



Toelichting

'Baarlosestraat ong. te Venlo'

Gemeente Venlo



Colofon

Toelichting: Baarlosestraat ong. te Venlo

Rapportnummer: 2020.0653

Status: Vastgesteld

Datum: 11 januari 2022

Projectlocatie

Baarlosestraat ongenummerd

5926 PN Venlo

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Contact

Reland Locatieontwikkeling

085 043 1949

info@reland.nl

© januari 2022 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Planlocatie	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
3.3 Toekomstige situatie plangebied	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
4.4 Regionaal beleid	13
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	13
4.5 Gemeentelijk beleid	14
4.5.1 Strategische Visie Venlo 2030.....	14
4.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	14
4.5.3 Welstandsnota gemeente Venlo 2013.....	15
4.5.4 Woonvisie 2016-2021	16
4.5.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	17
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu	18

5.1.1	M.e.r. plicht	18
5.1.2	Bodem	19
5.1.3	Lucht	19
5.1.4	Geluid	21
5.1.5	Externe veiligheid	22
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	26
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	27
5.2	Water	27
5.2.1	Beleidskader	27
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	28
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	29
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2	Soortenbescherming.....	30
5.4	Archeologie.....	31
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	32
5.6	Verkeer en parkeren	32
5.6.1	Mobiliteit.....	32
5.6.2	Parkeren	32
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage I	Inrichtingsschets
Bijlage II	Bodemonderzoek
Bijlage III	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage IV	Akoestisch onderzoek
Bijlage V	Advies Veiligheidsregio Limburg Noord



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de fietsenwinkel aan de Baarlosestraat 284 te Venlo en is woonachtig in de inpandige bedrijfswoning. Naast de fietsenwinkel is een bijbehorende werkplaats gelegen waar onderhoud- en reparatie aan de fietsen plaatsvindt. Het voornemen van de initiatiefnemer is om de werkplaats te slopen en op dit deel van het perceel een woningbouw-kavel mogelijk te maken.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' heeft de locatie voor het beoogde woningbouw-kavel de bestemming 'Detailhandel', waardoor het niet rechtstreeks is toegestaan om ter plaatse een woning te realiseren.

Op 5 april 2020 heeft de initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend bij gemeente Venlo voor het realiseren van de woonkavel. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2020 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit planvoornemen.

Om de realisatie van de woning mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen. In onderhavige toelichting wordt de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid en zal worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is het mogelijk maken van een woningbouw-kavel ter plaatse van Baarlosestraat ong. (naast 284) te Venlo. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwning wordt aangetoond dat met het oprichten van een nieuwe woning ter plaatse van Baarlosestraat ong. sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Baarlosestraat te Venlo, ten oosten van Baarlosestraat 284 (figuur 1). De planlocatie is gelegen binnen het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Venlo, sectie L, nummer 4660 en heeft een oppervlakte van circa 330 m².



Figuur 1. Luchtfoto met planlocatie rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze plantoelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hoofdstuk 6 betreft een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de Baarlosestraat in de dorpskern Hout-Blerick in de gemeente Venlo. De Baarlosestraat scheidt het dorp als het ware in twee delen. Het plangebied is in het westelijke deel van het dorp gelegen. Ten noorden van het dorp ligt stadsdeel Blerick en ten noordoosten ligt Venlo. Het dorp is westelijk van de Maas en ten zuiden van de A73 gelegen. De dorpskern van Hout-Blerick is vrij dicht bebouwd met voornamelijk woningen en daarnaast voorzieningen. In zuidelijke richting is het buitengebied gelegen welke een meer open karakter heeft. In het buitengebied zijn onder andere agrarische bedrijven, landbouwgronden en natuur (bos) te vinden.

In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk burgerwoningen. Daarnaast zijn er een aantal voorzieningen in de buurt te vinden zoals een kerk en een ontmoetingscentrum. Op een afstand van circa 85 meter ten zuidwesten van het plangebied is een transportbedrijf gevestigd.



