



bestemmingsplan

Bestemmingsplan Van Cranenbroek Venlo

Venlo

RHO ADVISEURS



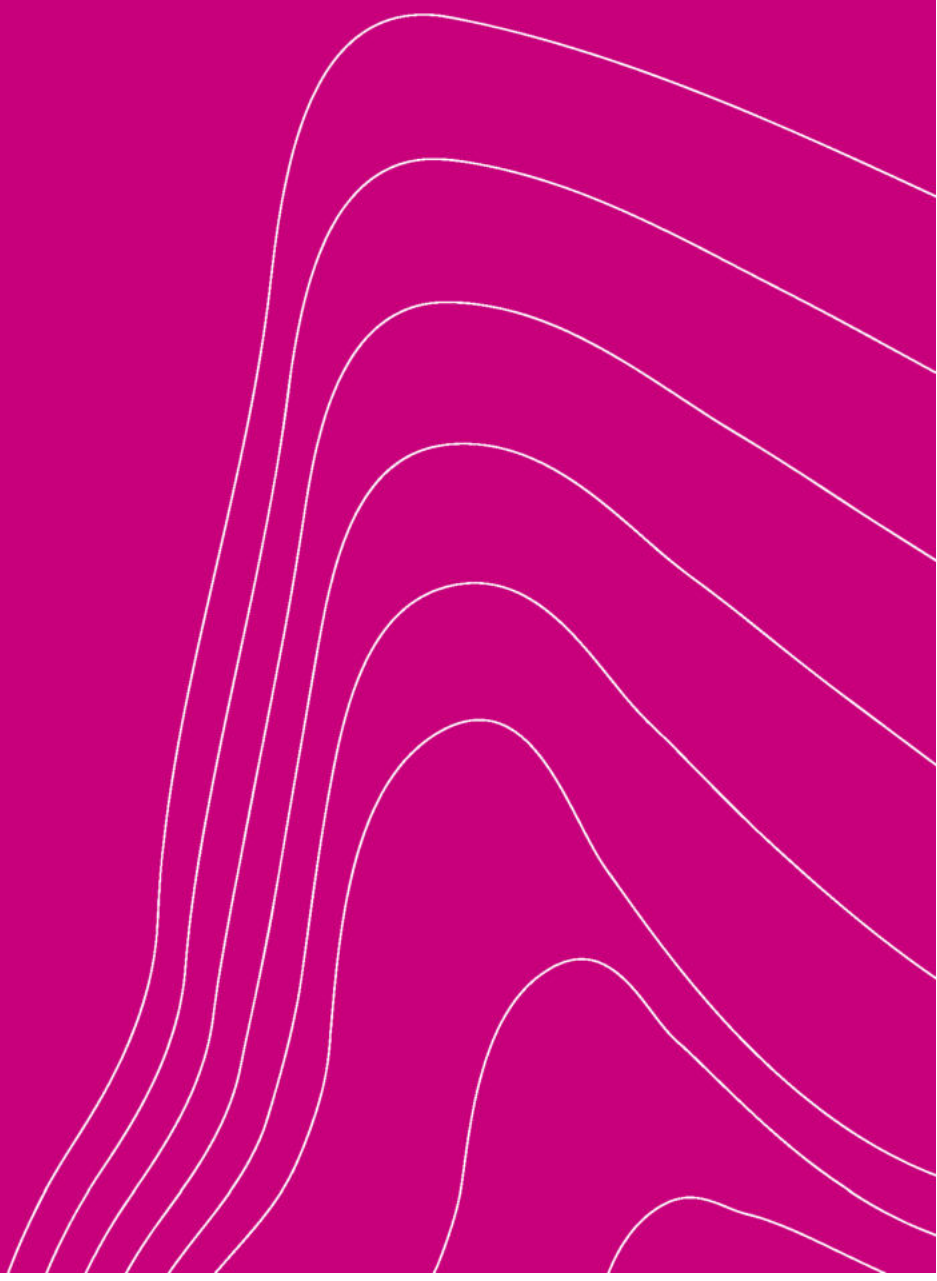
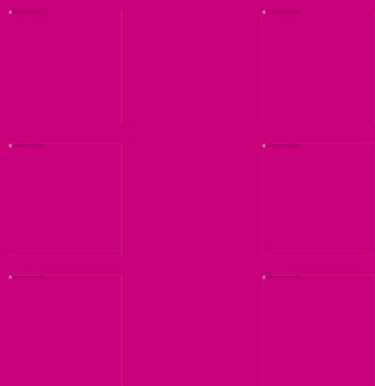
RHO ADVISEURS

DATUM 24-11-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0983.BP201601CRANENBROE-ON01

PROJECT Bestemmingsplan Van Cranenbroek Venlo
PROJECTLEIDER D.J.E.M. Gooijers

OPDRACHTGEVER Beheersmaatschappij Johema BV.
PROJECTNUMMER 400048.1901800

AUTEUR D.J.E.M. Gooijers
STATUS ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Omschrijving plangebied	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	M.e.r.-beoordeling	37
4.3	Bedrijven en milieuhinder	38
4.4	Externe veiligheid	39
4.5	Kabels en leidingen	48
4.6	Bodemkwaliteit	49
4.7	Luchtkwaliteit	50
4.8	Verkeer en parkeren	52
4.9	Wegverkeerslawaaï	53
4.10	Water	54
4.11	Ecologie	56
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	66
4.13	Niet-gesprongen explosieven	69
4.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	71
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	72
5.1	Algemeen	72



5.2	Opzet van de bestemmingsregeling	72
5.3	Gehanteerde bestemmingen	73
5.4	Algemene regels	74
5.5	Overgangsrecht en slotregel	75
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	76
6.1	Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	76
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	76
Hoofdstuk 7	Procedure	77
7.1	Overleg	77
7.2	Inspraak	79
7.3	Zienswijzen	79



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tegen de Duitse grens, aan de Keulse Barrière te Venlo, was voorheen een douanekantoor gevestigd. Met het wegvallen van de controles aan de Europese binnengrenzen kwam deze functie buiten gebruik. Tot enkele jaren geleden fungeerde het terrein aan de Keulse Barrière als stopplaats voor vrachtwagens uit binnen en buitenland die bij Venlo de grens met Duitsland passeerden. Inmiddels ligt het terrein braak en vinden er geen activiteiten meer plaats.

Van Cranenbroek is nog niet gevestigd in Venlo of omgeving en wenst ter plaatse van het voormalige douanekantoor met omliggende parkeerterrein en achterliggende bedrijfspercelen een nieuw winkelpand met (afhaal)magazijn te realiseren. Ten behoeve van deze nieuw vestiging heeft Van Cranenbroek een deel van de percelen aangekocht en een overeenkomst gesloten met de gemeente Venlo over de verwerving van het terrein van het voormalige douanekantoor en parkeerterrein. De oppervlakte van de te realiseren nieuwe bebouwing zal circa 24.000 m² bedragen, waarvan circa 14.900 m² winkelvloeroppervlak (wvo), 8.700 m² (afhaal)magazijn, expeditie en overige voorzieningen en 400 m² ten behoeve van een koffiehoek. De buitenruimtes worden volledig opnieuw ingericht om de benodigde parkeerbehoefte te ondervangen en expeditie en ontsluiting te realiseren. Daarnaast wordt langs de landsgrens een strook van 25 meter breed gerealiseerd ten behoeve van landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling.

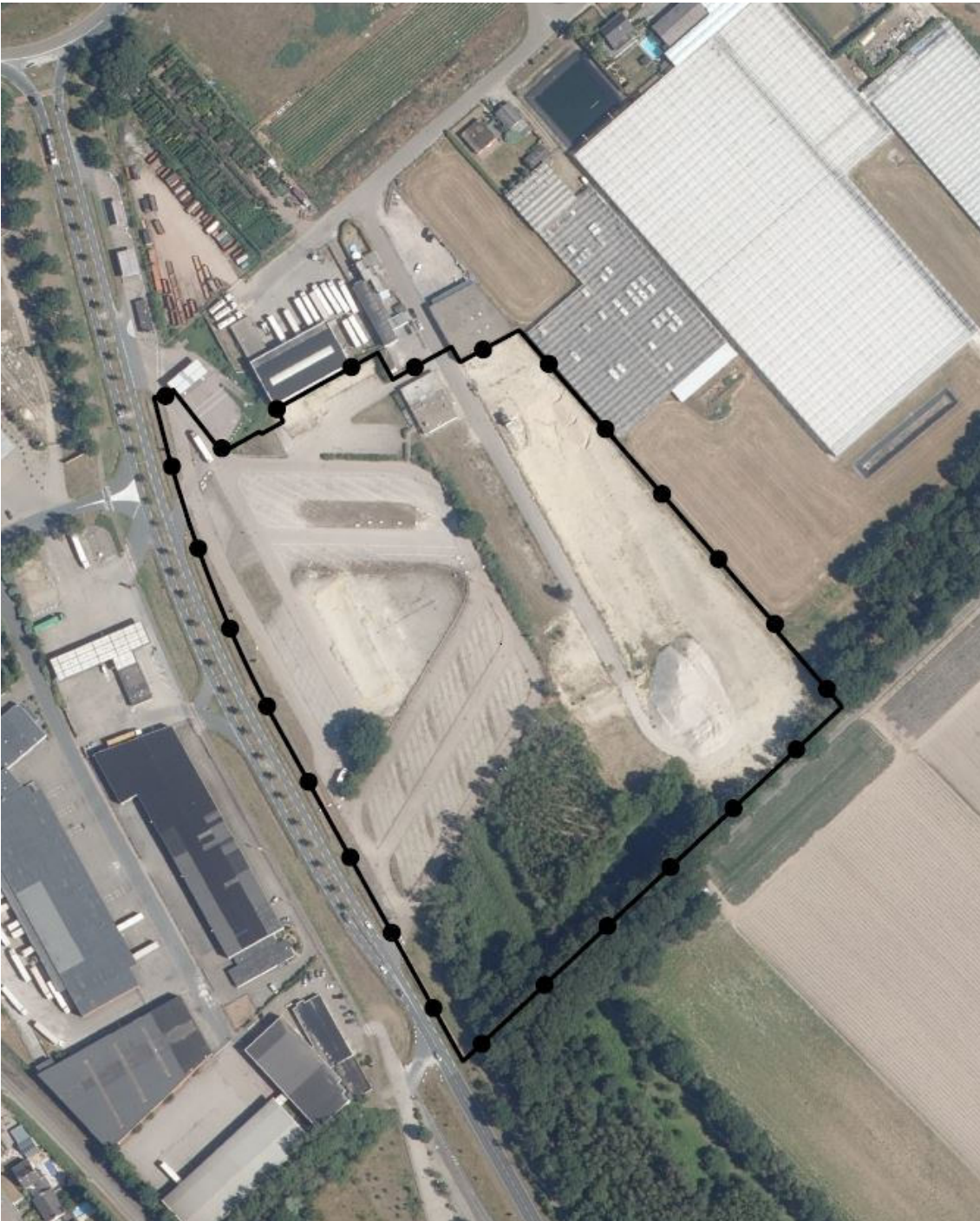
Door de vestiging van Van Cranenbroek op deze locatie wordt de entreefunctie van Venlo vanuit Duitsland versterkt. Door te werken met een getrapte overgang in bouwhoogtes en de aanleg van een groene overgangszone ontstaat een passende overgang van het landelijk gebied naar de stad. Van Cranenbroek voert een onderscheidend assortiment aan volumineuze artikelen in de branches doe-het-zelf-, tuin- en dierbenodigdheden. Gecombineerd met het aangeboden nevenassortiment vormt van Cranenbroek een uniek winkelconcept, waarvoor vele Duitse bezoekers de grens oversteken. Naast een ruimtelijke opwaardering leidt de vestiging van Van Cranenbroek op deze locatie daarmee ook tot sociaal-economische voordelen. De beoogde ontwikkeling heeft een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur door vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument en de aantrekkende werking voor de winkelstad Venlo als geheel.


Het bedrijventerrein Keulse Barrière is één van de meest verouderde terreinen van Venlo en kent een zware terugval in uitstraling en ruimtelijk kwaliteit. De strategische locatie aan de grens met Duitsland biedt juist veel potentie voor een terrein met een sterk, meer kwalitatief hoogwaardig karakter. De vestiging van Van Cranenbroek biedt hiervoor de eerste stap. Van Cranenbroek fungeert als trekker en aanjager om de economische potentie van deze locatie en het omliggende gebied te versterken.

Het planvoornemen dient getoetst te worden aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het voorliggend bestemmingsplan omvat een toelichting waarin de ontwikkeling wordt afgewogen en het nieuwe juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern van Venlo en het Keulseplein. Het plangebied omvat het terrein van het voormalig douanekantoor met omliggende parkeer-, bedrijfs- en opslagruimten en grenst aan de Nederlands-Duitse landsgrens. Ook het perceel van het voormalig restaurant De Nieuwe Keulse met bijbehorende bedrijfswoning is onderdeel van het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten door de Keulse Barrière en ligt aan de rand van het bedrijventerrein de Keulse Barrière. De ligging van het plangebied is aangeduid met een zwarte lijn in figuur 1.1.





Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Onderdeel van het plangebied is tevens een perceel aan de Beckersweg van Stichting Limburgs Landschap. Op een deel van dit perceel zal boscompensatie plaatsvinden. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.11.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het deel van het plangebied waar het winkelpand van Van Cranenbroek op voorzien is, wordt omsloten door de direct aangrenzende bestemmingsplannen “Keulse Barrière”, vastgesteld op 24 september 2014, en “Buitengebied Venlo”, vastgesteld op 30 maart 2011. Het plangebied maakt echter geen deel uit van deze bestemmingsplannen. Voor het plangebied gold jarenlang de (met een bestemmingsplan gelijk te stellen) “5^e Herziening van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken betreffende de Keulse Barrière”, vastgesteld op 13 maart 1963. Vanaf 1 juli 2013 golden de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Venlo, welke op 1 juli 2018 zijn komen te vervallen. Voor dit deel van het plangebied is nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook voor het eerst in een juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Het perceel aan de Beckersweg is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo", vastgesteld op 30 maart 2011 en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens is het onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en ligt het in een grondwaterbeschermingsgebied en de Venloschol. Ter plaatse geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en de beoogde planontwikkeling beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk-planologisch beleidskader en (de resultaten van) de sectorale onderzoeken. Hoofdstuk 5 omvat een toelichting op de nieuwe bestemmingsregeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheidsaspecten van het bestemmingsplan en hoofdstuk 7 gaat in op de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Omschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het deel van het plangebied waar het winkelpand van Van Cranenbroek op is voorzien, is gelegen aan en wordt primair ontsloten door de Keulse Barrière. Aan de overzijde van deze weg en aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein de Keulse Barrière. Aan de overige zijden rondom het plangebied, ook aan de overzijde van de landsgrens, liggen voornamelijk agrarische gronden met een aantal kassen voor glastuinbouw.

Het plangebied is nagenoeg geheel verhard en de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Het restaurant De Nieuwe Keulse met bijbehorende bedrijfswoning is nog aanwezig en zal op termijn gesloopt worden. Aan de rand van het plangebied, nabij de grens met Duitsland, is in de aldaar aanwezige groenstrook oppervlaktewater aanwezig. In figuur 2.1 is een impressie gegeven van de huidige situatie.



Figuur 2.1. Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

Direct grenzend aan het plangebied in het noordwesten ligt een tankstation. Aan de overzijde van de Keulse Barrière ligt nog eenzelfde tankstation. Aan de overzijde van de Keulse Barrière zijn diverse bedrijven gevestigd zoals Meubelcentrum Venlo. Het gaat hier enkel om een opslag en afhaalpunt, maar niet om een winkelvestiging.

Het compensatieperceel is gelegen aan de Beckersweg en ligt braak.

2.2 Nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het slopen van de nog aanwezig bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing ten behoeve van de vestiging van Van Cranenbroek. De buitenruimte zal hierbij tevens heringericht worden. Het compensatieperceel maakt deel uit van het in ontwikkeling zijnde natuurgebied, gelegen in de verbindingzone tussen de Jamerdaalse Heide en de Groote Heide, en zal door Stichting Limburgs Landschap als zodanig ingericht worden.

In de toekomstige situatie wordt op het perceel aan de Keulse Barrière een nieuwe winkel gerealiseerd van minimaal 1.500 m² en maximaal 14.900 m² wvo. Daarnaast wordt circa 8.700 m² gereserveerd voor (afhaal)magazijn, expeditie en overige voorzieningen en 400 m² ten behoeve van een koffiehok. Van Cranenbroek is een onderneming die is gespecialiseerd in volumineuze tuinartikelen (zoals tuinmeubelen, tuinmachines, afrasteringen) en gereedschappen. Het overgrote deel van het assortiment van Van Cranenbroek sluit aan op het assortiment van agri-retailers, bouwmarkten en tuincentra. Producten uit de branches 'tuin', 'dierbenodigdheden' en 'doe-het-zelf' vormen dan ook het hoofdassortiment van de Van Cranenbroek-formule.

Naast het hoofdassortiment verkoopt Van Cranenbroek een nevenassortiment, dat zich beperkt tot een aantal productgroepen/branches. Het gaat daarbij voornamelijk om textiel (eigen merk, discountprijs, geen mode/fashion), (niet-tuingerelateerd) binnenspeelgoed, (elektrische) fietsen, feest- en seizoenartikelen (Sinterklaas, Kerst, Carnaval en Pasen) en niet-volumineuze woninginrichtingsartikelen. De verkoop van huishoudelijke apparaten (bruin- en witgoed), juweliersartikelen, lingerie, huishoudelijke artikelen, levensmiddelen, drogisterijartikelen, sportartikelen en vrijetijdskleding (met uitzondering van outdoor kleding) wordt hierbij uitgesloten. Overigens is een deel van de seizoensartikelen onderdeel van de branches tuin en doe-het-zelf (zijnde het hoofdassortiment). Het nevenassortiment beslaat maximaal 10% van het totale winkelvloeroppervlak.

