begrippenkader van de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder is een 'dove gevel'² geen gevel in de zin van die wet en gelden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet op een 'dove gevel'. Daarmee zijn de rechten van het bedrijf dan ook veiliggesteld.

Daarnaast biedt de 'dove gevel'² voldoende geluidwerende kwaliteit om binnen de woning te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat.

De voorwaarde van een 'dove zijgevel' is opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Aanvullend op het voorgaande zorgt de afscherming middels de tuinmuur ook voor een goed verblijf buiten.

4.1.5 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicokaart

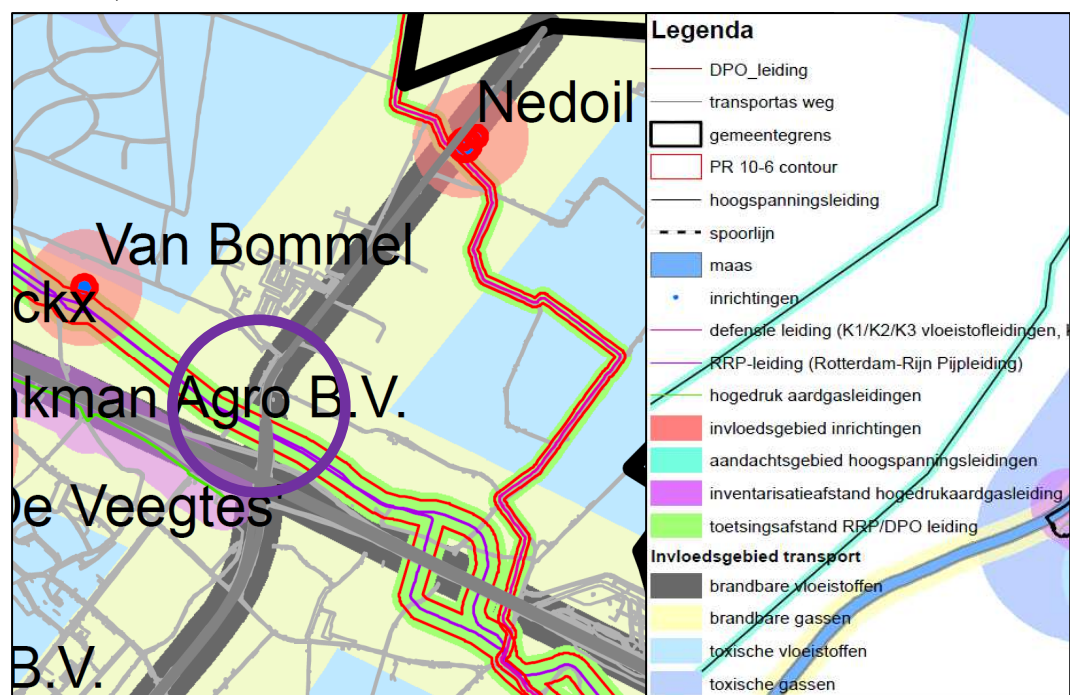
Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer Artikel 1.b vierde lid Wet geluidhinder:

² Artikel 1.b vierde lid Wet geluidhinder:

In afwijking van artikel 1 Wgh (gevel: bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede*
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.*

om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.



Uitsnede uit Signaleringskaart belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo, met globale aanduiding ligging besluitgebied (paarse lijn).

Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo.

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Venlo het 'Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015' vastgesteld.

In het beleidsplan wordt antwoord gegeven op de vraag welke risiconiveaus acceptabel worden gevonden en welke niet. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt. Het beleidsplan is richtinggevend voor het kader in onder andere ruimtelijke plannen.

Inrichtingen.

In de omgeving van het besluitgebied komt één inrichting voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Op een afstand van circa 950 meter van het plangebied tot de terreingrens is aan de Weselseweg 100 het LPG tankstation Nedoil gelegen. Volgens het gemeentelijk beleidsplan geldt hiervoor een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het LPG reservoir en 15 meter vanaf de afleverinstallatie.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation is een planologisch-juridisch kader opgesteld. Functies met een hoge mate van zelfredzaamheid en/of lage personendichtheid en/of lage kwetsbaarheid (kleinschalige kantoren en voorzieningen, bedrijven) genieten de voorkeur. Extra kwetsbare objecten zoals basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen zijn uitgesloten.