Figuur 2. Ligging van het plangebied (rood aangegeven) ten opzichte van de omgeving

2.3 Huidige situatie plangebied

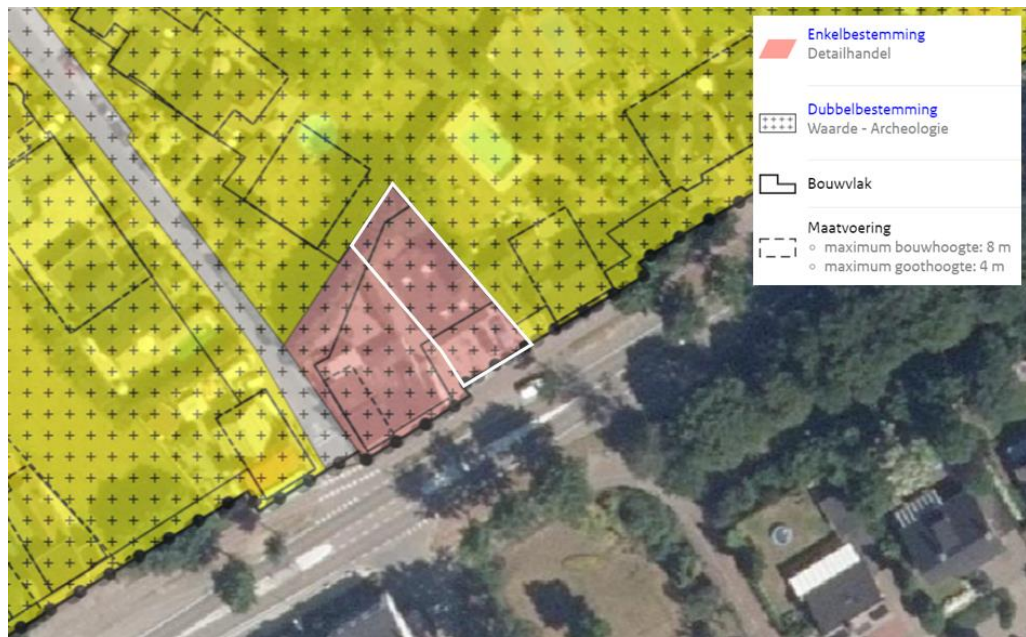
In de huidige situatie is er op de locatie voor de beoogde woning een werkplaats gelegen ten behoeve van het onderhoud- en reparatie aan de fietsen. De werkplaats heeft een oppervlakte van 168 m².

Naast de bebouwing is het perceel grotendeels verhard. De ruimte vóór het gebouw is in gebruik als parkeergelegenheid, zowel voor auto's/busjes als voor het plaatsen van fietsen. Het perceel is te bereiken middels een reeds aanwezige inrit vanaf de Baarlosestraat. Tussen de Baarlosestraat en het perceel is tevens een fietspad gelegen.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 26 mei 2010, vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (figuur 3). Naast de enkel- en dubbelbestemming zijn maatvoeringen opgenomen ten aanzien van de bouw- en goothoogte.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het oprichten van een nieuwe burgerwoning niet toegestaan. Binnen het bouwvlak is enkel één woning in de vorm van een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om het voornemen mogelijk te maken. Daarom is ervoor gekozen om een separaat bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' met planlocatie wit omkaderd

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

In de huidige situatie is er op het westelijke deel van het perceel een fietsenwinkel met in pandige bedrijfswoning aanwezig en op het oostelijke deel van het perceel staat een werkplaats ten behoeve van de werkzaamheden van de fietsenwinkel. De wens is om het oostelijk gelegen deel van het perceel af te splitsen ten behoeve van de realisatie van een woningbouwkavel. De werkplaats op dit deel van het perceel zal hierbij geheel worden gesloopt.

Het realiseren van een nieuwe woning zal mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan. De huidige bestemming 'Detailhandel' ter hoogte van het beoogde woningbouwkavel zal worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