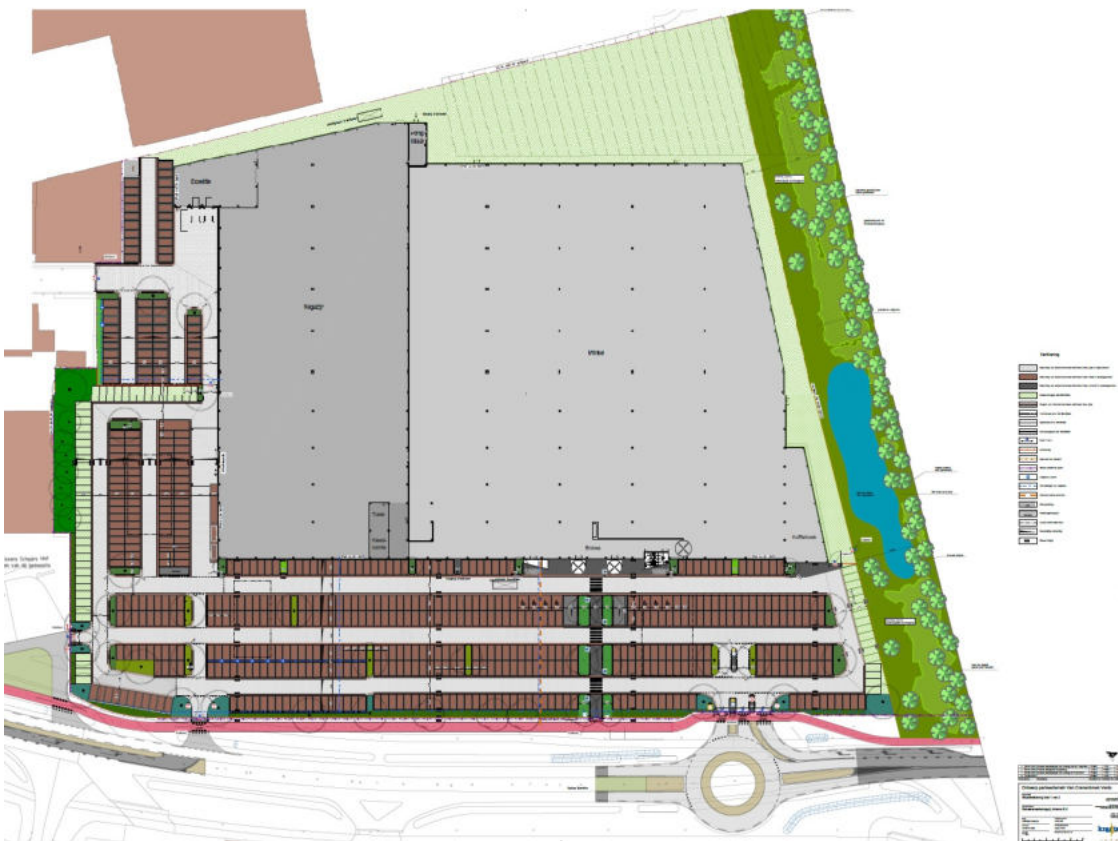
De bebouwing voor de nieuwe vestiging van Van Cranenbroek wordt 4,5 meter hoog ter plaatse van de koffiehok, 8 meter hoog ter plaatse van de winkel en 10 meter hoog ter plaatse van het (afhaal)magazijn en de expeditie. Op deze wijze wordt een getrapte overgang gerealiseerd vanaf de Duitse grens.

Aan de voorzijde van de nieuwe winkel en (afhaal)magazijn wordt een grootschalig parkeerterrein ingericht om ruim te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden 567 parkeerplaatsen voor bezoekers (waarvan 3 aanhangerverkeerplaatsen ter hoogte van het afhaalmagazijn aan de zijkant van het nieuwe pand) en nog eens 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden aangelegd (totaal dus 575). Ook worden er 60 parkeerplaatsen voor het personeel aangelegd nabij de expeditie. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 635. Een aantal parkeerplaatsen wordt daarnaast gereserveerd voor elektrische auto's. Gekozen is om 20 oplaadpunten te realiseren ter plaatse van het bezoekersparkeren en 4 ter plaatse van het personeelsparkeren. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn van het CROW. Tevens wordt voor 127 parkeerplaatsen leidinginfrastructuur aangelegd om op termijn meer plaatsen beschikbaar te maken voor het opladen van elektrische auto's. Voor de entree van de winkel is voorzien in 28 fietsenrekken ten behoeve van het fietsparkeren voor bezoekers. Het personeel krijgt een eigen fietsenstalling naast de expeditie.

Ook wordt er een nieuwe aansluiting met de Keulse Barrière gerealiseerd. De nieuwe ontsluiting bestaat uit een rotonde met een bypass, een linksafstrook en een uitgang via het vrachtwagentankstation.

De bevoorrading vindt plaats aan de achterzijde via de Expeditieweg zodat vrachtverkeer gescheiden blijft van bezoekersverkeer. Aan deze zijde zijn twee laad- en losdocks gesitueerd. Per dag komen er maximaal 6 vrachtwagens. Daarvan is er een vrachtwagen met één container uit de haven van Venlo. Het 2e dock wordt gebruikt voor de standaard trailers vanuit Overpelt.

De beoogde situatie is opgenomen in figuur 2.2. Impressies van de beoogde situatie zijn opgenomen in figuur 2.3.



Figuur 2.2. Ontwerp toekomstige inrichting d.d. juli 2022 (bron: Kragten)





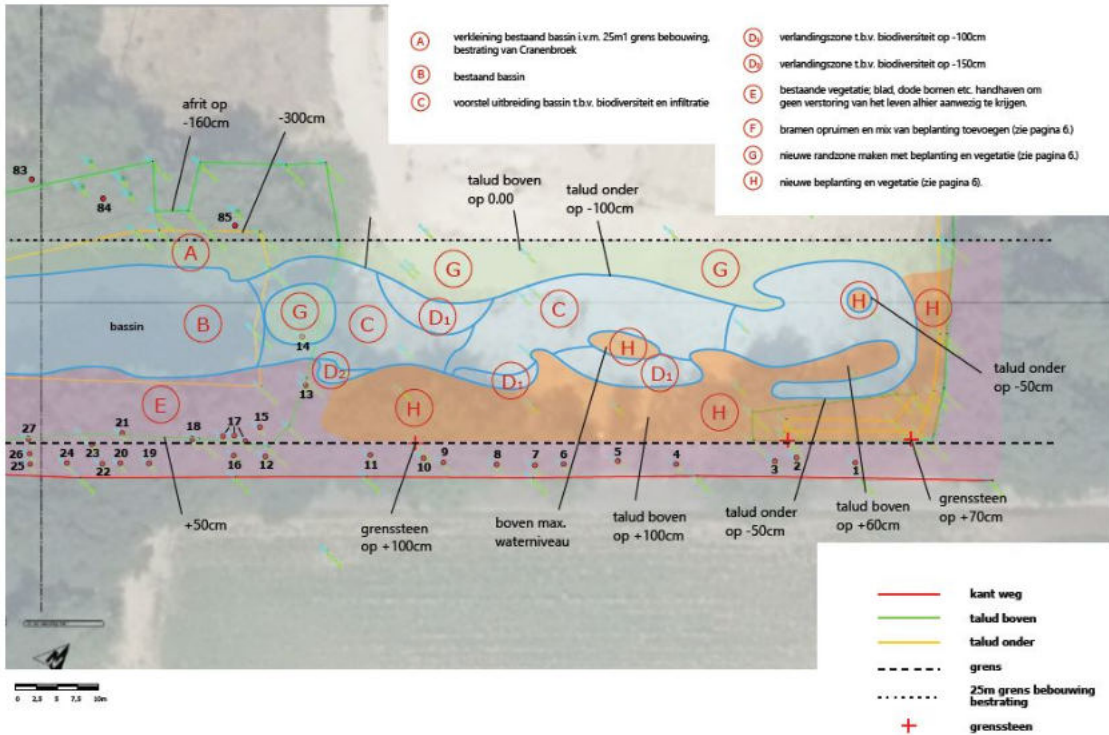
Figuur 2.3 Impressies nieuwe situatie

Om inpassing in de omgeving te borgen is naast een getrapte overgang in bouwhoogtes in het ontwerp gekozen voor een groene omzoming van het terrein. Het voorterrein wordt groen ingericht met robuuste groenvoorzieningen met daarin bomen op diverse plaatsen tussen de parkeervakken. De groenvoorzieningen zijn zoveel mogelijk verspreid over het terrein aangebracht om zoveel mogelijk schaduwoppervlak te creëren wat hittestress kan verminderen. Voor het beplantingsplan zijn verschillende soorten bomen en heesters toegepast. Bij de toepassing van de soorten is er op gelet dat zij niet droogtegevoelig zijn. Door het toepassen van verschillende soorten wordt hiermee ook de biodiversiteit vergroot. Het hoogteverschil tussen het plangebied en de Keulse Barrière wordt opgevangen door het gebruik van keerwanden. Deze keerwanden worden middels een groenvoorziening uit het zicht onttrokken. In bijlage 15 is de inrichting van het voorterrein meer specifiek weergegeven.

Aan de oostzijde tegen de staatsgrens met Duitsland wordt een 25 meter brede strook gereserveerd als natuurzone. Deze strook is bedoeld als schakel in de ecologische verbindingszone tussen de Grootte heide en de Jammerdaalse heide en sluit aan bij de smalle verbindingszone ten noorden van dit bestemmingsplan. Deze functie als natuurzone is ook beoogd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. In bijlage 16 is het voorlopig Groenplan voor deze natuurzone opgenomen.

Zoals blijkt uit het voorlopig Groenplan wordt in deze zone een verlaging in het maaiveld aangebracht waarmee het bestaande waterbassin uitgebreid wordt. Hier kan o.a. de benodigde waterberging plaatsvinden (zie paragraaf 4.10). Ingezet wordt op het aanbrengen van een diversiteit aan beplanting naast de bestaande bomen om een zo groot mogelijke biodiversiteit te creëren.

In de natuurzone is rekening gehouden met behoud van elementen zoals bomen in het kader van de ecologische beoordeling (zie paragraaf 4.11). Ook wordt in het noordelijk deel van deze natuurzone in de benodigde compensatie van de te vellen houtopstanden (zie paragraaf 4.11) voorzien.



Figuur 2.4 Voorgestelde inrichting gedeelte natuurzone (bron: Ves Reynders).

Vanuit het open landschap aan de Duitse zijde is een landschappelijke inpassing van de parkeerplaats en het gebouw wenselijk. De hierboven beschreven natuurzone zal de functie vervullen. Vanuit het noordwesten gezien zal het beeld niet significant wijzigen (zie figuur 2.5). De natuurzone komt iets naar achter te liggen, achter de parkeerplaats en de nieuwe vestiging.



BESTAANDE SITUATIE GROENZONE VANUIT NOORDWESTEN HAAKS OP DE KEULSE BARRIÈRE

Het beeld zal ook hier niet significant wijzigen. De bos- en struweelzone komt iets naar achter te liggen, achter P-plaats en gebouw Van Cranenbroek, maar dichtheid blijft hetzelfde.



BESTAANDE SITUATIE BOS- EN STRUWELZONE VANUIT ZUIDOOSTEN AAN KEULSE BARRIÈRE

In toekomstige situatie blijft deze groenzone als begeleiding van de Keulse Barrière behouden. Het beeld vanaf deze zijde zal dan ook niet wijzigen. Van Cranenbroek winkel presenteert zich daar waar groenzone ophoudt.

R

Figuur 2.5 Impressie huidige situatie natuurzone gezien vanaf diverse punten (bron: Rho adviseurs voor leefruimte)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk is uiteengezet of de beoogde ontwikkeling past het geldende ruimtelijk beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

NOVI, Barro en Rarro

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die

nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie..
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Deze belangen hebben een wettelijke verankering gekregen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en deels ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De onderwerpen in het Barro en Rarro betreffen o.a. mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van (rijks)infrastructuur. Daarbij wordt geacht dat de overheden zorgvuldige afwegingen maken en tot transparante besluitvorming komen.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nationale belangen zoals opgenomen in de NOVI in het geding. Er zal zorg worden gedragen voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.


Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

De provincie Limburg hanteert in de Omgevingsverordening Limburg 2014 dezelfde systematiek voor toetsing aan de ladder als vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Aanvullend is in de Omgevingsverordening vastgelegd dat bij toepassing van de ladder ook onderzocht dient te worden of er mogelijkheden zijn tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Toetsing



In het geval van voorgenomen ontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in 3.1.6 van het Bro. Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking is onder andere noodzakelijk om de behoefte aan deze ontwikkeling aan te tonen. Om de ruimtelijke en economische effecten in beeld te brengen is een ruimtelijk economisch onderzoek uitgevoerd (REO). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

Geconcludeerd kan worden dat er behoefte is aan de ontwikkeling van Van Cranenbroek. Deze behoefte ontstaat met name uit het unieke en daarmee onderscheidende assortiment aan volumineuze artikelen in de branches doe-het-zelf, tuin en dierbenodigdheden die aangeboden worden. De keuzemogelijkheden voor de consument worden door de vestiging van Van Cranenbroek verbreed. Realisatie van de beoogde ontwikkeling heeft geen onaanvaardbaar effect op woon-, leef- en ondernemersklimaat. Aangetoond is dat de omzetclaim in de relevante branches beperkt blijft tot 1,8 procentpunt ten opzichte van de huidige situatie waardoor overige detailhandel in dit verzorgingsgebied voldoende omzet kan blijven behalen voor een economisch-duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering. Er zullen in beginsel geen winkels hoeven te sluiten waardoor de leegstand niet toeneemt. De behoefte wordt daarnaast opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de provincie (zie figuur 3.3) en het stedelijk gebied (zwarte grens figuur 3.6) waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen zich mogen ontplooien op basis van de Ruimtelijke structuurvisie Venlo. Tevens is er sprake van herstructurering van een bedrijfsperceel, zodat deze een duurzame nieuwe invulling krijgt.

Naast het initiatief van Van Cranenbroek speelden er in het recente verleden meerdere initiatieven voor perifere detailhandel op de Keulse Barrière en andere locaties in Venlo. Daar is onderzoek naar gedaan en een advies is uitgebracht door adviesbureau BRO genaamd 'Haalbaarheid en effecten detailhandel op perifere locaties', januari 2013. Dit betreft een uitgebreid onderzoek naar diverse locaties en branches. Op basis van dit onderzoek adviseert BRO om specifiek op de locatie Keulse Barrière de ontwikkeling van een Van Cranenbroek toe te staan. Enerzijds omdat deze formule goed passend is op deze locatie en anderzijds omdat andere initiatieven juist op andere locaties meer toegevoegde waarde bieden voor Venlo als winkelstad. Daarnaast benoemt BRO dat de huidige PDV-locaties met (boven)regionaal profiel onvoldoende fysieke ruimte bieden om alle geïnteresseerde winkelformules in te passen en derhalve voor ten minste één initiatief naar een andere locatie moet worden gezocht. Naast deze locatiekeuze onderstreept de rapportage van BRO ook de unieke positie van Van Cranenbroek binnen de detailhandel als wordt gekeken naar klantbereik en assortiment.


Conclusie

Het rijksbeleid staat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een strategische en lange termijn visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg tot 2050. De Omgevingsvisie vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014).



De Omgevingsvisie is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de Provincie Limburg.

In de Omgevingsvisie staan een drietal hoofdopgaven:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Voor de economische ontwikkeling van Limburg zijn ondernemersklimaat, innovatiekracht, kennisinfrastructuur, arbeidsmarkt, onderwijs en fysiek-ruimtelijke vestigingscondities belangrijk. De ambitie van de provincie is te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Het Limburgs vestigingsklimaat is bovendien grensoverschrijdend. Het streven is dan ook om optimaal gebruik te maken van de gunstige ligging van Limburg te midden van de economische kerngebieden: de Randstad, het Rijn-Ruhrgebied, de Vlaamse Ruit en de Trans-Europese (transport) netwerken (TEN-T).


Regiovisie Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg kenmerkt zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een rustige, meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as. De hoog-dynamische, economisch-georiënteerde Oost-West-as is de wereld van infrastructuur en logistiek, agrofood, maar ook de maakindustrie in z'n vele gedaanten. Samen wordt werk gemaakt van de Greenport-ontwikkeling, het stimuleren en verder uitbouwen van de reeds aanwezige bedrijvigheid door innovatie en onderwijs en het versterken van de samenwerking met omliggende regio's. Vanwege haar strategische ligging op de Oost-West-as en de nabijheid van grote afzetgebieden, zoals de regio Eindhoven, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, levert de regio een significante bijdrage aan de Nederlandse economie. De regio kent bovendien een omvangrijke bezoekersstroom gericht op toerisme en recreatie. De steden en dorpen ontwikkelen zich verder tot veilige, gezonde en vitale gemeenschappen, met een sterke sociale structuur en identiteit, een aantrekkelijk cultureel klimaat en voldoende voorzieningen.

Werklocaties

Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat, zowel voor ondernemers als voor werknemers. Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. Een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur is voldoende werklocaties, die voldoen aan de snel veranderde eisen van bedrijven en overheden op het gebied van onder meer digitalisering, verduurzaming, klimaat-bestendigheid en bereikbaarheid. Het is de ambitie van de provincie om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden.

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen; ruim 800 ha (11%) is nog beschikbaar. Op de reeds uitgegeven



oppervlakte (6.500 ha) zijn ruim 11.000 bedrijfs- vestigingen met bijna 220.000 werkzame personen actief. Uitgaand van de situatie op 31 december 2019 en het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon is de voorraad toereikend voor zo'n zeven tot tien jaar. Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is namelijk niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Om die reden dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

In de Omgevingsvisie wordt echter gekozen voor compacte werklocaties om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren. Dit volgens de redeneerlijn “behoefte-bestaand uitbreiding-nieuw”, om op deze wijze zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Dit betekent concreet:

1. de behoefte aantonen;
2. (her)gebruik ruimte op bestaande, evt. te herstructureren terreinen;
3. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties;
4. mogelijk andere buitenstedelijke locaties (mits gemotiveerd) te ontwikkelen.

Dit betekent volgens de Omgevingsvisie dat nieuwe bedrijven zich bij voorkeur op bestaande werklocaties vestigen.


Het onderhavige plangebied ligt op het bestaande bedrijventerrein De Keulse Barrière. Dit bedrijventerrein is sinds de opheffing van het voormalige douane emplacement verouderd en voor een groot deel leeg komen te staan. De komst van de grootschalige winkelvestiging van Van Cranenbroek geeft een nieuwe impuls aan De Keulse Barrière. Het onderhavige bestemmingsplan past dan ook binnen voornoemde beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Detailhandel

De Limburgse detailhandelsector is een belangrijke sociaaleconomische sector, met €7,3 miljard consumentenbestedingen. Het Limburgs winkelaanbod functioneert sterk op koopkracht uit het buitenland, vooral in het grensgebied.