Het invloedsgebied van deze inrichting (1%-letaliteitsgrens) bedraagt 165 meter. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied. Er hoeft dan ook geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op korte afstand van het plangebied (circa 65 meter ten zuidoosten) ligt een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) leiding met een PR 10^{-6} contour van 0 m. Volgens het gemeentelijk beleidsplan is ten aanzien van deze leiding bekend dat als de personendichtheid minder is dan 255 personen per hectare er geen sprake is van een groepsrisico. In het beleidsplan wordt dan ook gesteld dat ten aanzien van deze leiding (nu en in de toekomst) geen knelpunten in Venlo zijn met betrekking tot het groepsrisico.

Voor het overige zijn in de omgeving van het besluitgebied volgens het vigerende bestemmingsplan en de risicokaart geen buisleidingen gelegen. In het kader van externe veiligheid behoeft hier dan ook niet verder naar gekeken te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor.

De gemeente Venlo heeft te maken met 3 spoortrajecten waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten:

- Traject Venlo – Roermond
- Traject Venlo – Duitsland
- Traject Venlo – Eindhoven

Op het traject Venlo-Nijmegen worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

De vervoersstromen en bijbehorende invloedsgebieden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

De afstand van het besluitgebied tot de spoorlijnen Venlo – Duitsland en Venlo - Eindhoven bedraagt circa 3,5 km en is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied voor toxische gassen van deze spoorlijnen. Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied)

gelden in principe geen beperkingen voor het gebruik en dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Naam	Stof	Venlo - Roermond	Venlo - Duitsland	Venlo – Eindhoven	Invloedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen	LF1/LF2 (C3)	Ja	Ja	Ja	30
Toxische vloeistoffen	LT1 (D3)	Ja	Ja	Ja	250
Toxische vloeistoffen	LT3 (D4)	Nee	Ja	Ja	3000
Brandbare gassen	GF3 (A)	Ja	Ja	Ja	300
Toxische gassen	GT3 (B2)	Ja	Ja	Ja	1500
Zeer sterke toxische gassen	GT5 (B3)	Nee	Ja	Ja	5000

Tabel: Transport gevaarlijke stoffen over het spoor. Bron: Beleidsplan externe veiligheid Venlo 2012-2015

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het besluitgebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het besluitgebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate

waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-allert.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Nabij het besluitgebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen plaats. De A67 is aangewezen als route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor brandbare en toxische gassen. Echter: het plangebied is gelegen op een afstand van 150 meter van de autosnelweg en er is slechts sprake van een functiewijziging van bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt derhalve niet toe, waardoor er geen wijziging in het groepsrisico ontstaat. Het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

Daarnaast zijn voor onder andere de A67 plasbrandaandachtgebieden vastgesteld. Het plasbrandaandachtgebied is een strook van 30 meter langs de weg, gemeten vanaf de rechterrands van de rechterrijstrook. Bij bouwen in een plasbrandaandachtgebied moet er rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Rekening houden met de effecten van een plasbrand bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen. Gelet op de afstand van het plangebied tot de A67 (meer dan 30 meter) en het feit dat er geen sprake is van nieuwbouw ter plaatse, is een dergelijke verantwoording in dit geval niet vereist.

Blijkens het gemeentelijk beleidsplan vindt over de Weselseweg van afrit 41 A67 tot start Klagenfurtlaan vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Blijkens de Belemmeringskaart externe veiligheid is het besluitgebied gelegen binnen het invloedsgebied voor vervoer van brandbare gassen. Ten tijde van de vaststelling van het gemeentelijk beleidsplan (december 2011) was er sprake van een knelpunt met het plaatsgebonden risico op de

Klagenfurtlaan/Weselseweg omdat deze wegen veel gebruikt werden voor transport van gevaarlijke stoffen naar Duitsland. Daarbij werd aangegeven dat deze situatie tijdelijk was tot de voltooiing van de A74. Met de komst van de A74 zou namelijk het wegverkeer (waaronder het vervoer van gevaarlijke stoffen) dat vanaf de A67 naar de Duitse autosnelweg A61 wil, niet meer gebruik hoeven te maken van de stedelijke verkeersinfra van Venlo (waaronder de Klagenfurtlaan/Weselse weg). Verder blijkt uit de risicoberekening van de A74 dat langs dit nieuwe tracé geen sprake is van een 10^{-6} contour en het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden. Behoudens het tijdelijke en inmiddels achterhaalde knelpunt rond de Klagenfurtlaan/Weselseweg, waren er in december 2011 geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico rond de wegen in Venlo.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel is er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Voor Venlo betekent dit concreet dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden – het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied - niet of met terughoudendheid gebouwd mag worden. Tot slot dient het groepsrisico verantwoord te worden indien in het invloedsgebied (175 meter) van de Maas plannen worden ontwikkeld. Aangezien de afstand tot de Maas meer dan 2,5 km bedraagt vormt dit geen belemmering voor dit initiatief.