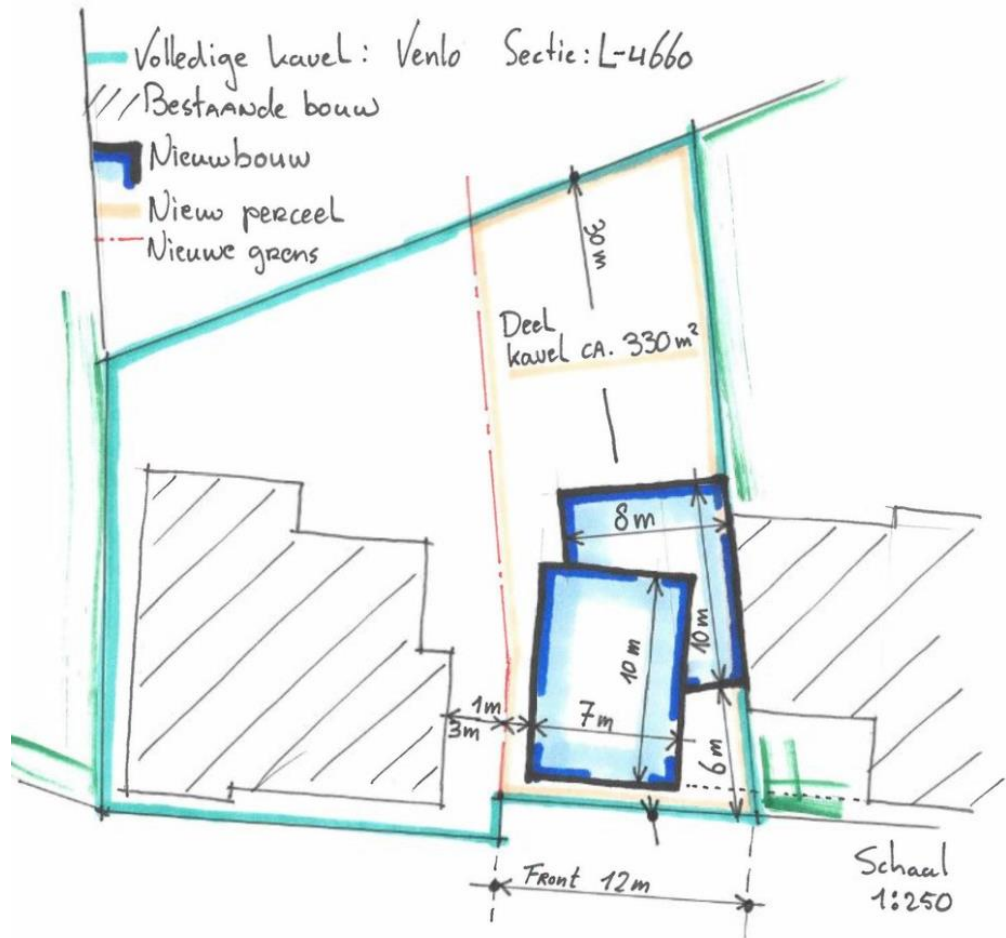
In figuur 4 is de beoogde situering van de woning middels een inrichtingsschets weergegeven. Dit betreft een voorstel voor de mogelijke inrichting van het perceel. Het af te splitsen perceel heeft een oppervlakte van circa 330 m².

De voorgevelrooilijn komt op gelijke hoogte met de naastgelegen woning aan Baarlosestraat 280 te liggen. De ruimte naast de te realiseren woning aan de voorzijde van het perceel wordt gebruikt ten behoeve van parkeergelegenheid.

De aanbouw/bijgebouw wordt op gelijke hoogte van het bijgebouw van de naastgelegen woning gesitueerd. Zo zal de te realiseren bebouwing geen afbreuk doen aan het woongenot van de burens (zon/schaduw, uitzicht, etc.).

Het deel van het perceel achter de woning zal worden ingericht als tuin. Naast de woning wordt een afstand van circa 1 meter aangehouden welke als pad richting de tuin zou kunnen dienen.





Figuur 4 Schets beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van een enkele woning(bouwkavel), tussen reeds bestaande bebouwing waardoor geen aanzet wordt gedaan tot een grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling is daarom niet van nationaal belang. Met de inrichting wordt rekening gehouden met de woningen in de omgeving en de bestaande structuur. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling wordt de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van slechts één extra woning, waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige



ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Onderhavig planvoornemen waarbij de bestaande werkplaats wordt gesloopt en ter plaatse een nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen een dorpskern met voornamelijk woningen is passend binnen de omgeving en doet geen afbreuk aan de leefbaarheid in de dorpskern. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie is opgesteld om richting te geven aan het woonbeleid voor de komende vier jaar. In de visie wordt nadrukkelijker de link tussen de bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad gelegd. Hierbij wordt de aandacht met name uitgegaan naar de bestaande voorraad en niet voornamelijk naar nieuwbouw.

Uit de woonvisie blijkt dat de leefbaarheid in kleine kernen door de vergrijzing onder druk kan komen te staan. Echter, bij leefbaarheidsvraagstukken kan enkel de woningbouw geen oplossing zijn. Daarom blijft het toevoegen van woningbouw op kleine schaal mogelijk.

Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast sluit de beoogde woning aan bij de bestaande woningen op de naastgelegen percelen. Het ontwikkelen van de woning is daarmee niet in strijd met de visie en zijn er geen belemmeringen te verwachten.



4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

De Strategische Visie Venlo betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst.