Limburg heeft echter teveel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkelen en de toenemende vraag om beleving. De provincie streeft naar een goede balans tussen de winkelvoorraad in de binnensteden, in de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en in dorpskernen en wijken. Het provinciaal belang is daarbij met name gelegen in:

- de kwaliteit en vitaliteit van de binnensteden, die in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van het leef- en vestigingsklimaat
- de ontwikkeling en het vernieuwen van grootschalige winkelgebieden
- de leefbaarheid van kernen en wijken
- het in stand houden en bevorderen van de werkgelegenheid in de detailhandelsector als één van de



belangrijkste werkgevers

- kooptoerisme/ funshoppen als topsector
- duurzaam ruimtegebruik

Het centrale begrip voor wat betreft detailhandel is dynamisch voorraadbeheer. Daarmee wordt bedoeld dat de voorraden van woningen, werklocaties, winkels en vrijetijdsparken groot genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te groot. Er is daarbij echter ook sprake van een mismatch tussen kwalitatief aanbod en behoefte. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde, er is juist behoefte aan andere kwaliteit. Waar de behoefte aan kwantitatieve groei is weggefallen, is stilstand geen optie. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken.

Uit de Omgevingsvisie blijkt dat de provincie winkels in principe niet op bedrijventerreinen thuis vindt horen, behalve als het gaat om verkoop van (met name volumineuze) goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein. Voor nieuwe winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats. Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol

Venlo heeft een belangrijke recreatieve winkelfunctie. De binnenstad van Venlo heeft alle kwaliteiten om zich verder te ontwikkelen: het heeft een goede mix van voorzieningen, cultuurhistorie en ambachtelijke bedrijven. De binnenstad van Venlo trekt dan ook van oudsher veel Duitse bezoekers aan. De perifere detailhandel moet aanvullend en niet bedreigend zijn voor de binnenstad van Venlo, maar ook moet de perifere detailhandel voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Dynamisch voorraadbeheer vereist echter een regionale aanpak in de vorm van regionale detailhandelsvisies en regionale bestuursafspraken tussen de gemeenten en de Provincie, die vervolgens worden geborgd in de provinciale omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie Limburg is bepaald dat deze sinds 2015 bestaande werkwijze van regionale afstemming van nieuwe detailhandel zal worden gecontinueerd.

In de volgende paragrafen zal nader worden toegelicht dat de voorziene ontwikkeling van Van Cranenbroek op de voorliggende locatie op de Keulse Barrière in overeenstemming is met de vastgestelde regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg en de gemaakte Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg

Vanuit het POL2014 (voorloper Provinciale Omgevingsvisie Limburg) zijn de gemeenten van de regio Noord-Limburg door de provincie Limburg uitgedaagd om een aanpak te formuleren ten aanzien van de toekomst van de detailhandelssector. Daarbij moet uitgegaan worden van een sector die weliswaar niet langer bepaald wordt door (kwantitatieve) groei, maar die wel vraagt om 'andere winkelometers' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie. Dit heeft geresulteerd in de bestuursafspraken, die op 20 april 2016 zijn ondertekend

door de colleges van de acht regiogemeenten en door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In maart 2018 zijn deze bestuursafspraken geactualiseerd (1^e actualisatie bestuursafspraken regio Noord-Limburg).

In deze bestuursafspraken is vastgelegd dat de basisprincipes en spelregels uit het POL2014 voor het thema detailhandel nader worden uitgewerkt in een regionale detailhandelsvisie (POL-uitwerking), die door de afzonderlijke gemeenteraden moet worden vastgesteld en daardoor de basis zal vormen voor het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Op grond van de bestuursafspraken moeten grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect regionaal worden afgestemd in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijk Domein (PHO Ruimte), waarin alle regiogemeenten zijn vertegenwoordigd. De besluitvorming in het PHO Ruimte geschiedt door de betrokken wethouders van de regiogemeenten die daartoe zijn gemandateerd door hun eigen college. In het PHO Ruimte vindt tevens bestuurlijke afstemming met de provincie plaats. Het PHO Ruimte heeft op 1 oktober 2017 ingestemd met de ontwikkeling van Van Cranenbroek op de Keulse Barrière.

POL-uitwerking regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg


Met de POL-uitwerking 'regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van detailhandel in de acht gemeenten uit de Regio Venlo (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas) vastgelegd. In deze regionale detailhandelsvisie, die medio 2017 door alle gemeenteraden is vastgesteld, zijn de basisprincipes en spelregels uit het POL 2014, met inachtneming van de ladder voor duurzame verstedelijking, voor het thema detailhandel uitgewerkt.

De regionale detailhandelsvisie heeft betrekking op grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect - in veel gevallen gaat het dan om volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) - met als doel adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelaanbod in stand gehouden kan worden. Dit is van belang voor een gezond ondernemersklimaat, een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten met een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Detailhandelsontwikkelingen met een lokaal effect vallen niet onder de reikwijdte van deze visie.

In de regionale detailhandelsvisie staat vermeld dat er per saldo geen behoefte is aan meer winkelmeters, maar wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie. Nieuwe ontwikkelingen die iets toevoegen aan de kwaliteit van het winkelaanbod, zoals winkelformules die zich weten te onderscheiden, blijven noodzakelijk om goed te kunnen inspelen op de veranderde behoeften van de consument.

In de regionale detailhandelsvisie wordt beschreven dat Venlo, als bovenregionaal verzorgend centrum, een belangrijke recreatieve winkelfunctie heeft. De binnenstad van Venlo heeft alle kwaliteiten en voorwaarden om te komen tot een verdere kwalitatieve groei van winkel- en andere functies, waarbij de focus ligt op recreatief winkelen. De perifere detailhandel moet aanvullend en niet bedreigend zijn voor de binnenstad van Venlo, maar ook moet de perifere detailhandel voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod.

In de regionale detailhandelsvisie is bepaald dat nieuwe grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect regionaal dienen te worden afgestemd. Bij die afstemming in de regio worden er een aantal uitgangspunten gehanteerd. Zo mogen nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet te koste gaan van



het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. De visie biedt nadrukkelijk ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die vanuit een oogpunt van innovatie en dynamiek een meerwaarde opleveren voor de detailhandelsstructuur. Deze meerwaarde kan zich onder meer uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, zoals het geval is bij de komst van een (nieuwe) onderscheidende winkelformule. Zeker ook om concurrentiepositie van Noord-Limburg te behouden en te versterken, is het van belang dat schaalvergroting en innovatie (nieuwe, onderscheidende of complementaire winkelformules die voorzien in een behoefte bij de consument) worden gefaciliteerd.

Volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties (PDV/GDV) dient aanvullend (en niet bedreigend) te zijn voor de detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden (de centrumgebieden en de binnensteden met een sterk accent op recreatief winkelen, zoals de binnenstad van Venlo). Aan perifere detailhandelsontwikkelingen met een bovenlokaal/regionaal effect wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur. Deze meerwaarde kan zich, zoals gezegd, uiten in een toename van de keuzemogelijkheid voor de consument.
- Als er sprake is van een nieuwe formule, die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent voor de regionale detailhandelsstructuur.
- Als alternatieve locaties ten opzichte van elkaar zijn afgewogen en beoordeeld conform de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur.

Toetsing

Venlo heeft een belangrijke bovenregionale winkelfunctie die in de toekomst om behoud en versterking vraagt. De nieuwe, grootschalige winkelvestiging van Van Cranenbroek heeft een bovenlokaal/regionaal verzorgingsgebied en levert een meerwaarde op voor de regionale detailhandelsstructuur. De winkelformule en het assortiment van Van Cranenbroek onderscheidt zich wezenlijk van reguliere tuincentra en bouwmarkten en is dan ook complementair op het bestaande winkelaanbod. Van Cranenbroek heeft in de noordelijke regio van Limburg nog geen vestiging, zodat in zoverre sprake is van een nieuwe winkelformule, die de keuze voor de consument vergroot. In het ruimtelijk-economisch onderzoek, zoals bijgevoegd in bijlage 1, is aangetoond dat de Van Cranenbroek vestiging geen significant effect op de bestaande detailhandelsstructuur zal hebben en voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De Keulse Barrière is vanuit een oogpunt van ruimtebeslag, mobiliteit en zichtbaarheid uitermate geschikt voor deze grootschalige detailhandelsontwikkeling, terwijl er verder geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn. Ten slotte is er door de sloop van de voormalige (verouderde) bedrijfsbebouwing sprake van saldering van het ruimtebeslag. De ontwikkeling past dan ook in de regionale detailhandelsvisie.

De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van Van Cranenbroek is ten slotte in de regionale detailhandelsvisie nadrukkelijk als harde plancapaciteit opgenomen, onder vermelding van het feit dat het regionaal Portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijk Domein (PHO Ruimte) met deze ontwikkeling heeft ingestemd.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie december 2022)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze is later nog een aantal keer (partieel) gewijzigd. De Omgevingsverordening is vanuit juridisch-bestuurlijk oogpunt het belangrijkste instrument voor de provincie Limburg om haar provinciale belangen te bewaken. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Hierna is getoetst aan de voor dit bestemmingsplan relevante artikelen.

De Omgevingsverordening bevat allereerst voorschriften op het gebied van duurzame verstedelijking:

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid 2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

Lid 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

Lid 1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.

Lid. 2 Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.

Lid 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

De Omgevingsverordening bevat tevens voorschriften op het gebied van detailhandel:

Artikel 2.4.3 Detailhandel

Lid 1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1. (...)

Lid 4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg (...) bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid (...).

Lid 5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwd gebied zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart bebouwd gebied met plangebied indicatief in rood (bron: Omgevingsverordening Limburg 2014)

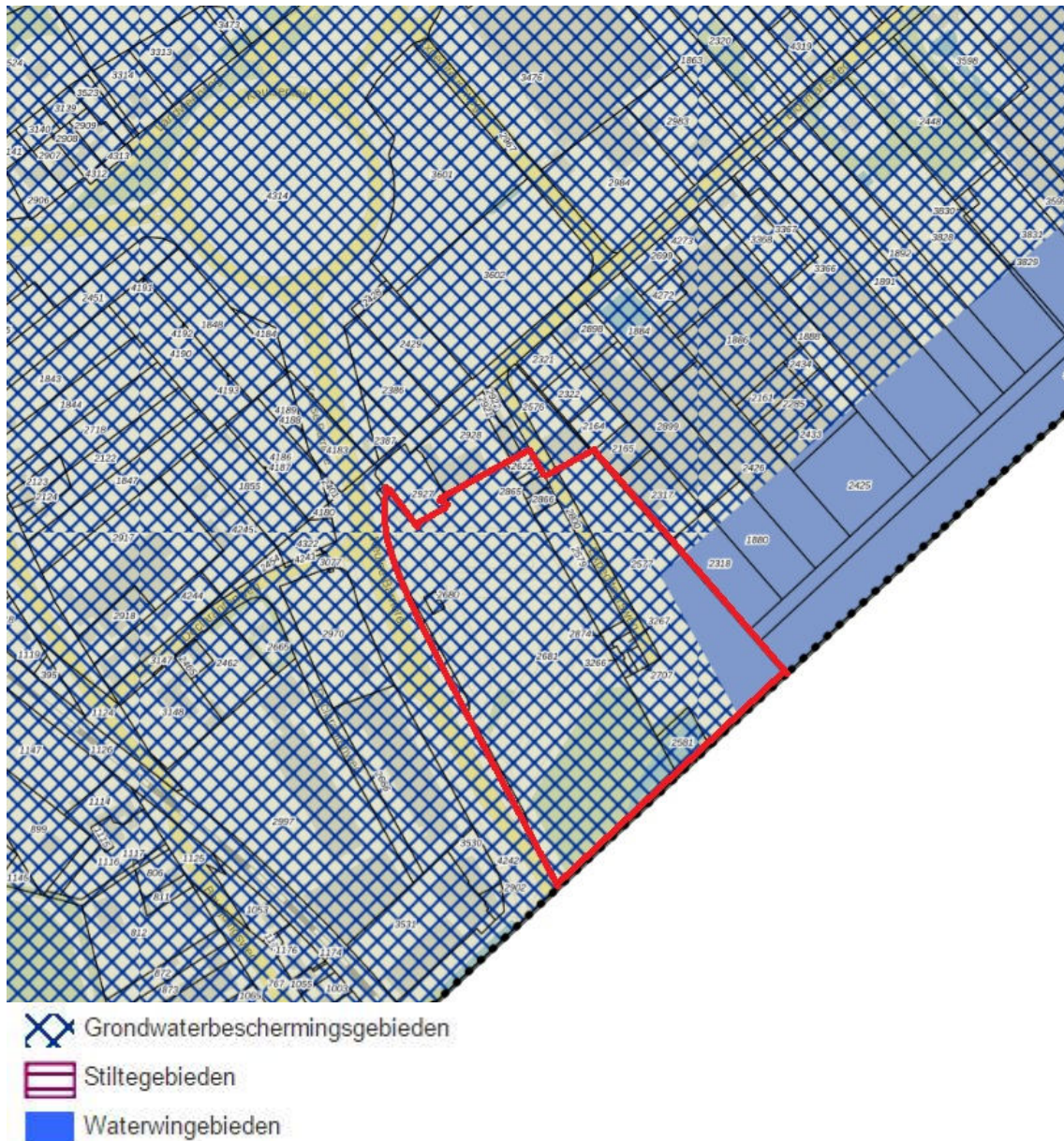
In paragraaf 3.2 is geconcludeerd dat formeel sprake is van een stedelijke ontwikkeling conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, waardoor dit ook het geval is voor artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening. In de omgevingsverordening is namelijk bepaald dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling betreft van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging is in bijlage 1 de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de vorm van een ruimtelijk-economisch onderzoek. De conclusies van deze ladderonderbouwing zijn nader uiteengezet in paragraaf 3.2. Er zijn geen leegstaande monumentale of beeldbepalende panden op het bedrijventerrein, of elders in de omgeving die invulling kunnen geven aan de gewenste grootschalige ontwikkeling met een grote verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Het bepaalde in artikel 2.2.3 van de Omgevingsverordening is daarmee niet van toepassing.

Zoals in de voorgaande paragrafen reeds uiteengezet is aan het bepaalde in artikel 2.4.3 voldaan. Het POL2014 is vervangen door de Omgevingsvisie Limburg, waarin is bepaald dat de bestaande praktijk van regionale afstemming wordt gecontinueerd. De in het plan voorziene ontwikkeling past, zoals gezegd, binnen de regionale

Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

Het plangebied is tevens geheel onderdeel van het in de Omgevingsverordening vastgelegde grondwaterbeschermingsgebied en deels onderdeel van een waterwingebied zoals weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart milieubeschermingsgebieden met plangebied indicatief in rood (bron: Omgevingsverordening Limburg 2014)

Ook is het plangebied onderdeel van de Venloschol (boringsvrije zone) zoals zichtbaar in figuur 3.3. Het is ter plaatse beneden 5 meter +NAP o.a. verboden een boorput te maken of te hebben, de grond te roeren dan wel werken uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.




- Roerdalslenk
- Venloschol

Figuur 3.3 Uitsnede kaart grondwateronttrekking met plangebied indicatief in rood (bron: Omgevingsverordening Limburg 2014)

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan (bouw en aanlegwerkzaamheden) zal worden voldaan aan de bepalingen in de paragrafen 4.1 - 4.4 van de Omgevingsverordening die strekken ter bescherming van deze milieubeschermingsgebieden. Het voorziene bedrijfsgebouw is zekerheidshalve gesitueerd buiten het beschermde waterwingebied.

Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014. De provincie streeft naar een aantrekkelijk Limburgs vestigingsklimaat voor verschillende bedrijven om te komen tot een duurzame economische structuur waarin functiemenging op een bedrijventerrein mogelijk is. Om te bepalen of er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling, zijn de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in het bijgevoegde ruimtelijk economisch onderzoek. Ten slotte zijn het grondwaterbeschermingsgebied,



waterwingebied en de Venloschol als zodanig, met bijbehorende regelgeving, in het voorliggende bestemmingsplan bestemd. Het bouwplan is zodanig gesitueerd dat de gronden ter hoogte van het waterwingebied onbebouwd blijven.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Venlo 2040

In de Strategische Visie Venlo 2040 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader voor toekomstige besluiten. Binnen dit afwegingskader kunnen nieuwe ontwikkelingen in een breder perspectief worden geplaatst.

De stad en de regio Venlo hebben zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische regio. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. In 2040 is Venlo een vitaal onderdeel geworden van het Europees economisch kerngebied, oftewel de blauwe banaan, de economische ruggengraat van Europa die zich vanuit Manchester, de Randstad, de Vlaamse Ruit via de Brabantse stedenrij en Düsseldorf uitstrekt tot Milaan.

Toetsing


De beoogde ontwikkeling helpt mee aan het kwalitatief verbeteren van het bedrijventerrein de Keulse Barrière door de sloop van de bestaande panden, de bouw van nieuwe panden en het herinrichten van het buitenterrein. Verder zorgt de uitbreiding voor toevoeging van de werkgelegenheid en versterking van de economie op de grens met Duitsland.

Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie "Ruimte binnen grenzen" vastgesteld. In deze structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo tot het jaar 2030 beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. In de nieuwe structuurvisie van de gemeente Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Het is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde '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 clusters van voorzieningen 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' gaat de gemeente Venlo uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat gemeente Venlo een initiatief als kansrijker beschouwt als:

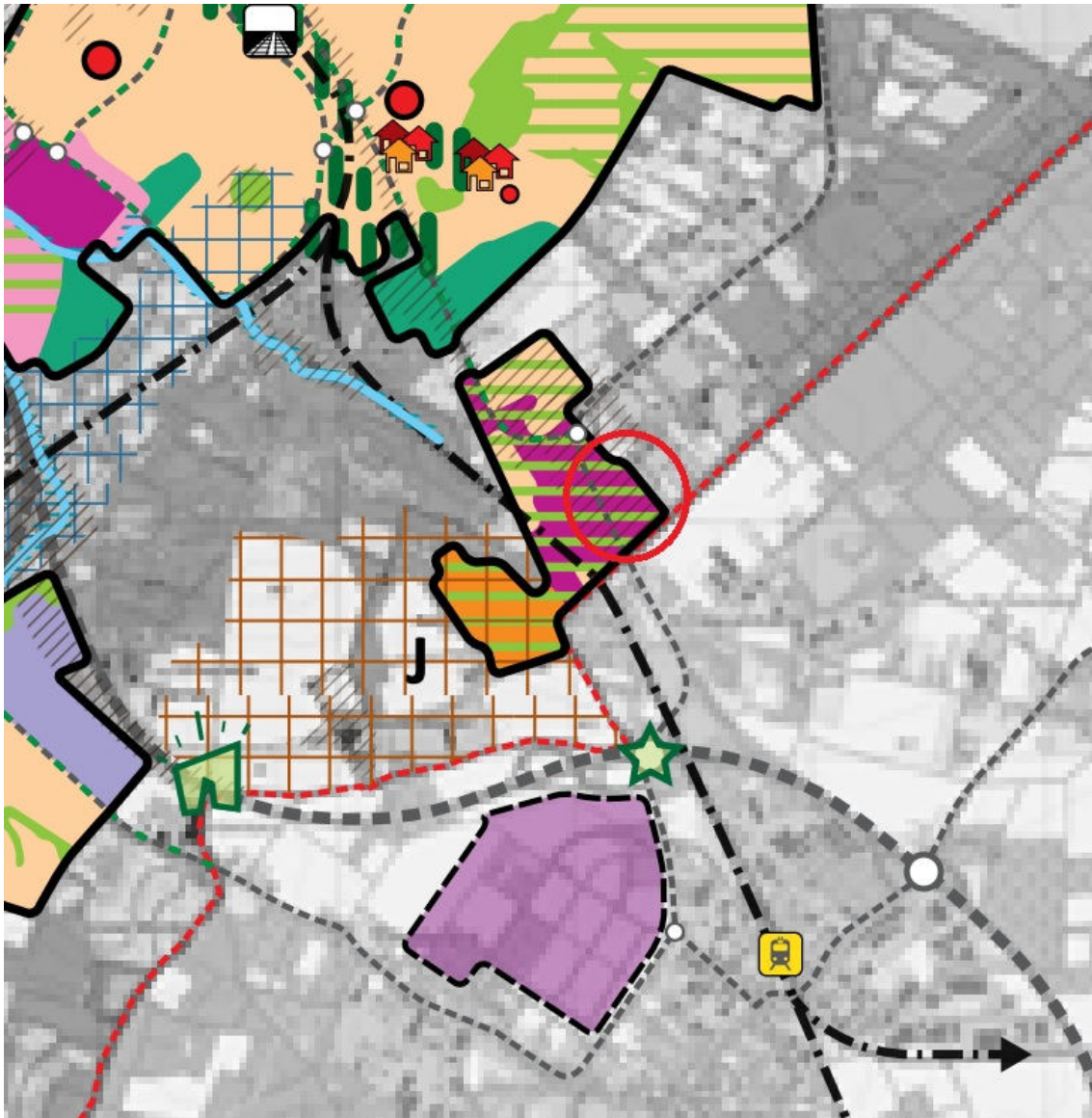
- 
- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
 - de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
 - het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Voor de uitvoering van de structuurvisie streeft de gemeente ernaar om initiatiefnemers, binnen de voorgestelde kaders, de ruimte te geven.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling heeft voornamelijk overlap met de opgave 'ruimte in de stad' en 'voorzieningen op maat'.

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Er is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Groeiende leegstand geeft ruimte voor herontwikkeling en (delen van) verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd. De gronden ter hoogte van het plangebied liggen binnen het stedelijk gebied (zwarte grens) waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen zich mogen ontplooiën. Langs de Keulse Barrière ligt daarbij de focus op het hergebruiken, herstructureren of transformeren van bedrijventerreinen. De nadere uitwerking per locatie is vastgelegd in het specifieke beleid ten aanzien van bedrijventerreinen van de gemeente Venlo. Tevens zijn deze gronden aangeduid als 'ruimte voor functioneel groen'. Ontwikkelingen waarborgen de groene identiteit ter plaatse. Door de vestiging van Van Cranenbroek op deze locatie wordt dit deel van het bedrijventerrein getransformeerd en krijgt het een toekomstbestendige invulling. Rekening is gehouden met behoud en versterking van de groene identiteit ter plaatse (zoals de groene overgangszone richting Duitsland) waardoor een passende overgang richting het open landschap ontstaat.

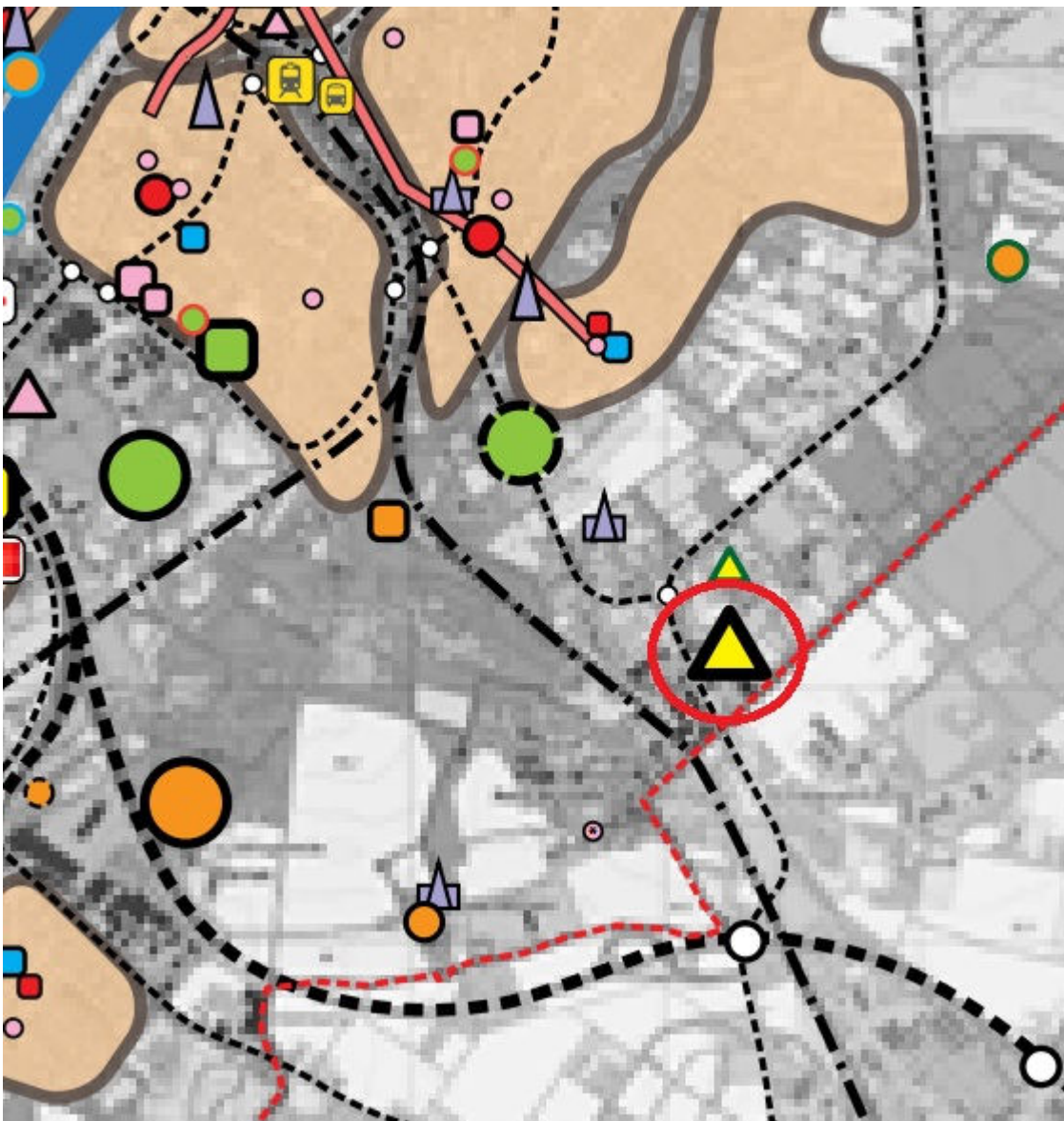


Figuur 3.4 Uitsnede kaart 'Ruimte in de stad' met plangebied indicatief in rood (bron: gemeente Venlo)

Daarnaast ligt een andere grote opgave in het bieden en behouden van een vitale voorzieningenstructuur die zichzelf in stand kan houden en zoveel mogelijk aansluit bij de reële behoefte van de samenleving. Daarbij moet wel gewaakt worden voor een overaanbod van een bepaald soort voorziening in de gemeente en regio, zodat de vitale voorzieningenstructuur niet onder druk komt te staan. Ten behoeve van deze voorzieningenstructuur is in de ruimtelijke structuurvisie ter hoogte van het plangebied een solitaire PDV-vestiging beoogd. Dit is gebaseerd op het ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd in 2013 (BRO, 'Haalbaarheid en effecten detailhandel op perifere locaties', januari 2013) en het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders voor vaststelling van de ruimtelijke structuurvisie.

In het in bijlage 1 bijgevoegde ruimtelijk-economische onderzoek is wederom aangetoond dat er voldoende actuele regionale behoefte is aan de ontwikkeling van Van Cranenbroek. Realisatie van de beoogde ontwikkeling heeft daarnaast geen onaanvaardbaar effect op woon-, leef- en ondernemersklimaat. Overige detailhandel in dit verzorgingsgebied kan voldoende omzet blijven behalen voor een economisch-duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering.

Het rapport van BRO stelt daarnaast dat de Keulse Barrière goed bereikbaar is voor bezoekers per auto uit verschillende windrichtingen. Via De Kaldenkerkerweg is er bijvoorbeeld sprake van een rechtstreekse verbinding met de Venlose binnenstad. De capaciteit van de weg is daarnaast toereikend om de verkeersstromen die gepaard gaan met een ontwikkeling als Van Cranenbroek te verwerken. Op basis van dit bereikbaarheidsprofiel, de oriëntatie op het Duitse achterland en de beschikbare ruimte vormt deze locatie een goede vestigingslocatie voor een Van Cranenbroek. Er ontstaat op deze wijze een detailhandelscluster met een geheel eigen karakter en profiel. In combinatie met het tuincentrum van Jacobs ligt er een kans het gebied rondom de Keulse Barrière verder te ontwikkelen tot een gebied met een combinatie van productie en verkoop van goederen voor groen, tuin en erf. Van Cranenbroek en het bestaande tuincentrum kunnen daarbij fungeren als trekkers.



Figuur 3.5 Uitsnede kaart 'Voorzieningen op maat' met plangebied indicatief in rood (bron: gemeente Venlo)

Omgevingsprogramma Retail Venlo 2023

Het Omgevingsprogramma Retail van de gemeente Venlo wordt in november 2023 vastgesteld door de

gemeenteraad. Deze is opgesteld in de geest van de Omgevingswet, die in januari 2024 in werking treedt.

Voor een optimale voorziening van eigen inwoners en bezoekers wordt ingezet op zo veel mogelijk ruimtelijke concentratie van detailhandel, horeca en aanvullende voorzieningen in de gewenste hoofdstructuur. Deze bestaat uit:

- Twee complementaire hoofd Retailgebieden: de recreatieve binnenstad van Venlo en het doelgerichte Trefcenter. Beide centra moeten elkaar versterken. Deze Retailgebieden hebben niet alleen een belangrijke functie voor eigen inwoners, maar ook voor de regio en het Duitse achterland.
- Toekomstige boodschappencentra, waar de inwoners van Venlo ook naar de toekomst in de nabijheid boodschappen kunnen blijven doen, met waar mogelijk naast supermarkten ook (vers)speciaalzaken, dienstverlening en ondersteunende horeca.
- De centrumgebieden van Tegelen en Blerick hebben hierin een bijzondere positie als boodschappencentra met een duidelijke plus: meer (vers)speciaalzaken en mode & luxe aanbod. Hiermee hebben deze gebieden niet alleen een functie voor de eigen kern, maar ook voor direct omliggende kernen.
- Een tweede perifere detailhandelslocatie (Zuiderbrug) gelegen aan de Ariënsstraat.
- Maatwerk voor de twee kernen met een sterk toeristisch profiel: Arcen en Steyl.

Aandachtspunt hierbij is dat maatwerk geleverd moet kunnen worden bij initiatieven die erg (locatie)specifiek zijn of de leefbaarheid van kleinere kernen bevorderen.


Vanuit ruimtelijke oogpunt is het gewenst om perifere detailhandelslocaties meer te concentreren. Vanwege de omvang en de verkeer aantrekkende werking kan dit vaak niet in centrumgebieden en wordt ingezet op de reeds aangewezen locaties Trefcenter (Venlo) en Zuiderbrug (Tegelen). Uitgangspunt is dat op de perifere locaties detailhandel is toegestaan die vanwege de aard en omvang niet passend is binnen de reguliere Retailgebieden. Daarbij wordt uitgegaan van detailhandelsbedrijven met een bruto vloeroppervlakte (bvo) groter dan 1.000 m².

Ten aanzien van het initiatief van Van Cranenbroek is in het Omgevingsprogramma het volgende opgenomen: *Er wordt al jaren gewerkt aan de revitalisatie van de Keulse Barrière, met de vestiging van Van Cranenbroek als aanjager. In 2017 heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en er wordt momenteel een ontwerp bestemmingsplan opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling van deze grootschalige winkelformule met een nadruk op tuin. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Provincie Limburg en het Portefeuillehouders Overleg (PHO) Ruimte in de regio Noord-Limburg heeft ingestemd met het initiatief. Er wordt niet ingezet op een clustering van perifere detailhandel.*

Toetsing

De gemeente stuurt in principe op clustering van detailhandel in de winkelgebieden van de hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling van Van Cranenbroek is hier een uitzondering op. In het Omgevingsprogramma Retail is een apart kader opgenomen waarin de ontwikkeling wordt toegelicht. Afstemming met de provincie Limburg en de regio Noord-Limburg heeft plaatsgevonden. Geconcludeerd wordt dat in dit geval niet ingezet wordt op een clustering van perifere detailhandel.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de mogelijkheden tot maatwerk. Van Cranenbroek is een onderscheidende winkelformule met een regionaal afzetgebied waarmee de gemeente zich (ook over de grens)



regionaal kan profileren. De beoogde ontwikkeling heeft een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur door vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument en de aantrekkende werking voor de winkelstad als geheel. De nieuwe, grootschalige winkelvestiging van Van Cranenbroek heeft immers een bovenlokaal/regionaal verzorgingsgebied, terwijl de winkelformule en het assortiment van Van Cranenbroek zich wezenlijk onderscheidt van reguliere tuincentra en bouwmarkten en daarmee complementair is op het bestaande winkelaanbod. Van Cranenbroek heeft in de noordelijke regio van Limburg nog geen vestiging, zodat in zoverre sprake is van een nieuwe winkelformule, die de keuze voor de consument vergroot. In het ruimtelijk-economisch onderzoek, zoals bijgevoegd in bijlage 1 is aangetoond dat de Van Cranenbroek vestiging een acceptabel effect op de bestaande detailhandelsstructuur zal hebben en voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling van Van Cranenbroek is in de regionale detailhandelsvisie nadrukkelijk als harde plancapaciteit opgenomen bij de inventarisatie van de detailhandelsinitiatieven in de regio. Een locatie op of direct aansluitend aan de bestaande PDV-locatie Trefcenter/ViaVenlo of Zuiderbrug is geen optie voor vestiging. Op de eerste locatie is fysiek onvoldoende ruimte te creëren, terwijl de ontsluiting van het gebied ontoereikend is voor de extra verkeersaantrekkende werking van een megawinkel als Van Cranenbroek. De locatie Zuiderbrug biedt tevens geen fysieke ruimte en is lokaal georiënteerd (onderzoek BRO 2013 en principebesluit gemeente).

Economisch uitvoeringsprogramma gemeente Venlo 2019-2022

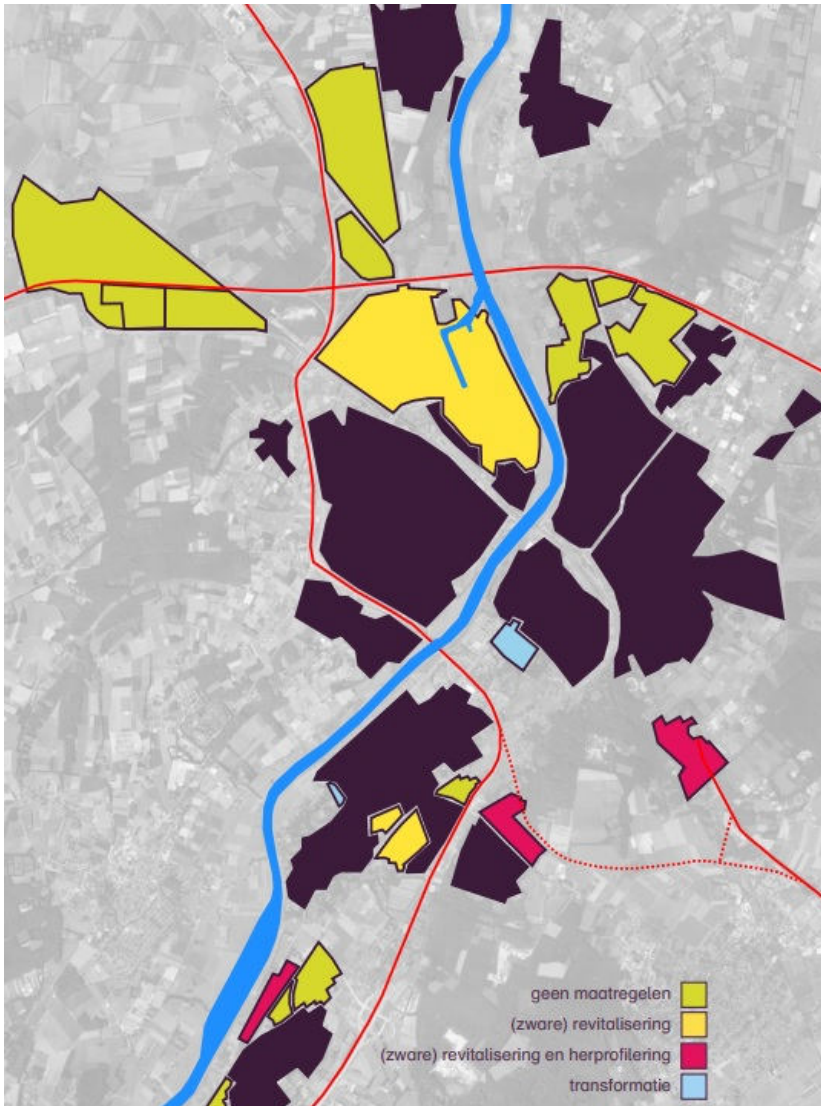
De gemeente Venlo vormt het economisch hart van Noord-Limburg en heeft ambities voor de verdere economische ontwikkeling van de gemeente. In het uitvoeringsprogramma staan concrete ambities en projecten waar de komende jaren op ingezet wordt. In het kader van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, is de gemeente voornemens de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen door herstructurering te verbeteren. De gemeente beschikt over een groot aantal bedrijventerreinen die gezamenlijk een oppervlakte hebben van bijna 1300 hectare bruto. Een gedeelte hiervan is nog in ontwikkeling, een gedeelte is (sterk) verouderd.

Toetsing

De Keulse Barrière is een van de bedrijventerreinen waar de functionele kwaliteit onvoldoende is. De Keulse Barrière kent door haar ligging op de grens van Nederland en Duitsland een uniek karakter als logistiek en distributierrein. Het gebied is sterk verouderd en vormt geenszins een attractieve entree van Venlo.