Conclusie

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

4.2 Natuur en landschap

Binnen het plangebied en de directie omgeving komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Gezien de afstand tot bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving en het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

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

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege het feit dat sprake is van reeds bebouwde gronden, valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Er is sprake van een gebruikwijziging van bestaande bebouwing. Mede in combinatie met het huidige gebruik van de gronden binnen het plangebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, kan er dan ook van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Effecten

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

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied, het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand en de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopt

te beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

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

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

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-

still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de OvL. Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

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

Ecosystemen

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

Afvalwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan.

Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er is ook geen sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De thans (als bedrijfswoning) aanwezige en beoogde woonfunctie is en blijft rechtstreeks ontsloten op de Weselseweg. Deze weg is evenals de overige aangrenzende wegen, wat

betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de woning. Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren

Voor de beoogde woonfunctie dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal 2 parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Overeenkomstig de bestaande situatie, waarin het parkeren voor de bestaande woning reeds aan de voorzijde plaatsvindt, zijn er 2 parkeerplaatsen voor de woning aanwezig. Deze zijn gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de woning (zie ook onderstaande foto's). De openbare ruimte zal door de functiewijziging dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.



Ligging bestaande parkeerplaatsen t.b.v. de woning

4.6 Leidingen en infrastructuur

In de directe omgeving van het plangebied is de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding (RRP) gelegen. Deze leiding heeft een bestemmingsplanplichtige beschermingszone, welke geregeld is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Het plangebied ligt echter buiten deze beschermingszone. Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, ook geen andere kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waardoor er vanuit het betreffende bestemmingsplan geen beperkingen ten aanzien van archeologie gelden. Aangezien verder slechts

sprake is van een functiewijziging, waarbij geen bodemverstorende werkzaamheden zijn voorzien, bestaan er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

4.9 Economische 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 Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is 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. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en er geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling (functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning) aan de Weselseweg 21 is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste functiewijziging, waarbij de bestaande functie van bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt vervangen door een burgerwoning (bestemming 'Wonen'), juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het bestaande aantal woningen in het buitengebied niet toe te laten nemen en daarnaast geen verdergaande verstening van het buitengebied te laten plaatsvinden. Omdat er in dit geval sprake is van een reeds bestaande (bedrijfs)woning, neemt het bestaande aantal woningen niet toe en ontstaat er als gevolg van dit initiatief geen verdere verstening. Daarmee past het initiatief dan ook binnen het ruimtelijk beleid.

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de functiewijziging met een woonfunctie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omliggende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging aan de Weselseweg 21 in Venlo ('t Ven), vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het handboek van de gemeente Venlo.

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-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3. Bedrijf

De ter plaatse geldende bestemming uit het bestemmingplan 'Buitengebied Venlo' is overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de mogelijkheid tot vestiging van een bedrijfswoning ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is komen te vervallen (middels een aanduiding op de verbeelding). Voor het overige blijven de regels gelijk aan die van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 4. Wonen

De elders in het buitengebied van toepassing zijnde bestemming 'Wonen' (zoals deze opgenomen is in het bestemmingplan 'Buitengebied Venlo') is overeenkomstig van toepassing verklaard op de woning Weselseweg 21, inclusief de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken en tuin.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot geringe afwijkingen ten opzichte van de actuele maatvoeringen opgenomen.

In artikel 7 zijn de Algemene aanduidingsregels opgenomen waarin onder andere de bescherming ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol is opgenomen. In artikel 8 en 9 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (functiewijziging van bestaande bebouwing), wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

7.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Hoewel er geen provinciale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding is vooroverleg met Provincie en Waterschap in principe niet noodzakelijk. Volledigheidshalve zijn de stukken wel aan beide instanties voorgelegd. Beiden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 9 juni 2016 tot en met 20 juli 2016, ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

8. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