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

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

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

Op de locatie voor de beoogde woning staat in de huidige situatie een werkplaats behorende bij de fietsenwinkel op het perceel. In de werkplaats vinden werkzaamheden plaats ten behoeve van de fietsenwinkel. Door het 'vervangen' van de werkplaats door een nieuwe woning zal het woongenot voor omliggende woningen en met name de naastgelegen woning niet verminderen. Gezien er voornamelijk woningen in de omgeving zijn gelegen, is het realiseren van een woning op deze locatie een passende functie. Onderhavig planvoornemen is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2030.

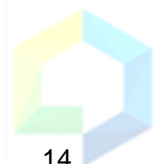
4.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Hierin is de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente beschreven. Zo is opgenomen wat er op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is voor de komende jaren.

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo 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:

1. Drukke in het ommeland;
2. Ruimte in de stad;



3. Leven aan de Maas;
4. Voorzieningen op maat;
5. Robuuste structuren.

Naast de vijf thema's zijn er drie aandachtspunten welke betrekking hebben op elk ruimtelijk initiatief. Hiermee wordt bedoeld dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt worden gehanteerd;
- de vraag wordt gesteld wat het initiatief met betrekking tot de (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Het perceel voor de beoogde woning is bebouwd en is gelegen tussen bestaande bebouwing. Om de realisatie van een woning op deze locatie mogelijk te maken wordt de aanwezige werkplaats gesloopt. Er is dus sprake van de herontwikkeling van een reeds bebouwd perceel, waardoor er kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast ligt de nadruk in dit gebied op wonen gecombineerd met werken en diensten, waarmee het planvoornemen in lijn is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.5.3

Welstandsnota gemeente Venlo 2013

De gemeenteraad van Venlo heeft op 29 januari 2014 de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 vastgesteld. De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het doel van de nota is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving

Conform de kaart behorende bij de welstandsnota, is de planlocatie gelegen in het gebied 'Baarlosestraat' en binnen het welstandsniveau 'regulier' (figuur 5). Het beleid binnen dit gebied is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van een oude invalsweg en structurerende ontsluitingsweg van Blerick.





Figuur 5. Kaart Welstandsnota met planlocatie geel omcirkeld

De bebouwing aan deze ontsluitingsweg is gevarieerd en weerspiegelt bouwstijlen uit verschillende perioden. De bebouwingsdichtheid en het karakter wordt steeds meer stedelijk richting de kern van Blerick. Het 'vervangen' van de werkplaats door een woning zorgt niet voor een wijziging in de bebouwingsdichtheid van dit gebied. Bij het situeren van de woning wordt rekening gehouden met de situering van de bebouwing op de naastgelegen percelen. Gezien er wordt aangesloten bij het bestaande karakter van de fysieke leefomgeving, wordt hier geen afbreuk aan gedaan. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de Welstandsnota van de gemeente Venlo.

4.5.4

Woonvisie 2016-2021

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 december 2016 de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven. 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 woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

Uit de woonvisie blijkt dat gemeente Venlo in Blerick, waaronder Hout-Blerick wordt gerekend, mogelijkheden biedt voor het toevoegen van woningen om te kunnen voorzien in de stijgende woningbehoefte van de komende 15 jaar. Er wordt de mogelijkheid geboden om woningen te ontwikkelen voor verschillende doelgroepen, zowel voor de sociale als de particuliere markt. Daarnaast is er ruimte om woningen te

realiseren om te voorzien in de lokale behoefte. Onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het beleid uit de gemeentelijke woonvisie.

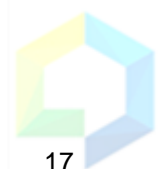
4.5.5

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten binnen de 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.

Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. In de Dynamische Woningbouwprogrammering is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, waaraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wel medewerking wordt verleend. Het toevoegen van één woning wordt door de gemeente als passend gezien binnen de woningbehoefte in Hout-Blerick.

Daarnaast is in het woningbouwbeleid van de gemeente Venlo beschreven dat initiatieven die drie of minder woningen toevoegen aan de bestaande voorraad, kunnen worden gerekend tot 'kleinschalige woningbouwinitiatieven'. Deze kleinschalige woningbouwinitiatieven vinden sneller doorgang, omdat deze aansluiten bij de behoefte van de regio en geen significante toename genereren. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Dynamische woningbouwprogrammering.



HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning gerealiseerd. Dit voornemen komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. In dit geval wordt slechts één woning gerealiseerd. Daarom betreft de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject en valt daardoor niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 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 D-lijst 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 ontwikkelen van een enkele woning is een kleinschalig initiatief en betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het

Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging van worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In dit geval vindt er een omschakeling plaats van de functie detailhandel naar een woonfunctie, waarbij een nieuwe woning zal worden opgericht. De woonfunctie betreft een gevoeliger functie dan de huidige functie. Daarom is een vooronderzoek (NEN 5725) uitgevoerd om te bepalen of er al dan niet bodemverontreiniging is te verwachten. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage II.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie grotendeels kan worden beschouwd als 'onverdacht' op het voorkomen van bodemverontreiniging. De bodem ter plaatse van de op het voorterrein gelegen ondergrondse benzinetank, welke is afgevuld met zand, wordt als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van minerale olie en vluchtige aromaten. Gelet op de ligging van de tank ter plaatse van de beoogde nieuwbouw is het raadzaam om deze te verwijderen. Met betrekking tot de ondergrondse tank heeft er dan ook een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage III.

Uit het aanvullende bodemonderzoek blijkt dat in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk baksteenresten zijn waargenomen. Door middel van een panproef is visueel geen olie-water reactie waargenomen. Daarnaast blijkt dat het grondmengmonster tot een diepte van 0,5 meter onder maaiveld licht is verhoogd met cadmium, lood, zink, PAK, som PCB en minerale olie. Dit vormt echter geen belemmering. Daarnaast zijn in de steekbusmonsters ter plaatse van de benzinetank en voormalige petroleumtank geen verhoogde gehalten aangetoond.

De resultaten uit het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor het vaststellen van de concentraties van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Uit de grootschalige concentratiekaart blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie circa 17,39 µg/m³ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. Uit de grootschalige concentratiekaart blijkt dat de waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie circa 17,03 µg/m³ bedraagt. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een initiatief kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en daarmee het woon- en leefklimaat van omliggende woningen als gevolg van een verandering in het aantal verkeersbewegingen.

Gezien enkel de werkplaats behorende bij de fietsenwinkel wordt gesloopt en de functie zelf wordt voortgezet, zal het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de fietsenwinkel niet veranderen. Het toevoegen van de beoogde woning zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor het bepalen van de toename van het aantal verkeersbewegingen is de CROW-publicatie (381) 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen (december 2018) geraadpleegd. Conform deze publicatie dient voor vrijstaande woningen in de bebouwde kom te worden uitgegaan van ten hoogste 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (paragraaf 5.6.1).

Met behulp van de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van nader onderzoek moet worden naar de invloed van het extra verkeer op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6. NIBM rekentool luchtkwaliteit

Uit de rekentool blijkt dat nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is (figuur 6). Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit aanvaardbaar kan worden geacht. Daarnaast heeft de ontwikkeling zelf geen dusdanig negatief effect op de luchtkwaliteit, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woning(bouwkavel) wordt gerealiseerd, is gelegen binnen de onderzoekszone van de Baarlosestraat. Voor onderhavige locatie betekent dit dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. In dit geval is dan ook een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van wegverkeerslawaaï. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage IV.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Baarlosestraat ten hoogste 60 dB bedraagt. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op basis van de Wet geluidhinder (48 dB) wordt hiermee overschreden. De hoogste geluidsbelasting waarvoor het bevoegd gezag een hogere waarde kan vaststellen (63 dB) wordt daarentegen niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen, zoals het plaatsen van geluidschermen, stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Om het plan mogelijk te maken dient door het college van burgemeester en wethouders een besluit voor het vaststellen van een hogere waarde te worden genomen.



Gezien een hogere waarde moet worden vastgesteld, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning 'Bouwen' te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woning gewaarborgd.

Ter hoogte van de intensief gebruikte buitenruimte aan de noordzijde van de woning heerste een aanvaardbare geluidskwaliteit. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

5.1.5

Externe veiligheid

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

De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

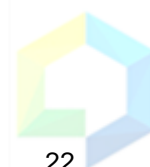
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.



Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 7. Uitsnede Risicokaart omgeving planlocatie

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, waarvan de risicocontour over het plangebied blijkt te liggen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Risicovol transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. 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 toe, dat gaat over die vervoerskant.

- *Risicovol transport over wegen (N273 en A73)*

Het plangebied is op een afstand van circa 750 meter van de provinciale weg N273 gelegen. De afstand van de PR-contour 10^{-6} bedraagt 0 meter, de afstand van de PR-contour 10^{-7} bedraagt 32 meter en de afstand van de PR-contour 10^{-8} bedraagt 111 meter. De planlocatie is dus buiten de plaatsgebonden risicocontouren gelegen.

Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport dient ten aanzien van het groepsrisico van de gevaarlijke stoffen welke over deze weg worden vervoerd een afstand van 880 meter te worden aangehouden. Deze afstand heeft betrekking op het vervoeren van

LT2. Gezien de planlocatie op een afstand van 750 meter ligt, is de locatie wel binnen de afstand ten aanzien van het groepsrisico gelegen.