De regio kent een grote herstructureringsopgave (circa 800 ha). De helft daarvan concentreert zich in de gemeente Venlo. De provincie Limburg stelt prioriteiten en kiest ervoor om de plannen voor herstructurering van terreinen in Venlo te richten op onder andere de Keulse Barrière (Programma Werklocaties 2020, als onderdeel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg).

Met de inventarisatie als uitgangspunt is gekeken naar de herstructureringsopgave per gebied. Het bedrijventerrein Keulse Barrière is één van de meest verouderde terreinen van Venlo en kent een zware terugval in uitstraling en ruimtelijk kwaliteit. De strategische locatie aan de grens met Duitsland biedt juist veel potentie voor een terrein met een sterk, meer kwalitatief hoogwaardig karakter. Zware revitalisering en herprofilering is benodigd zoals zichtbaar in figuur 3.6.




Figuur 3.6 Uitsnede kaart revitaliseringsmaatregelen (bron: gemeente Venlo)

Revitaliseringsmaatregelen ter hoogte van de Keulse Barrière zijn gericht op de ontwikkeling van een markante 'entree' die het bijzondere karakter van de grensovergang benadrukt, opwaardering van de infrastructuur ter hoogte van het terrein en herprofilering van een gedeelte van de douanecomplexen naar meer kleinschaligere bedrijvigheid en/of kantoorachtige bedrijvigheid met een hoogwaardige architectonische uitstraling. Met goede maatregelen en investeringen in het terrein kan de aanwezige economische potentie benut worden.

Het beleid met betrekking tot (zware) revitalisering en herprofilering is tot noch toe niet van de grond gekomen. Met voorliggend initiatief is de optie 'transformatie' voor het eerst in beeld gekomen. In de ruimtelijke structuurvisie Venlo (2014) is de optie tot transformatie ten behoeve van een solitaire PDV-vestiging op deze locatie expliciet benoemd. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in de eerdergenoemde kleinschaligere bedrijvigheid, maar past wel binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie. Tevens voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een 'entree' die het bijzondere karakter van de grensovergang benadrukt en wordt de bestaande infrastructuur ter hoogte van het plangebied opgewarderd.

Mobiliteitsvisie Noord-Limburg



In de Mobiliteitsvisie Noord-Limburg hebben acht gemeenten hun krachten gebundeld om te komen tot een gezamenlijke mobiliteitsvisie. De visie is niet vastgelegd op papier, maar raadpleegbaar als website. Het Regionaal Mobiliteitsoverleg (RMO) Noord-Limburg was trekker van het proces om te komen tot de visie. Voor de gemeente Venlo zijn vanuit de visie 5 doelen geformuleerd:

- Kwaliteit van leven;
- Verbeteren verkeersveiligheid;
- Aantrekkelijk mobiliteitssysteem;
- Ondersteunen milieu- en energietransitie;
- Verbeteren ruimtelijk economische bereikbaarheid.

Aan deze doelen zijn subdoelen en concrete projecten gekoppeld om te werken aan de mobiliteit van de toekomst. Zo wordt er gewerkt aan een nieuwe parkeervisie voor de gemeente Venlo, zijn er verschillende infrastructurele projecten in voorbereiding en wordt duurzame mobiliteit op verschillende wijzen gestimuleerd.

Toetsing

De aspecten parkeren, ontsluiting en bereikbaarheid worden nader uiteengezet en getoetst in paragraaf 4.8 Verkeer en parkeren.

Welstandsnota

De welstandsnota geeft het kader aan waarmee de gemeente Venlo kan sturen op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

Op basis van de welstandskaat ligt het plangebied in het 'bijzondere' welstandsniveau. Het beleid is hier gericht op versterking van de uitstraling van de invalsweg de Keulse Barrière.

De Keulse Barrière is om meerdere redenen een bijzondere plek. Deze belangrijke toegangspoort tot de stad was heel lang een grensovergang met alle activiteiten die daarbij hoorden. In de zestiger jaren van de vorige eeuw werd daarom het nieuwe bredere wegprofiel van de Keulse Barrière aangelegd en via een grote rotonde verbonden met de Kaldenkerkerweg. In korte tijd nam de verkeersdruk enorm toe door de verbinding met de A61 in Duitsland en het Nederlandse autowegennet via de Klagenfurtlaan: er was sprake van een belangrijke lands- en stadspoort. De Europese eenwording heeft de grens gebonden activiteiten doen verdwijnen waardoor het gebied is verloederd. Tevens is het autoverkeer sterk afgenomen door de aanleg van de A74. Het wegprofiel is inmiddels versmald en heeft het karakter van een stadsinvalsweg gekregen. De verwaarloosde bebouwing en braakliggende terreinen veroorzaken een erg negatief beeld aan deze structurerende stadsinvalsweg. Autonome ontwikkelingen en transformaties zullen aangegrepen worden om een verbetering te bereiken van de uitstraling als 'Duitse' stadspoort en het beeld van de Keulse Barrière. De groene omgeving zal daartoe worden uitgebouwd tot een groen casco (drager) waarin passende functies en representatieve bebouwing een plek zullen krijgen.

Toetsing

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is naast een getrapte overgang in bouwhoogtes in het ontwerp gekozen voor een groene omzoming van het terrein. Aan de oostzijde tegen de staatsgrens met Duitsland wordt een 25 meter brede strook gereserveerd als natuurzone. Hierdoor wordt een representatieve en groene entree van Venlo vanaf de Duitse grens gerealiseerd.



Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor deze ruimtelijke ontwikkeling relevant zijn. Daarbij is hoofdzakelijk de nieuwe winkelvestiging getoetst. Voor de aanleg van natuur op het compensatieperceel zijn slechts enkele milieu- en omgevingsaspecten relevant, zoals ecologie en archeologie.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 bepaald dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden gevolgd in het kader van een plan als het onderhavige plan voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Dit geldt indien het plan een oppervlakte van 100 hectare of meer betreft, een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat, dan wel een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer heeft.


Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling.

Onderzoek en conclusie

Gezien de omvang van het project (circa 24.000 m² brutovloeroppervlak) blijft deze ver onder de drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte die geldt voor een stedelijk ontwikkelingsproject. Wel dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. voor categorie D 11.2), de



plaats van het project ter plaatse van een voormalig vrachtwagenparkeerterrein en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 2). Op basis van deze aanmeldnotitie wordt door het bevoegd gezag besloten dat geen milieueffectrapportage voor de voorgenomen planontwikkeling noodzakelijk is.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.


Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt in bestemmingsplannen in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Hierin is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De VNG-uitgave gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft. Daarnaast is het gebruikelijk om voor woningen op een bedrijventerrein, uit te gaan van kortere richtafstanden.

Onderzoek

Op circa 45 meter van het plangebied is een bedrijfswoning gelegen met adres Expediteweg 43. Ook aan de Declarantenweg liggen 2 bedrijfswoningen. De dichtstbijzijnde reguliere woning bevindt zich aan de Expediteweg 12, op circa 65 meter afstand. De locatie van de burgerwoning kan als gemengd gebied aangeduid worden, daar de woonbestemming direct grenst aan een bestaand bedrijventerrein.

De milieubelasting en uitstraling richting de omgeving van een grootschalige detailhandelsvestiging als Van Cranenbroek is qua milieuhinder vergelijkbaar met een bouwmarkt/tuincentrum. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter ten opzichte voor woningen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van zowel de bedrijfswoning als de burgerwoning voldaan.

Om te onderbouwen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is akoestisch onderzoek verricht naar



de geluiduitstraling van de inrichting, en de daarbij behorende geluidbelasting op de omliggende woningen van derden. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Voor de reguliere woning is in het akoestisch rapport uitgegaan van de richtwaarden geldend voor een gemengd gebied. Deze richtwaarden bedragen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 50/45/40 dB(A) en voor het maximaal geluidniveau 70/65/60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Voor woningen op een bedrijventerrein is het gebruikelijk om uit te gaan van richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55/50/45 dB(A) en voor het maximaal geluidniveau van 75/70/65 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode (deze waarden gelden ook volgens het Activiteitenbesluit). Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als voor het maximale geluidniveau voldaan wordt aan de richtwaarden. Voor indirecte hinder wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten gevolge van de vestiging van Van Cranenbroek treedt er geen onaanvaardbare geluidbelasting op. Er wordt met dit plan geen nieuwe (geluid)gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De reeds aanwezige bedrijven worden daarom niet in hun bestaande rechten aangetast.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (minstens 10, 100 etc.) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie

betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

Per 29 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in werking getreden. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations. Dit geldt ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire hangt samen met de wijziging "verkleining afstanden voor LPG-tankstations". Deze wijziging verkleint de vaste veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico in het Revi. De circulaire hangt ook samen met een Safety Deal. In deze Safety Deal liggen afspraken tussen het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de LPG-sector vast. Het gaat om afspraken over het toepassen van hittewerende bekleding op de LPG-tankwagens die de LPG-tankstations bevoorraden. Als een QRA (kwantitatieve risico-analyse) vereist is, is de circulaire niet van toepassing. Dit is bijvoorbeeld het geval als een tankwagen zowel LPG als propaan levert.

Beleidsplan externe veiligheid Venlo (2012)

Het Venlose beleidsplan voor externe veiligheid bevat een aantal generiek omschreven toetsingskaders ten behoeve van veel voorkomende combinaties van nieuwbouw en risico's van gevaarlijke stoffen. Hiervoor hanteren ze een belemmeringskaart.

Onderzoek


Uit de professionele risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, door buisleidingen en over het spoor. Daarnaast zijn enkele risicovolle inrichtingen aanwezig in de directe omgeving. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke belemmeringskaart.



Figuur 4.1 Uitsnede belemmeringskaart externe veiligheid met plangebied indicatief in groen (bron: gemeente Venlo)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Keulse Barrière vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In 2006 is door Rijkswaterstaat een telling



uitgevoerd. Met de openstelling van de Rijksweg A74 zijn de vervoersstromen rond en door Venlo sterk verminderd. De telling is dan ook niet meer representatief nu doorgaand verkeer van en naar Duitsland (Autobahn 61) de Rijksweg A74 zal nemen. De Keulse Barrière wordt nu alleen nog voor lokaal verkeer gebruikt.

Op basis van de aanwezige Bevi-inrichtingen in Venlo die bevoorraad moeten worden met gevaarlijke stoffen is een representatieve aanname te maken voor het vervoer van LPG. Gelet hierop is het uitvoeren van nieuwe tellingen niet noodzakelijk. De aanname voor het vervoer van LPG is gebaseerd op basis van de LPG-doorzet. Voor verschillende doorzetcategorieën van LPG-tankstations heeft TNO (Invloed systeemreacties LPG-tankinstallatie op risico LPG-tankstation; TNO R2004/107, 2004) onderzocht met welk aantal bevoorradingen gerekend kan worden.

De relevante inrichting voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Keulse Barrière betreft het LPG-tankstation Texaco Zuid rond de Keulse Barrière. De doorzet is begrensd op 1000 m³ waardoor uitgegaan kan worden van maximaal 70 bevoorradingen per jaar. Bij een bevoorrading door een tankwagen wordt vaak niet de gehele tankinhoud van de tankwagen afgeleverd. Tankwagens vertrekken ook weer met een deels gevulde tank. Het totale aantal vervoersbewegingen per LPG-tankstation bestaat dus uit twee maal het aantal bevoorradingen, dus 140 vervoersbewegingen.

Het LPG-reservoir van het tankstation aan de Keulse Barrière Noord is al meerdere jaren niet meer aanwezig (gesaneerd). Nu is sprake van een onbemand tankstation. Er is daarmee geen sprake van een mogelijk extern veiligheidsrisico.

Op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶. Tevens blijkt op basis van de vuistregels uit het HART dat een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk is. Pas bij 1.830 vervoersbewegingen met LPG kan sprake zijn van een groepsrisico van 10% van de oriëntatiewaarde. De vuistregel is dat berekening van het groepsrisico achterwege kan blijven indien het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten westen van het plangebied op circa 150 meter afstand ligt een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. De leiding heeft een uitwendige diameter van 10,75 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ bedraagt 0 meter is dus niet buiten de leiding gelegen. Het invloedsgebied reikt tot enkele meters verder dan de plaatsgebonden risicocontour en zal dan ook niet over het plangebied reiken. De aanwezige leiding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 180 meter ten zuidwesten van het plangebied is het spoor gelegen. Dit betreft het traject Venlo-Oost – Kaldenkirchen (D) waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Vanwege het vervoer van giftige gassen bedraagt het maximale invloedsgebied 995 meter. Omdat de beoogde ontwikkeling is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor en voorziet in een toename van het aantal personen, is door Rho adviseurs een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (zie bijlage 4).

Op basis van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ligt niet buiten het spoor. Deze vormt dan ook geen belemmering.
- Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie maximaal 1,8% van de oriëntatiewaarde. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico toe naar maximaal 2,6% van de oriëntatiewaarde.

Voor het groepsrisico geldt geen harde norm maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Omdat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde kan op grond van artikel 8 van het Bevt, tweede lid onder a worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee LPG-tankstations. Dit betreffen het LPG-tankstation Texaco Zuid gelegen aan de Keulse Barrière 9 en het LPG-tankstation B.P. Marcel Bos Truckstop aan de Declarantenweg 15. Dit laatste tankstation verkoopt momenteel geen lpg, maar de vergunning voor lpg-verkoop is nog aanwezig. Hiermee moet dit tankstation formeel gezien worden als een Bevi-inrichting.

Aangezien een LPG-tankstation externe veiligheidsrisico's kan veroorzaken in de omgeving, is door Antea Group een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld voor het LPG-tankstation Texaco Zuid (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat de parkeerplaats voor circa 56% binnen het invloedsgebied ligt. De winkel ligt voor circa 16,4% en het magazijn/expeditieruimte voor circa 28% in het invloedsgebied. Het LPG-tankstation B.P. Marcel Bos Truckstop is niet in het onderzoek meegenomen vanwege het ontbreken van de huidige verkoop. Het LPG-tankstation heeft daarnaast door de afstand tot het plangebied geen invloed op de beoogde ontwikkeling. In het invloedsgebied zijn parkeerplaatsen beoogd, wat conform het Bevt niet als (beperkt) kwetsbare objecten wordt gezien. De bebouwing is niet in het invloedsgebied van dit LPG-tankstation gelegen. Hierdoor is het niet noodzakelijk om dit tankstation in de kwantitatieve risicoanalyse te betrekken, gezien op voorhand kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van een significant effect door de beoogde ontwikkeling.

Plaatsgebonden risico

In het onderzoek van Antea Group zijn de plaatsgebonden risicocontouren volgens het Revi 2004 benoemd. Op basis van de Safety Deal tussen het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de LPG-branche is het Revi gewijzigd en is de ciculaire LPG in werking getreden.

De LPG-doorzet van het tankstation Texaco Zuid is begrensd op 1.000 m^3 per jaar. Bij een doorzet van maximaal 1.000 m^3 per jaar gelden op basis van het gewijzigde Revi de volgende plaatsgebonden risicocontouren:

- Rondom het vulpunt 35 meter;
- Rondom de ondergrondse tank 25 meter;
- Rondom het afgiftepunt 15 meter.

De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet over het plangebied en vormen dan ook geen belemmering.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt dat deze zowel in de huidige als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico beperkt toe van $0,014$ *de oriëntatiewaarde naar $0,036$ *de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico wordt in de huidige situatie bereikt bij 25 slachtoffers, in de

toekomstige situatie betreft dit 430 slachtoffers.

Circulaire LPG-tankstations

Op basis van de circulaire wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten en van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Deze afstand wordt gemeten vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation.

De parkeerplaats ligt gedeeltelijk binnen 60 meter van het LPG-tankstation Texaco Zuid en de parkeerplaats is volgens het Bevi geen (beperkt) kwetsbaar object. Ook ligt een deel van het magazijn/expeditie en winkel in de 160 meter gemeten vanaf het vulpunt. Het magazijn/expeditie en de winkel die zijn gelegen binnen de effectafstand van 160 meter betreffen geen zeer kwetsbare objecten. Op basis hiervan vormen de effectafstanden geen belemmering.

Naar aanleiding van de wijziging in planvorming tussen 2020 en 2023 is navraag gedaan bij Antea Group of het onderzoek en de daarin opgenomen conclusies nog steeds geldig zijn. Antea Group heeft aangegeven dat het onderzoek worst-case is uitgevoerd omdat er ten opzichte van de berekening uit 2020 100 m² minder ruimte voor magazijn/expeditie toegestaan wordt. Voor het overige blijft de locatie van het gebouw en de daarin voorziene ruimtes gelijk. Hierdoor zal het groepsrisico lager uitvallen dan in de berekende situatie van het rapport. Gezien de beperkte wijziging is het niet zinvol dit te verwerken in de rapportage, de rapportage geeft hiermee namelijk een worst-case situatie weer. Het rekenprogramma waarmee dergelijke berekeningen worden uitgevoerd is tevens in deze periode gewijzigd, maar dit heeft geen significante invloed op de resultaten. Zij adviseren daarmee uit te gaan van de rapportage van maart 2020.

Beleidsplan externe veiligheid Venlo (2012)

Het Venlose beleidsplan voor externe veiligheid bevat toetsingskaders voor nieuwbouw nabij LPG-tankstations. De genoemde maatregelen zijn in de verantwoording bijgevoegd. De realisatie van een winkel met magazijn en koffiehoek is passend te maken binnen het toetsingskader wanneer de maatregelen worden uitgevoerd. Denk daarbij aan bluswatervoorzieningen aan het gebouw conform Bouwbesluit en een vrije ruimte rondom het pand heen zodat hulpdiensten het pand van meerdere zijden kunnen bereiken en zodat personen in meerdere richtingen kunnen vluchten.

Verantwoording van het groepsrisico

Het plangebied is (deels) gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van de volgende bronnen:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Venlo-Oost – Kaldenkirchen (D))
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Keulse Barrière
- LPG-tankstation Texaco Zuid (Keulse Barrière 9)

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van deze bronnen is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De Veiligheidsregio heeft op 8 augustus 2017 advies uitgebracht. Vervolgens heeft op 10 oktober 2017 overleg plaatsgevonden tussen de veiligheidsregio, initiatiefnemer en gemeente om de aanbevolen maatregelen te bespreken. Op 20 juli 2022 is de Veiligheidsregio Limburg-Noord opnieuw om advies gevraagd in het kader van het wettelijk vooroverleg externe veiligheid. Aangegeven is dat de eerdere adviezen ten aanzien van externe veiligheid ter bevordering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een goede plek hebben

gevonden in het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen.

Personendichtheid

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een toename van de personendichtheid in het plangebied. Er zijn gedurende de dagperiode circa 4.212 bezoekers en 86 medewerkers aanwezig. Gedurende de nachtperiode zijn er 0 personen aanwezig.