Echter kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat over de N273 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in dit geval voornamelijk plaats via de A73, op de andere Maasoever. De A73 ligt op een afstand van circa 470 meter. De A73 en N273 lopen evenwijdig aan elkaar, waarbij er meer gebruik wordt gemaakt van de snelweg dan de provinciale weg. In het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen komt de N273 dan ook niet voor. Er worden dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de N273 verwacht.

Voor de A73 is geen plaatsgebonden risico opgenomen. Wel dient ten aanzien van het groepsrisico een afstand van ten minste 74 meter te worden aangehouden. Gezien de afstand van 470 meter tot de A73 is de planlocatie buiten deze contour gelegen. Voor zowel de N273 als de A73 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

- *Risicovol transport over spoorwegen*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot de ontwikkeling.

- *Risicovol transport over water*

Ten oosten van de planlocatie is de Maas op een afstand van circa 664 meter gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen.

Het invloedsgebied van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer, waar de planlocatie dus wel binnen is gelegen. Echter zijn er, gezien de grote afstand van 664 meter tot de Maas, geen belemmeringen te verwachten. In het bestemmingsplan zijn veiligheidszones opgenomen, waarbinnen een te hoog veiligheidsrisico ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen dient te worden tegengegaan. Onderhavige planlocatie is niet binnen een van deze zones gelegen.

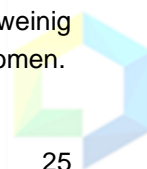
Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich ten oosten, ten westen en ten zuiden buisleidingen. Ten aanzien van de veiligheid dient aan weerszijden van de buisleidingen een afstand van 4 meter te worden aangehouden. De buisleidingen zijn op een afstand van ten minste 530 meter van het plangebied gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 luchtbehandelingsinstallatie, 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 AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Ten slotte is in de bijlage het advies van Veiligheidsregio Limburg Noord ten aanzien externe veiligheid ten behoeve van het toxisch scenario toegevoegd.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

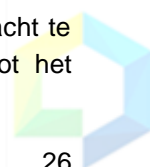
Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.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

De beoogde woning(bouwkavel) betreft geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woning een gevoelig object betreft, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Op het af te splitsen perceel wordt de fietsenwinkel voortgezet, waardoor de afstand tot de nieuwe woning slechts beperkt zal zijn. In de VNG-publicatie is een fietsenwinkel of -handel niet opgenomen, maar kunnen de activiteiten welke ter plaatse plaatsvinden worden ondergebracht onder de activiteit 'detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren' en 'reparatie t.b.v. particulieren'. Ten aanzien van deze bedrijvigheid dient een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten te worden aangehouden.

Deze afstand van 10 meter is gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Deze locaties kennen hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval betreft de Baarlosestraat een belangrijke ontsluitingsweg tussen Hout-Blerick en Blerick. De planlocatie kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor de richtafstanden met 1 stap mogen worden verkleind. Dit betekent dat de in acht te nemen richtafstand vanaf de (nieuwe) perceelsgrens van de fietsenwinkel tot het



nieuwe woningbouwkavel 0 meter mag bedragen. Ten aanzien van het aspect Bedrijven en milieuzonering zijn dus geen belemmeringen te verwachten.

Bij de situering van de woning zal er tevens rekening mee worden gehouden dat zoveel mogelijk afstand tot de fietsenwinkel wordt gehouden. Derhalve is de woning zoveel mogelijk richting de oostelijke perceelsgrens geprojecteerd (zie paragraaf 3.3).

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

Kabels en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels en/of leidingen in het plangebied of in de directe omgeving aanwezig zijn. Voor onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 1,08 kilometer ten westen van het plangebied is een hoogspanningslijn (150 kV) gelegen. Aan beide zijden van de hoogspanningslijn dient een veiligheidsafstand van 65 meter te worden aangehouden. De planlocatie is ruimschoots buiten deze afstand gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort te verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale

normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

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

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van 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.