Groepsrisico

In de toelichting van dit bestemmingsplan is reeds de verandering van het groepsrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het groepsrisico van het spoor en de Keulse barrière is zowel in de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van het LPG-tankstation is in de huidige en toekomstige situatie kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt toe.

Maatgevende scenario voor ongevallen met gevaarlijke stoffen en beschrijving van effecten

Ongeval tankwagen op de Keulse Barrière met een brandbare vloeistof: plasbrand

Een plasbrand ontstaat doordat de tank van de tankwagen op de Keulse Barrière openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Een deel van de brandbare vloeistof stroomt in korte tijd uit in de naastgelegen sloot/greppel welke langs de Keulse Barrière is gelegen. Het is de verwachting dat als de sloot/greppel een opvangcapaciteit heeft welke groot genoeg is om de hoeveelheid vloeistof van een tankwagen op te vangen en wanneer deze op afschot ligt van de Keulse Barrière dit de effecten van de plasbrand verminderen. Ontsteking leidt tot een korte hevige brand.

Het effect van een plasbrand is hittestraling en rook (tankwagen). Het gebouw zal ten gevolge van de hittestraling (op 30-50 meter: 35-10 kW/m²) schade (vervorming van hout en kunststof en brandhaarden) ondervinden. Ten gevolge van de korte afstand (ca 20 meter) van de Keulse Barrière tot het parkeerterrein zullen personen op het parkeerterrein wanneer ze niet snel genoeg van de risicobron kunnen vluchten ten gevolge van de hittestraling van > 35 kW/m² niet overleven.

Ongeval tankwagen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas op de Keulse Barrière of op het LPG tankstation: warme BLEVE

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Dit kan optreden na 15 minuten. Het parkeerterrein is gelegen op een afstand van ongeveer 20 meter en de winkel ongeveer 50 meter van de Keulse Barrière en het parkeerterrein en de winkel op ongeveer 100 meter van het LPG tankstation. Het parkeerterrein is meegenomen in de QRA van het LPG tankstation. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Tussen de Keulse Barrière en het parkeerterrein is geen afscherming aanwezig. Het effect van een hittestraling naar het plangebied zal op een afstand tot 100 meter > 130 kW/m² zijn. Hierdoor gaan alle brandbare materialen branden en zullen personen onbeschermd in de buitenlucht zoals bijvoorbeeld op het parkeerterrein niet overleven. De overdruk op 50 meter is circa 0,17 bar en zal leiden tot schade (beschadigd dak, ernstige beschadiging aan de draagconstructie en gevel). Slachtoffers (gewonden) in de winkel kunnen ontstaan door scherfwerking na ruitbreuk.

Opgemerkt wordt dat de Veiligheidsregio in haar advies geen rekening houdt met het veiligheids-verhogende effect van bevoorrading door tankwagens met een hittewerende coating, omdat de toepassing van deze coating niet is verankerd in wetgeving en het niet te borgen is voor de tankwagens welke uit Duitsland afkomstig zijn.

Ongeval tankwagens met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas op de Keulse Barrière of op het LPG tankstation: koude BLEVE

Bij dit scenario zal de LPG-tankauto beschadigd raken door externe impact. Bijvoorbeeld door een aanrijding (zowel ter hoogte van het tankstation als de aanvoerroute). De inhoud van de tankwagen komt instantaan vrij. Dit gaat gepaard met een drukgolf. Afhankelijk van de lokale omstandigheden zal het vrijgekomen LPG al dan niet ontsteken. De effecten van een koude BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Dit scenario kan plaatsvinden op tijdstippen dat verlading plaatsvindt. Daarnaast kan een dergelijk scenario plaatsvinden door een incident op de aanvoerweg ofwel de aanvoerroute van het LPG. Op een afstand < 80 meter is er sprake van een hittestraling van > 130 kW/m². Iedereen die zich buiten bevindt zal het ten gevolge van de hittestraling niet overleven. Er ontstaat een onherstelbare schade aan het gebouw en alle brandbare materialen gaan branden.

Wolkbrand

Een wolkbrand wordt onder andere veroorzaakt doordat na een botsing de losslang van de LPG-tank afbreekt. Bij dit scenario komt een gaswolk vrij uit een (ondergrondse) LPG-opslagtank of tankwagens. De verspreiding van deze gaswolk en de plaats van de ontsteking van deze wolk (direct of vertraagd) wordt beïnvloed door de windrichting en de locatie specifieke aanwezigheid van ontstekingsbronnen. De effecten zijn afhankelijk van lokale omstandigheden. Het gebied kan worden aangemerkt als verstedelijkt landelijk gebied, waarbij geldt dat de brandwolk een omvang heeft tot 80 meter lengte. Binnen de brandende wolk zullen alle in de buitenlucht aanwezige personen niet overleven. De brandbare wolk wordt gelet op de omgeving niet ingesloten waardoor een overdruk effect niet ontstaat.


Maatregelen voor beperken van de risico's en effecten

Bij de verdeling van functies over het plangebied is rekening gehouden met het groepsrisico. Ten opzichte van het eerste ontwerp zijn magazijnruimte en winkelruimte omgedraaid. De winkel, waar de meeste mensen aanwezig zijn, is op het oostelijke terrein deel voorzien en ligt daarmee op de grootst mogelijke afstand van de risicobronnen. Het westelijk deel van het plangebied, wat op kortste afstand is gelegen van de risicobronnen, wordt gebruikt als parkeerterrein en magazijn. Ter plaatse van het parkeerterrein zullen aanwezigen kortstondig verblijven.

De winkel en magazijnruimte worden uitgevoerd met een uitschakelbare ventilatie die centraal op een gemakkelijk bereikbare plaats kan worden aangestuurd. Tevens dient de ventilatie van het pand zo ingericht te worden, dat binnendringen van buitenlucht snel afgesloten kan worden. Daarnaast zal ter verbetering van de zelfredzaamheid van de bezoekers van Cranenbroek het plasbrand, BLEVE en toxisch scenario uit te laten maken van het bedrijfsnoodplan en deze regelmatig te oefenen.

Andere maatregelen die de Veiligheidsregio adviseert zijn overwogen, maar leiden niet tot een significante verlaging van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid



Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

De hulpdiensten kunnen op drie manieren het terrein betreden met de nieuwe ontsluiting die ontworpen is. Tweemaal langs de Keulse Barrière (rotonde en in- en uitrit) en ook langs de Expediteursweg. Aan de zuidzijde ter plaatse van de koffiehoeke is een poort gesitueerd met een breedte van 4 meter. Deze breedte is voldoende voor een hulpdienstvoertuig. Hierdoor is de achterzijde van het pand ook bereikbaar. Ook zijn aan de voorzijde en achterzijde van het gebouw opstellocaties aangeduid voor de brandweer. Hulpverleningsdiensten kunnen het plangebied bij een incident met gevaarlijke stoffen op de Keulse Barrière of bij de tankstations, ongeacht de windrichting, daarmee voldoende veilig benaderen.

Voor het voorkomen of bestrijden van een brand aan het gebouw dienen bluswatervoorzieningen conform de eisen uit het Bouwbesluit gerealiseerd te worden. Voor het effectief bestrijden van een incident is volgens de Veiligheidsregio een bluswatercapaciteit nodig van 180 m³ (2 x 90 m³/uur), inzetbaar voor het voorkomen of bestrijden van een plasbrand of gasbrand/-explosie. Hieraan zal worden voldaan. Bij de bouwaanvraag zal meer in detail duidelijk worden wat de gewenste en mogelijke aanvulling dan wel vervanging van de beschikbare bluswatervoorzieningen zijn. Er zal ook een brandweerpaneel aanwezig zijn. Met behulp van dit paneel kan men de brandmelding lokaliseren en een aanvalsplan maken. Tevens zullen in het gehele gebouw sprinklers aanwezig zijn. Zowel het brandpaneel als de sprinklers zijn nodig op grond van het Bouwbesluit.

Zelfredzaamheid

Personeel en bezoekers van de winkel zijn zelfredzaam. Zoals eerder genoemd zal vrije ruimte worden gerealiseerd rondom het pand. Dit is niet alleen voor hulpdiensten van belang, maar ook voor aanwezigen om als vluchtroute te gebruiken. Aanwezigen kunnen van de bron af vluchten via de Expediteursweg, waar een hek wordt geplaatst tussen de bezoekersparkeerterrein en expeditie die geopend kan worden. Aanwezigen kunnen tevens in het pand zelf schuilen. Daarnaast zal de ventilatie zo worden ingericht dat de buitenlucht snel af kan worden gesloten.

Ten aanzien van alarmering zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. Dit is een middel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en wat men het beste kan doen. NL-Alert kan ingezet worden als (aanvullend) alarmeringsmiddel. Noodprocedures zullen in overleg met de veiligheidsregio worden opgesteld.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een relevante verslechtering van de risicosituatie. Wel is er voor een aantal bronnen sprake van een

beperkte toename van het groepsrisico.

Met het treffen van de volgende maatregelen wordt het groepsrisico verantwoord geacht:

- Bluswatervoorzieningen ten behoeve van het voorkomen of bestrijden van brand aan het gebouw van Van Cranenbroek, conform de eisen uit het Bouwbesluit;
- Vervangende bluswatervoorziening met een capaciteit van 180 m³/h (2 x 90), inzetbaar voor het voorkomen of bestrijden van een plasbrand of gasbrand/-explosie;
- Een vrije ruimte om het pand heen, zodat de hulpdiensten het pand van meerdere zijden kunnen bereiken en zodat personen in meerdere richtingen het pand en het gebied kunnen ontvluchten;
- Ventilatie van het pand zodanig inrichten, dat het binnendringen van de buitenlucht snel afgesloten kan worden;
- Noodprocedures opstellen voor crisissituaties in overleg met de Veiligheidsregio.

4.5 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige, planologisch gezien niet-relevante, leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Het plangebied ligt echter wel in het zoekgebied van de Delta Corridor. Dit is een buisleidinginitiatief tussen de Rotterdamse haven, het Duitse achterland via Venlo en Chemelot. Uitgangspunt voor de situering van de buisleidingen is het voorkeurstracés buisleidingen zoals aangeduid in de Rijksregeling algemene regels ruimtelijke ordening. Dit voorkeurstracé eindigt op dit moment bij de A74/A61. Het is echter wenselijk om het Nederlands tracédeel te laten aansluiten bij de bedrijfsvoering van Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP), gevestigd aan de Manegeweg 9 te Venlo nabij de A67. Hieruit volgt een zoektocht van een buisleidingtracé van zuid naar noord aan de oostzijde van Venlo. Aan de oostzijde van het plangebied is een waterwingebied gelegen. Aan de westzijde is bebouwing aanwezig. Door deze ruimtelijke elementen zal het tracé naar alle waarschijnlijkheid geen gebruik maken van het plangebied.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Als sinds 1992 zijn er resultaten bekend van verschillende onderzoeken die hebben plaatsgevonden ter hoogte van het plangebied. Deze onderzoeken hebben plaatsgevonden tot 2018.

In het kader van de voorgenomen planvorming en de vele onderzoeken uit het verleden heeft de gemeente Venlo aangegeven actualiserend vooronderzoek te willen ontvangen waarin die delen van het plangebied waar het gebouw op wordt gesitueerd, de daarbij behorende terreinen (zoals parkeerterrein) en waar grondverzet gaat plaatsvinden onderzocht zijn conform de NEN 5725. Mogelijk overgebleven verdachte locaties dienen vervolgens nader onderzocht te worden conform de NEN 5740.

Het actualiserend vooronderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. Dit onderzoek spitst zich toe op de gronden reeds in eigendom van Van Cranenbroek en de gronden in eigendom van de gemeente (bijlage 3 van het onderzoek). Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de gronden in eigendom van Van Cranenbroek een vermoeden tot bodemverontreiniging is, in verband met de sloop van het bedrijfsgebouw, bijmenging van verhardingsmateriaal en de voormalige bedrijfsactiviteiten. Ook op de gronden in eigendom van de gemeente bestaan vermoedens tot bodemverontreiniging. Voor beide locaties dient een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (NEN 5707) uitgevoerd te worden.

Ter plaatse van de gronden van Van Cranenbroek zijn de resultaten opgenomen in bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat alleen de puinhoudende bovengrond matig verontreinigd is met PCB en licht verontreinigd is met nikkel, PAK en minerale olie. Aangezien slechts in een enkelvoudig monster een matige PCB-verontreiniging is aangetoond, is er geen aanleiding om te vermoeden dat sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB. De overige bovengrond is voornamelijk niet verontreinigd, lokaal licht met kwik. De ondergrond is in het geheel niet verontreinigd. Op de locatie is tot slot geen asbest in de bodem aanwezig. Er bestaan daarmee voor dit deel van de gronden geen milieuhygiënische belemmeringen voor het toekomstig gebruik.

Het onderzoek naar de gronden in eigendom van de gemeente Venlo is bijgevoegd in bijlage 8. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit onderzoek. Vanwege de uitgebreidheid en verscheidenheid is besloten deze niet samen te vatten in deze toelichting. De aangetroffen verontreiniging ter hoogte van de bezinkvijver is nader onderzocht. Aangenomen wordt dat deze na 1987 zijn ontstaan. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd

in bijlage 9. Op basis van het verkennend en aanvullend onderzoek kan worden gesteld dat ter hoogte van het waterbassin de laag tot 2,0 meter minus waterspiegel sterk verontreinigd is dan wel als “niet toepasbaar” beschouwd kan worden. Daarnaast is de bodem ter plaatse van boring 2003 tot 3,98 meter minus waterspiegel “niet toepasbaar” op basis van PFAS. Aanbevolen wordt laagsgewijs te saneren en uit te keuren om zodoende de omvang van de sanering te kunnen verkleinen. Voor de verwijdering van de verontreiniging is op 6 november 2023 een BUS-melding ingediend.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in de bodem kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn ter plaatse van de gronden in eigendom van Van Cranenbroek. Uit de onderzoeksresultaten van de gronden van de gemeente blijkt dat er wel gesaneerd moet worden. Hiervoor is reeds een BUS-melding gedaan.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

In paragraaf 4.8 Verkeer en parkeren is de extra verkeersgeneratie toegelicht op basis van de conclusies van het uitgevoerde mobiliteitstoets (zie bijlage 10). Door de ontwikkeling is er een toename van verkeer van 5.212 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt (worst case) uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 0,2%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit


Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5212
Aandeel vrachtverkeer	0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	3,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,79
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Figuur 4.2 Resultaten NIBM-tool met de prognose voor 2023

Uit de NIBM-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 3,04 µg/m³ en van fijn stof van 0,79 µg/m³. Daarmee draagt de ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het tevens van belang aan te tonen dat ter plaatse aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Sinds 1 januari 2023 wordt er met het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gewerkt om de luchtkwaliteit in Nederland te monitoren en te verbeteren. De maatgevende weg betreft de Keulse Barrière. Uit de kaart behorend bij het CIMLK blijkt dat concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 12,7 µg/m³ voor NO₂, 15,7 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 6 dagen.

Indien de toename van stikstofdioxide en fijn stof opgeteld worden bij de huidige achtergrondsituatie en



daarmee een worst-case benadering voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt gedaan. Blijkt dat zelfs dan ruimschoots aan de normen voldaan wordt. De maximale hoeveelheid stikstofdioxide bedraagt dan afgerond 15,7 µg/m³ voor stikstofdioxide en 16,5 µg/m³ voor fijn stof. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ruimschoots aan de normen voldaan wordt en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Conclusie

Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein Keulse Barrière. Het terrein heeft een logistiek/distributief karakter. Het bedrijventerrein wordt doorsneden door de Keulse Barrière, gelegen tussen het Keulseplein (rotonde Kaldenkerkerweg – Klagenfurtlaan – Keulse Barrière) en de Duitse autosnelweg 61. Vroeger maakte de Keulse Barrière onderdeel uit van de verbinding tussen de A67 in Nederland en de Duitse autosnelweg 61. Met de realisatie van de A74 is deze functie vervallen. De weg is nog wel gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De weg heeft dan met name een verzamel functie voor verkeer van en naar het bedrijventerrein en wellicht als lokale ontsluiting naar de Duitse autosnelweg 61. De Keulse Barrière sluit ten noorden van de planlocatie aan op het Keulseplein. Vanaf hier kan via de Kaldenkerkerweg gemakkelijk het centrum van Venlo worden bereikt. De Klagenfurtlaan, welke eveneens aansluit op het Keulseplein, vormt de oostelijke randweg van Venlo. De Keulse Barrière ligt buiten de bebouwde kom en kent op Nederlands grondgebied een maximum snelheid van 60 km/u. Ditzelfde geldt voor de Kaldenkerkerweg (tot aan de Auxiliatrixweg) en de Klagenfurtlaan. De Kaldenkerkerweg leidt ter hoogte van de Auxiliatrixweg de bebouwde kom van Venlo binnen. Binnen de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 50 km/u.

Parallel aan beide zijden van de Keulse Barrière is een vrijliggende fietsvoorziening aanwezig. Deze maken onderdeel uit van het hoofdnet aan fietsroutes in en rond Venlo. Door de aanwezigheid van deze voorzieningen worden het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gescheiden van elkaar afgewikkeld. Gezien de functie van de Keulse Barrière als gebiedsontsluitingsweg past dit bij de richtlijnen voor een Duurzaam Veilige verkeersafwikkeling.

Mobiliteitstoets

Ten behoeve van de ontwikkeling is, met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren, een mobiliteitstoets opgesteld. Binnen deze toets wordt onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid te garanderen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer.

De resultaten van de mobiliteitstoets zijn opgenomen in bijlage 10. Achtereenvolgens zijn binnen de toets inzichtelijk gemaakt:

- de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling op verschillende maatgevende momenten;

- de verdeling van dit verkeer over het omliggend wegennet;
- de verkeersafwikkeling op het ontsluitend wegennet, rekening houdend met de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling;
- de parkeerbehoefte van de vestiging in de toekomstige situatie en een onderbouwing van de parkeercapaciteit.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de verkeersafwikkeling ter hoogte van de ontsluiting van Van Cranenbroek op de Keulse Barrière na planontwikkeling gewaarborgd is. Er zijn daarnaast voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn diverse geluidsgevoelige functies vastgelegd waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging.

Onderzoek en conclusie

Het beoogde perceel maakt geen deel uit van een terrein dat op grond van de Wet geluidhinder is gezoneerd is. Daarnaast zijn de beoogde functies geen geluidgevoelige bestemmingen. De beoogde ontwikkeling leidt wel tot een verkeerstoename in het omliggende wegennet. Wanneer de ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van >25% op wegen waarlangs geluidgevoelige objecten aanwezig zijn, bestaat de kans dat er sprake is van een uitstralingseffect. In deze situatie kan de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige bestemmingen significant (1,5 dB) toenemen. Voor de gehanteerde intensiteiten en verkeerstoename gelden een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten

De intensiteiten zijn aangeleverd door de gemeente Venlo in december 2022 en zijn gebaseerd op verkeerstellingen uit juni 2017 (Kaldenkerkerweg) en september 2018 (Klagenfurtlaan). De verkeersgeneratie en verkeersverdeling in noordelijke en zuidelijke richting vanaf het parkeerterrein bij de winkel is gebaseerd op de Mobiliteitstoets (bijlage 10). Maatgevend voor de geluidbelasting is de verkeersintensiteit op een gemiddelde weekdag (anders dan bij mobiliteit, waar het de gemiddelde werkdag betreft). De verkeersgeneratie van Van Cranenbroek op een gemiddelde weekdag bedraagt 5.212 mvt/etmaal. Hiervan ontsluit 84% in zuidelijke richting. Dit gaat niet direct langs geluidgevoelige bestemmingen en gaat bovendien grotendeels op in het heersende verkeersbeeld van het hoger gelegen netwerk, de Duitse autosnelweg 61. 16% van de verkeersgeneratie van Van Cranenbroek (834 mvt/etmaal) ontsluit in noordelijke richting. Geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen langs de Klagenfurtlaan en de Kaldenkerkerweg. In de worstcase-scenario zijn op beide wegvakken de gehele 16% verkeerstoename toebedeeld (terwijl dit 10% om 6% is zoals uit de mobiliteitstoets blijkt). In tabel 4.2 zijn de verkeersintensiteiten van deze ontsluitende wegen weergegeven (met

een autonome groei van 1% per jaar), met daarbij de verkeerstoename in zowel motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) als de procentuele toename.

Tabel 4.2 Verkeerstoename in omliggend wegennet (in mvt/weekdagemaal). Intensiteiten zijn niet direct vergelijkbaar met de mobiliteitstoets waarin uitgegaan wordt van mvt/werkdag.

Weg	Intensiteit 2023	Toename	Intensiteit (incl. planontwikkeling)
Klagenfurtlaan	4.147	834 mvt (20,1%)	4.981
Kaldenkerkerweg	6.454	834 mvt (12,9%)	7.288

Op basis van de verkeerstoename zoals weergegeven in bovenstaande tabel blijkt dat er geen sprake is van een uitstralingseffect (verkeerstoename van 25% of meer). Hierdoor is geen sprake van een significante geluidtoename (1,5 dB) op bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is om deze reden niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Limburg (voorheen waterschap Peel en Maasvallei), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Op 25 september 2017 is een positief advies gegeven. In 2022 is er wederom overleg geweest over de beoogde waterbergingsvoorziening in de natuurzone. Hierop is akkoord gegeven voor de waterbeheerder.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:


- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door het waterschap Limburg. Na de



watercrisis van juli 2021 blijkt dat het klimaat sneller verandert dan verwacht. Het verder bouwen aan een klimaatrobuust watersysteem staat om deze reden centraal de komende jaren. Denk hierbij aan veilige dijken en voldoende regenwaterbuffers voor het opvangen van extreme neerslag.

Onderzoek

Te behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een zogenaamde watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd in bijlage 11. In de watertoets is ingegaan op de bodemopbouw, de grondwaterstanden en de nabije ligging van oppervlaktewater.

In het beleid van de gemeente is de bergingsopgave afhankelijk van of er in de toekomstige situatie meer verhard oppervlak komt te liggen dan in de huidige situatie. Voor de ontwikkeling wordt het terrein bouwrijp opgeleverd. Hierbij is er geen verhard oppervlak aanwezig op het terrein. Dit houdt in dat de toename van verhard oppervlak circa 40.000 m² is. De toename aan verharding leidt tot een waterbergingsopgave van 2.840 m³. Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 11). Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek blijkt dat de infiltratiewaarden door het gebied en de lagen heen verschillen. Dit lijkt te verklaren door de hoeveelheid silt die in de bodem is aangetroffen. Silt staat er ook om bekend dat het de doorlatendheid van de bodem negatief beïnvloed. Ondanks het silt is de bodem goed tot zeer goed doorlatend.

De bergingsopgave wordt in beginsel ingevuld in de 25 meter brede natuurzone richting Duitsland. Hier ligt reeds een waterbassin, welke in de huidige situatie wordt gebruikt voor de afwatering van de bestaande verharding van het projectgebied. Aangezien het project een volledig nieuwe inrichting krijgt vervalt de afwatering van de huidige verharding op dit waterbassin.

Zoals blijkt uit de watertoets is het bergend vermogen van het waterbassing ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 2.592 m³. Het tekort van 248 m³ (2.840 - 2.592) wordt opgevangen door het huidige waterbassin aan de noord- en zuidzijde te vergroten, maar wel in gelaagde opbouw zodat het water weg kan stromen en er een diverse biodiversiteit kan ontstaan. In het voorlopig ontwerp van de natuurzone (bijlage 16) zit een uitbreiding van het bassin met onderstaande maatvoering:

C1: 310 m² x 2,5 m diepte is 775 m³

C2: 170 m² x 3 m diepte is 510 m³

C3: 280 m² x 2,5 m diepte is 700 m³

C4: 220 m² x 2 m diepte is 440 m³

In totaal is er dus zo'n 2.425 m³ directe opslag (zonder rekening te houden met m² wanden en infiltratiesnelheid in deze grond) wat toegevoegd wordt. Het bestaande bassin wordt beperkt verkleind (150 m² in zone A) in verband met de toekomstige bestrating aldaar. Uitgaan van een diepte van gemiddeld 4,5 meter is dit een afname van het bergend vermogen van 675 m³. Daarmee is nog steeds 1.750 m³ aan aanvullende waterberging mogelijk, waarmee ruim voldaan wordt aan het tekort van 248 m³. Vanaf de verharding en vanaf het gebouw dient met een buizenstelsel aangesloten te worden op deze voorziening in de natuurzone.

Alternatief is dat voor de aanvullende waterberging gekozen wordt om op het parkeerterrein te werken met

infiltratiekrachten. Indien drie velden onder het parkeerterrein (met een gezamenlijk oppervlak van 1.085 m²) voorzien worden van infiltratiekrachten ontstaat er een te bergen inhoud van 1.367 m³.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Toetsingskader

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- b. Natura-2000 gebieden.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden

plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:


- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Limburg

In de provincie Limburg wordt op grond van art. 3.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het



ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden op grond van art. 3.8.3 van de verordening vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, molmuis, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

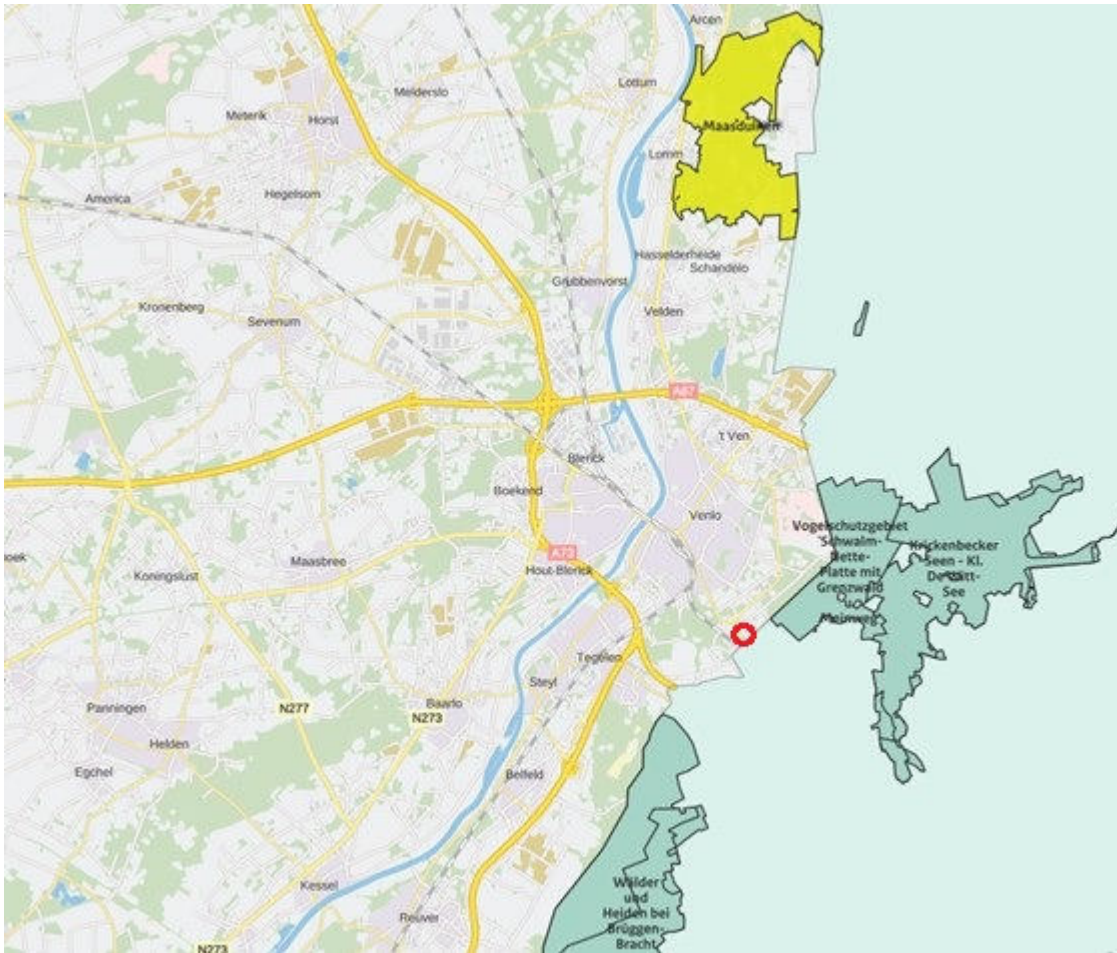
Het deel van het plangebied waar het winkelpand van Van Cranenbroek op is voorzien vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS). Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 10 meter ten oosten. Het betreft een goudgroene natuurzone met het beheertype N15.02 "Dennen-, eiken en beukenbos".

Het compensatieperceel aan de Beckersweg heeft op basis van het geldend bestemmingsplan de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'. Het is geen onderdeel van Natura 2000.



Figuur 4.3 Goudgroene natuurzones rondom het plangebied (bron: Omgevingsverordening Limburg 2014) met plangebied indicatief in rood

De nieuwvestiging van Van Cranenbroek ligt nabij enkele Natura 2000-gebieden zoals weergegeven in figuur 4.4. Het betreft Maasduinen in Nederland en meerdere gebieden in Duitsland, waaronder Wälder und Heide bei Brüggel-Bracht.




Figuur 4.4 Ligging plangebied (indicatief in rood) ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Stikstofdepositie

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 6 februari 2017 (zaaknummer 2015-1785, kenmerk 2017/9096) vergunning op grond van art. 2.7, lid 2 Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor het oprichten (bouwen) en exploiteren van de in dit bestemmingsplan voorziene detailhandelsvestiging van Van Cranenbroek (zie bijlage 12). De mogelijke effecten van het voorziene project op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn in het kader van die vergunningverlening onderzocht. Uit de berekening met Aeries Calculator kwam naar voren dat vanwege het project de stikstofdepositie op het Duitse Natura 2000-gebied 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg' met 0,37 mol/ha/jr zal toenemen. Op basis van een passende beoordeling zijn echter significante negatieve effecten op voorhand uitgesloten. Deze Wnb-vergunning is inmiddels onherroepelijk. Omdat de Wnb-vergunning bovendien niet met toepassing van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is verleend, kan deze één-op-één worden ingepast in dit bestemmingsplan (ABRvS 26 mei 2021, ECLI:NL:RVS:1108, r.o. 6.3).

De Wnb vergunning gaat uit van gasloos bouwen, zodat geen sprake zal zijn van stikstofemissie in de vorm van stookemissie. In het kader van de één-op-één-inpassing is in de planregels een gebruiksverbod opgenomen, op grond waarvan het verboden is om bouwwerken te verwarmen door middel van aardgas of op een andere wijze die stikstofdepositie veroorzaakt op een overbelast Natura2000 gebied. Dat betekent dat de stikstofemissie zich beperkt tot de emissie vanwege verkeersbewegingen die gemoeid zijn met de in het plan voorziene winkelvestiging (zolang auto's op fossiele brandstoffen rijden en daarmee stikstof uitstoten). De



verkeersaantrekkende werking van de in het plan voorziene winkelvestiging (gemotoriseerd verkeer van klanten, personeel en bevoorrading) wordt bepaald door de omvang van het winkelvloeroppervlak. De planregels stellen aan het toegestane winkelvloeroppervlakte een beperking van maximaal 14.900 m² wvo. Dat is minder dan de Wnb-vergunning, die in een groter winkelvloeroppervlakte van 15.460 m² wvo voorziet. Aldus is in de planregels gewaarborgd dat sprake is van een zogenoemde één-op-één-inpassing van de in de onherroepelijke Wnb-vergunning vergunde activiteiten. Het bestemmingsplan voldoet op dit punt dan ook aan de Wet natuurbescherming.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het bestemmingsplan (ook) zal leiden tot beëindiging van de exploitatie van het bestaande truckersrestaurant aan de Expeditieweg 37. Het betrokken horecapand met bedrijfswoning en ca. 40 parkeerplaatsen voor vrachtwagens zal worden geamoveerd en de vrijkomende percelen zullen worden betrokken bij de ter plaatse voorziene detailhandelsontwikkeling van Van Cranenbroek. Hierdoor zal een grote hoeveelheid aan bestaande stikstofemissies vanwege (vrachtwagen)verkeer en gasverbruik in het plangebied komen te vervallen, wat een gunstig effect heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (intern salderen).

Vanwege de Porthos-uitspraak is de zogenoemde 'bouwvrijstelling' van de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Zoals aangegeven voorziet de onherroepelijke Wnb-vergunning ook in de bouwfase. Eventuele stikstofeffecten van de bouwfase behoeven daarom niet meer te worden berekend en beoordeeld.

Geluid

De voorziene sloop- en bouwactiviteiten zullen worden uitgevoerd met zwaar materieel en zullen enkele maanden in beslag nemen. Deze werkzaamheden zullen deels met zwaar materieel worden uitgevoerd, maar wel zonder heien, intrillen of pneumatisch beitelen/hameren. Getoetst moet worden of met de voorziene werkzaamheden de 42 dB(A)-contour wordt overschreden. Dit is de kritische verstoringscontour voor bosvogels, waaronder verschillende kwalificerende vogelsoorten uit het nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied. Bij hogere geluidsniveaus neemt het aantal broedparen af. Vogels van open landschappen zijn minder gevoelig voor geluidsverstoring.


Met de voorziene inzet van materieel reikt de 42 dB(A)-contour tijdens de aanlegwerkzaamheden maximaal 291 meter ver en bereikt dus nooit het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied op ruim 700 meter afstand. Deze afstand wordt bepaald door de graafmachine die zal worden ingezet.

Trillingen

Trillingen kunnen een bron van verstoring zijn voor diersoorten. Dosis-effectrelaties zijn hiervoor echter niet bekend. Eventuele trillingen worden verwacht als gevolg van bouwwerkzaamheden en zullen qua intensiteit zeer gering zijn. Ter vergelijking; trillingen van hei- of trilwerkzaamheden zijn waarneembaar tot circa 100 meter van de bron. De bouwwerkzaamheden in het kader van onderhavig plan vinden plaats op minimaal 700 meter afstand van Natura 2000. Derhalve is het uitgesloten dat deze trillingen de beschermde gebieden bereiken. Effecten op de instandhoudingsdoelen van deze Natura 2000-gebieden worden daarom geheel uitgesloten.

Licht

Het plangebied ligt op minimaal 700 meter van Natura 2000 en ligt temidden van bestaande gebouwen die elk



extra licht van het nieuwe gebouw of verkeer afschermen. Verstoring door licht zal derhalve niet optreden.

Soortenbescherming

Gelet op de verharding van het plangebied en de overige beperkt aanwezige natuurlijke ecotopen wordt het voorkomen van matig en zwaar beschermde diersoorten niet verwacht. Om hier uitsluitend over te geven is een quickscan ecologie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 13.

Uit de quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen en vliegroutes. Ook is er een nest van een eekhoorn aangetroffen en is nader onderzoek naar de alpenwatersalamander noodzakelijk. Nader onderzoek is daarom tevens uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 14. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied geen beschermde functie vervuld voor diverse vleermuissoorten of alpenwatersalamanders. Echter is grenzend aan de onderzoekslocatie een paarverblijf (met tevens mogelijk een mild winterverblijf) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld en bevat de zuidzijde (groenstrook) van het plangebied mogelijk functies in de vorm van een vliegroute en verblijfplaatsen voor (boombewonende) vleermuissoorten en de eekhoorn.

Door het treffen van de juiste maatregelen (denk aan het werken buiten kwetsbare periode, en het niet beschrijven van de verblijfplaats) kan de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis behouden blijven. De maatregelen dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol, welke opgesteld dient te worden voor uitvoering van de werkzaamheden.


Door behoud van de twee bomenrijen aan de zuidzijde van het plangebied en de boom waar het eekhoornnest is aangetroffen is er geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. In het voorlopig Groenplan (zie bijlage 16) is hiermee rekening gehouden.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt zogenaamde 'houtopstanden', d.w.z. zelfstandige eenheden van bomen en struiken die een oppervlakte grond beslaan van minimaal 10 are (1.000 m²) of bestaan uit bomenrijen van meer dan 20 bomen, die buiten de bebouwde kom zijn gelegen. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied, dat zich buiten de bebouwde kom bevindt, zal ca. 6.200 m² aan bomen en struiken gerooid worden, zodat sprake is van het vellen van een houtopstand (zie figuur 4.4 en bijlage 16). Het vellen van deze houtopstand dient tevoren te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten (art. 4.2 Wnb). Bovendien dient de grondeigenaar zorg te dragen voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand (art. 4.3 Wnb). Van dat gebod kunnen Gedeputeerde Staten echter ontheffing verlenen als de herbeplanting elders moet plaatsvinden (art. 4.5 Wnb). Dat laatste is het geval, omdat de houtopstand moet wijken voor de aanleg van het nieuwe parkeerterrein van de winkel.

Een deel van de te kappen houtopstand (ca. 1.800 m²) kan in de 25 meter brede natuurzone aan de grens met Duitsland worden gecompenseerd. Zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit het kunnen functioneren van de natuurzone als ecologische corridor, is dit een wenselijke ontwikkeling. Deze natuurzone wordt begrensd met een hekwerk, gelegen op de 25 meter grens.