In het plangebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. De Maas is op een afstand van circa 664 meter van het plangebied gelegen.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is vrijgesteld van de vergunningsplicht in het kader van de Waterwet. In het kader van de Waterwet zijn de belangen van Rijkswaterstaat als rivierbedbeheerder zodanig gering, dat voor het plangebied geen



extra afwegingen hoeven te worden gemaakt of belemmeringen gelden voor de gebruikers van de gronden. Echter kan op deze gronden wel wateroverlast ontstaan. Eventuele schade als gevolg hiervan kan niet worden verhaald op het Rijk.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt in de huidige situatie geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt één woning op de plaats van de huidige bebouwing gerealiseerd en wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

In de huidige situatie is een oppervlakte van circa 300 m² verhard. Dit oppervlak bestaat zowel uit bebouwing als uit erfverharding voor onder andere parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie zal het deel achter de woning, dat in de huidige situatie is verhard, worden ingericht als tuin. Het oppervlakte aan verharding zal in de beoogde situatie dan ook afnemen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er een groter oppervlakte beschikbaar is voor hemelwater om te kunnen infiltreren.

5.2.3

Afkoppel beslisboom

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

In dit geval is er sprake van een afname van de oppervlakte aan verharding. Gezien de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie tussen 100 m² en 2.000 m² bedraagt, geldt 'bergingseis 2'. Dat wil zeggen dat er een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van T=2 (20 liter per m²), oftewel een waterberging van 0,02 m³ per m² aan verhard oppervlak. In het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' dient dus rekening te worden gehouden met een waterbergingseis van 0,02 m³ per m² oppervlakteverharding.

In het kader van de planologische procedure vormt het aspect water geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden



aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 8,95 kilometer ten noorden van de planlocatie gelegen. Op een afstand van circa 13,8 tot 19 kilometer zijn de natuurgebieden 'Swalmdal', 'Deurnsche Peel & Mariapeel', 'Leudal' en 'Groote Peel' gelegen.

Gezien er slechts één woning wordt gerealiseerd, is de ontwikkeling kleinschalig van aard. Hierdoor kan worden aangenomen dat de ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op omliggende natuurgebieden.

5.3.2

Soortenbescherming

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

In de huidige situatie is een aanzienlijk deel van het perceel verharding, waardoor het perceel daarom niet geschikt is als foerageergebied voor dieren. Tevens zijn er op de locatie geen geschikte verblijfsplaatsen voor dieren aanwezig zoals bomen en struiken. Daarnaast kan bebouwing tevens dienen als verblijfsplaats voor dieren. De werkplaats, welke in dit geval zal worden gesloopt, is geheel van baksteen en er zijn geen kieren aanwezig. Hierdoor wordt de werkplaats niet geschikt geacht als verblijfsplaats voor dieren. Ten slotte zijn er in de omgeving en met name in het buitengebied ten zuidwesten van de planlocatie voldoende weilanden en akkers die wel geschikt zijn als foerageergebied en (groen)elementen welke kunnen dienen als verblijfsplaats.

Er kan dus worden uitgegaan dat de herontwikkeling van het perceel geen onevenredig negatieve effecten heeft ten aanzien van het aspect soortenbescherming. Om



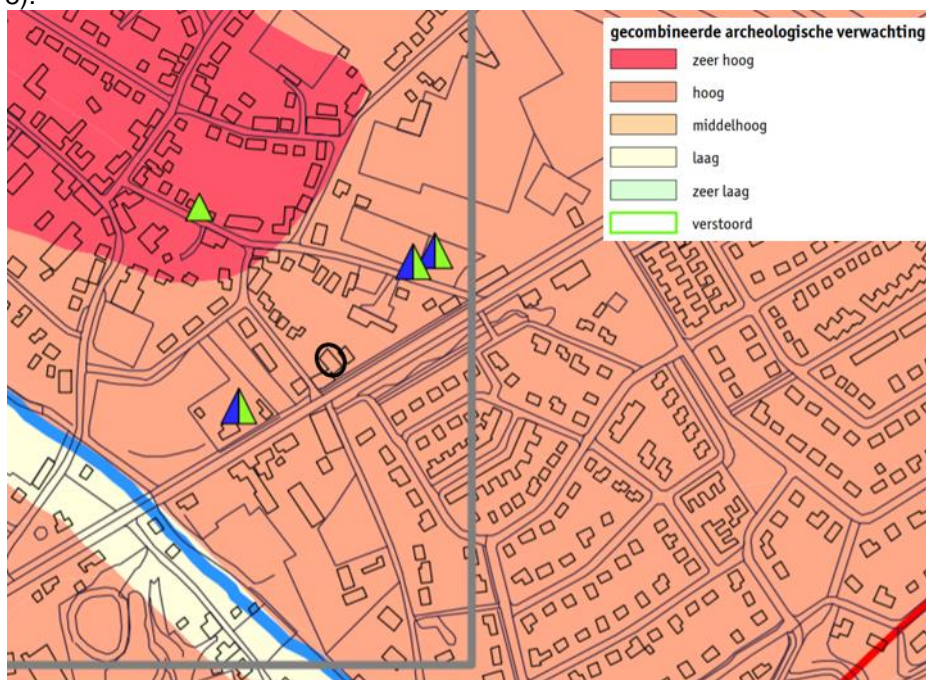
eventueel verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten is het wel van belang dat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag plaatsvinden.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de archeologische beleidskaart (2015) van de gemeente Venlo is de planlocatie gelegen binnen een zone met een hoge archeologische verwachting (figuur 8).



Figuur 8. Archeologische beleidskaart met planlocatie zwart omcirkeld.

Als ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt een minimale verstoringsoppervlakte van 500 m² gehanteerd. Gezien het gehele perceel circa 330 m² bedraagt, wordt de oppervlakte van 500 m² niet overschreden en geldt er geen archeologische onderzoeksplicht.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

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

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.6.1 Mobiliteit

Het toevoegen van een nieuw woning zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Gezien met onderhavige ontwikkeling slechts één woning wordt toegevoegd, zal de toename van het aantal verkeersbewegingen minimaal zijn. Deze toename zal niet tot nauwelijks merkbaar zijn. De Baarlosestraat zal de minimale toename, qua capaciteit en gezien het profiel, goed kunnen verwerken.

Het perceel is vanaf de Baarlosestraat goed bereikbaar via een reeds aanwezig inrit. Deze inrit blijft ongewijzigd behouden, waardoor er geen nieuwe inrit hoeft te worden gerealiseerd. Er zijn derhalve geen aanpassingen van de huidige infrastructuur benodigd.

5.6.2 Parkeren

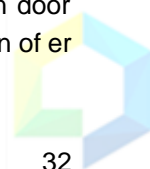
In de deelnota 'Bereikbaarheid en Parkeren' heeft de gemeente Venlo parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie en hebben betrekking op de meest voorkomende functies.

Wijziging naar Wonen

In de nieuwe situatie is er ter plaatse van de werkplaats één vrijstaande woning aanwezig. Conform de gemeentelijke parkeernormen dient er per woning te worden voorzien in gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen. Het perceel is voldoende groot om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen. In het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' zal de indeling van het perceel nader worden uitgewerkt. Qua omvang van het perceel zal kunnen worden voldaan aan het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen volgens gemeentelijk beleid.

Fietsenwinkel

In de huidige situatie zijn de parkeerplaatsen ten behoeve van de fietsenwinkel aan de voorzijde van de werkplaats gesitueerd. Gezien de werkplaats wordt vervangen door een woning, valt deze parkeergelegenheid weg. Daarom dient te worden gekeken of er



in de beoogde situatie voldoende parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de fietsenwinkel.

De functie fietsenwinkel of een vergelijkbare functie, komt niet voor in het overzicht met gemeentelijke parkeernormen. Daarom is de geactualiseerde CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. Ook in de publicatie komt de functie fietsenwinkel niet voor, maar gezien een groot deel van de klanten te voet of met de fiets komen, een fietsenwinkel relatief veel vloeroppervlak nodig heeft ten opzichte van het aantal klanten en de koopwaar niet tot de dagelijkse boodschappen behoort, kan de functie worden vergeleken met een woonwinkel. Voor deze functie wordt uitgegaan van gemiddeld 1,85 benodigde parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De fietsenwinkel heeft een bvo van 120 m², waardoor er in totaal $(1,85 \cdot 1,2 =) 2,2$ parkeerplaatsen zijn benodigd.

Aan de rechterzijde van de fietsenwinkel is in de beoogde situatie een strook van circa 3 meter aanwezig, welke voldoende ruimte biedt voor het parkeren van 1 auto (figuur 9). Daarnaast is er vanaf de Molenkampweg aan de achterzijde van de winkel voldoende ruimte om ten minste twee parkeerplaatsen te realiseren, waardoor kan worden voldaan aan de benodigde drie parkeerplaatsen.

Ten slotte is in de huidige situatie al voldoende parkeergelegenheid aanwezig om de parkeerdruk op te vangen op het eigen terrein. Daarnaast is hier in de buitenruimte nauwelijks ruimte voor. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de buitenruimte dan ook niet verder mag worden ingevuld ten behoeve van parkeergelegenheid.



Figuur 9 Parkeergelegenheid ten behoeve van de fietsenwinkel

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen (zoals rioolaansluiting en inritvergunning) benodigd die op basis van legesheffing worden geïnd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woning past ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen aan de Baarlosestraat en omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Onderhavig bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.