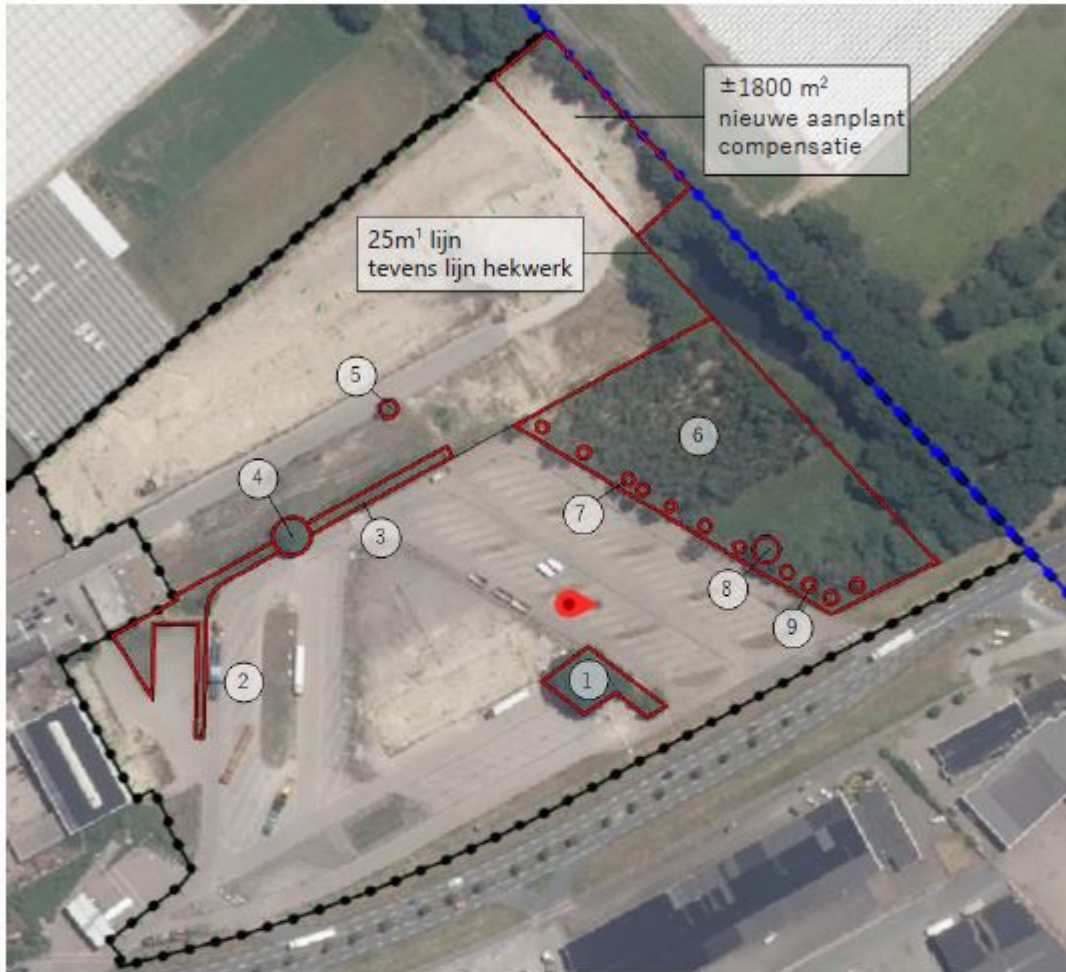
Het overige deel van de te vellen houtopstand (ca. 4.400 m²) wordt elders gecompenseerd, op een voor



bebossing bestemd perceel aan de Beckersweg van de Stichting Limburg Landschap. Het inrichtingsvoorstel wat Stichting Limburgs Landschap heeft voor het deel van het perceel waar de compensatie voor voorliggend plan is opgenomen, is bijgevoegd in bijlage 17. Aanvullend wordt een natuurinrichtingsovereenkomst gesloten met de Stichting Limburg Landschap. Dit compensatieperceel maakt deel uit van het in ontwikkeling zijnde natuurgebied, gelegen in de verbindingszone tussen de Jamerdaalse Heide en de Groote Heide. Meer informatie over de voorziene inrichting van het gehele natuurgebied is opgenomen in bijlage 18.

Teneinde de boscompensatie juridisch te borgen, maakt het perceel tevens deel uit van het bestemmingsplangebied, waarin het de bestemming 'Natuur' heeft gekregen. De bestemming 'Natuur' beslaat een groter oppervlak dan de daadwerkelijke compensatiestrook, vanwege het gemeentebrede natuurcompensatieplan. De planregeling voor deze bestemming sluit aan op de andere bestemmingsplannen die al eerder zijn vastgesteld voor dit in ontwikkeling zijnde natuurgebied.

Een deel van de te vellen houtopstand (ca. 2.700 m²) is tevens vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV Venlo) beschermd. Voor het vellen van dit gedeelte van de houtopstand kan door het college van B&W ontheffing worden verleend, onder de voorwaarde dat er compensatie c.q. herplant elders plaatsvindt. (art. 4.12c APV). De houtopstand wordt in voldoende mate gecompenseerd, zowel vanuit de regelingen vanuit de Wet Natuurbescherming als vanuit de geldende APV-Venlo. De overlappende regelgeving legitimeert een in dit geval overlappende compensatie. Met de compensatie op grond van de Wet Natuurbescherming wordt tevens voorzien in de vereiste compensatie op grond van de APV.



geïventariseerde beplanting

1. eiken (9x) en boomhazelaar (4x)
2. haagbeuken - afgezette haag
3. struweel met o.a. sierbeplanting en bramen
4. solitaire eik
5. solitaire berk
6. perceel met in hoofdzaak zaailingen van berk en vliegden
7. rij berken
8. solitaire esdoorn
9. meidoorns

Figuur 4.5 Te kappen houtopstanden, waarvan perceel 6 circa 6.000 m² in oppervlakte omvat (bron: Ves Reynders)

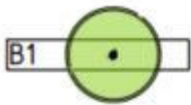
Inrichting voorterrein

Bij de inrichting van het voorterrein en daarmee de parkeerplaats van de nieuwe winkel is zoveel als mogelijk ingezet op het toevoegen van robuuste groenvoorzieningen om een bijdrage te leveren aan de vergroening van dit deel van het perceel en ook zoveel mogelijk schaduwoppervlak te creëren wat hittestress tegengaat. In het beplantingsplan (zie figuur 4.6) zijn verschillende soorten bomen en heesters toegepast. Bij de toepassing van de soorten is er op gelet dat zij niet droogtegevoelig zijn en dat zij bijdragen aan de biodiversiteit. Er zijn o.a. diverse soorten niet druipende lindes (*Tilia*) toegepast die een voedselbron vormen voor de bij. Bij de opzet van het bomenplan zijn er bij de entrees, toegang tot de parkeerplaats en de toegang tot het gebouw, een aantal opvallende boomsoorten toegepast zoals de gele bladverliezende zuilvormige conifeer (*Metasequoia glyptostroboides* 'Goldrush') en een laan van honingbomen (*Styphnolobium japonicum* 'Regent') Deze laatste

boom bloeit in de zomer, een periode waarin weinig andere bomen bloeien. Verder wordt er in de groenvakken o.a. gewerkt met de hulst (Ilex meserveae 'Blue Prince') en de rozerode bloeiende roos (Rosa 'Short Track').

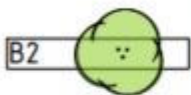


Verklaring



Bomen enkelstammig

- B1 Carpinus betulus 'Lucas'
- B3 Metasequoia glyptostroboides 'Goldrush'
- B5 Tilia tomentosa 'Szeleste'
- B6 Tilia x flavescens 'Glenleven'
- B7 Quercus palustris
- B8 Alnus x spaethii 'Spaethii'
- B9 Tilia mongolica 'Buda'
- B10 Ulmus 'Frontier'
- B11 Pinus sylvestris
- B12 Sequoiadendron giganteum



Bomen meerstammig

- B2 Styphnolobium japonicum
- B4 Celtis occidentalis

Hagen



Ilex aquifolium



Ilex meserveae 'Blue Prince'



Ligustrum vulgare 'Atrovirens'



Bosplantsoen

- Amelanchier lamarckii
- Aronia melanocarpa
- Cornus alba
- Cornus mas
- Ilex aquifolium
- Rhamnus frangula
- Rosa pimpinellifolia
- Viburnum opulus
- Taxus baccata



Bosplantsoen landschappelijke inpassing

Conform notitie landschappelijke inpassing

Vakbeplanting



Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'



Prunus laurocerasus 'Zabeliana'



Taxus baccata 'Repandens'

Klimplant




Klimplant tegen keerwand met vaknummering:
Hedera helix 'Baltica'
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Figuur 4.6 Beplantingsplan voorterrein en soortenvoorstel natuurzone (bron: Kragten)

Het hoogteverschil tussen het plangebied en de Keulse Barrière wordt opgevangen door het gebruik van keerwanden. Deze keerwanden worden middels een groenvoorziening uit het zicht onttrokken.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader



Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

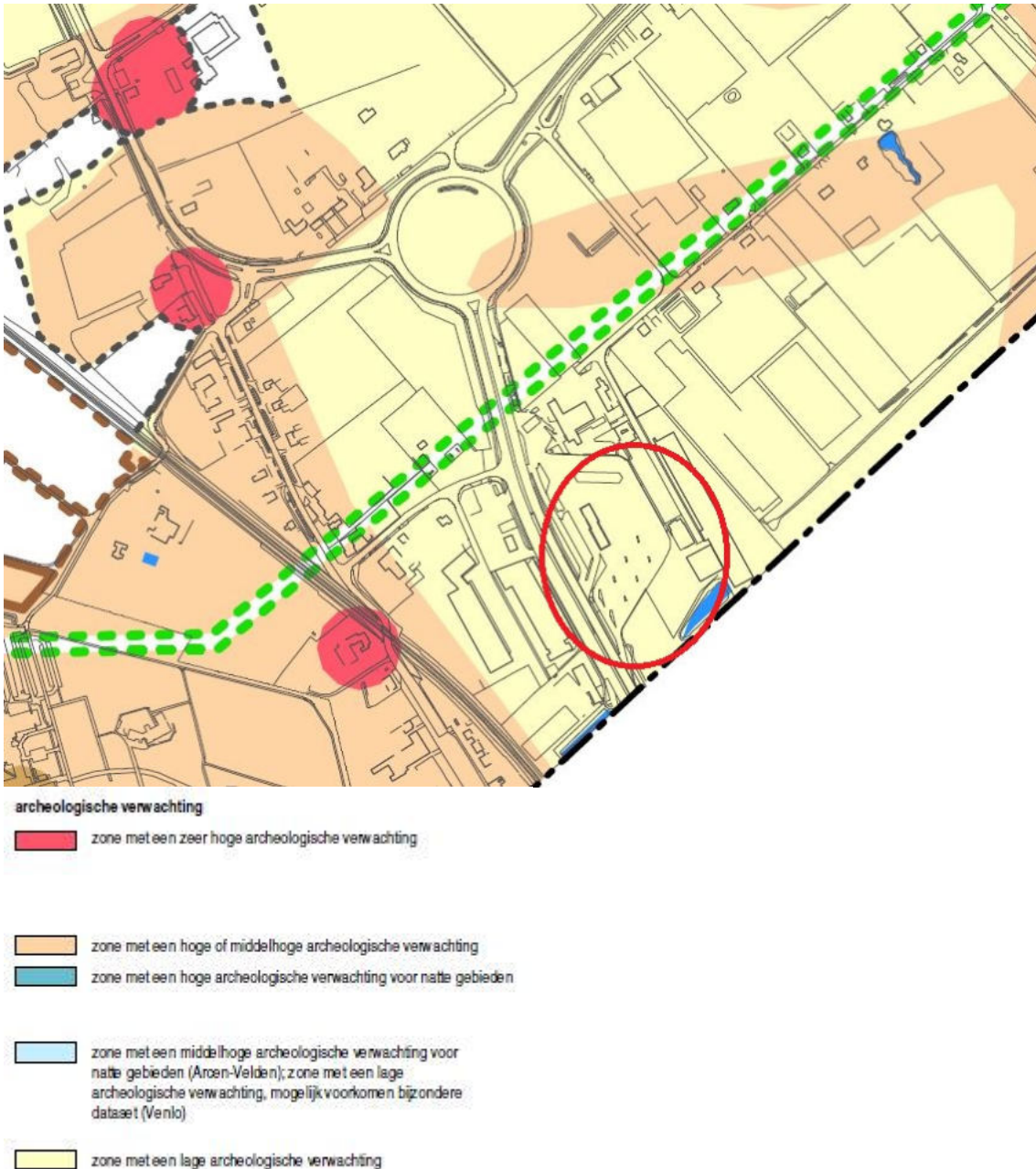
Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Onderzoek en conclusie

Archeologie

Voor het plangebied ter plaatse van de nieuwe winkel geldt een lage archeologische verwachting. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van een lage archeologische verwachtingswaarde gaat uit van een oppervlakenorm van 5.000 m² en een verstoringsdiepte van 40 cm onder maaiveld. De onderzoekspllicht bij overschrijding van deze normen geldt echter alleen indien sprake is van een bestemmingswijziging. Overschrijding binnen de/het geldende bestemming(s)plan) is niet onderzoeksplchtig.



Figuur 4.7 Archeologische waarden in en rondom plangebied met plangebied indicatief in rood

Voor het plangebied wordt een bestemmingswijziging ondergaan. Tevens wordt het maaiveld op enkele locaties opgehoogd en ontgraven ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Circa 6.922 m² wordt daarbij dieper dan 40 cm onder maaiveld verstoord. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 19.

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het onderzoeksgebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van een akkergrond de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied in zijn geheel is verstoord en/of afgegraven. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het compensatieperceel ligt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dit is in het geldend bestemmingsplan vastgelegd door middel van een aanduiding. Deze aanduiding is in dit bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Afhankelijk van de werkzaamheden die worden uitgevoerd is een omgevingsvergunning nodig en dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is zichtbaar dat het plangebied ligt binnen twee landschapstypes, de 'voormalige oude bossen' en het landschapstype 'droge kamponginning'. Ter plaatse lag een weg die nu verdwenen is. Ter hoogte van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor gebouwd erfgoed of een historisch waardevol landschap.



Figuur 4.8 Cultuurhistorische waarden in en rondom plangebied met plangebied indicatief in rood

4.13 Niet-gesprongen explosieven

Toetsingskader

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit o.a. de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. In de gemeente Venlo hebben tientallen geschutstellingen en luchtafweerstellingen gestaan.

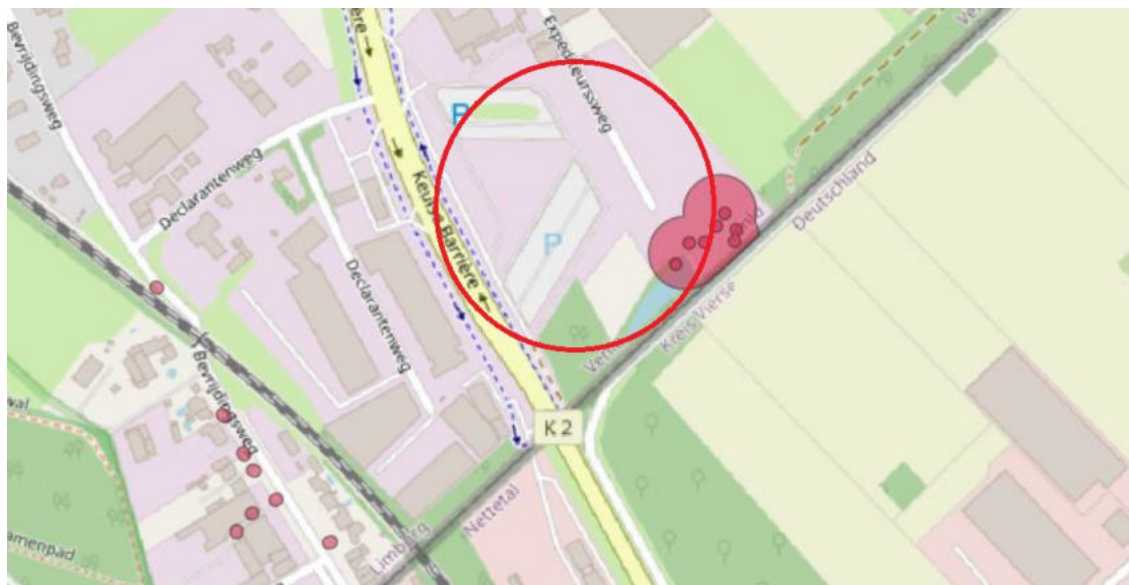
Onderzoek

De gemeente Venlo heeft een Conventionele Explosieven (CE)-bodembelastingkaart op laten stellen in 2017. Op deze kaart is te zien dat een klein deel van het plangebied, gelegen tegen de Duitse grens verdacht is op

geschutmunitie, ontstekingsinrichtingen en munitietoebehoren.



Figuur 4.9 Uitsnede CE-kaart met plangebied indicatief in rood (bron: Bombs Away)



Figuur 4.10 Bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten met plangebied indicatief in rood (bron: gemeente Venlo)

Het explosievenonderzoek is vanwege de aanwezigheid van een grote hoeveelheid puin (die niet moet worden afgevoerd, maar moet worden hergebruikt) nog niet uitgevoerd. Het onderzoek zal plaatsvinden voor start van de werkzaamheden.



4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Voor de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met constructies die het verlies van warmte in de winter beperken en in de zomermaanden zorgen dat de warmte buiten blijft. De dubbelwandige geïsoleerde betonnen muren en het geïsoleerde betonnen dak zorgen voor een zeer goede isolatie.

Het gehele gebouw wordt voorzien van ledverlichting die niet 100% maar maximaal 70% van de capaciteit verbruiken. Met behulp van bewegingsensoren wordt in de magazijnen bij onbruik van de verschillende deelruimten het lichtniveau automatisch teruggezet naar 10%.

Daarnaast worden de afvalstromen optimaal gerecycled. Het afvalijzer wordt gemalen en hergebruikt. Verpakkingsmaterialen als karton, piepschuim en folie worden hergebruikt. De pallets worden verzaagd, geperst en verkocht als brandstof voor pelletkachels.

Ook qua vormgeving en materialisatie is ook ingezet op duurzaamheid zowel qua beleving als onderhoud. De vormgeving is tijdloos en passend in de omgeving. Materialen als baksteen, beton, glas en staal zijn zeer onderhoudsarm.

Tot slot leidt de vergroening van het voorterrein (zie paragraaf 4.11) tot het verminderen van hittestress en het verbeteren van de biodiversiteit. Het verder aanplanten van de natuurzone en het afkoppelen en bergen van hemelwater dragen bij aan klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

In het voorliggend bestemmingsplan is voor wat betreft bestemmingslegging van het openbaar gebied aangesloten bij het naastgelegen bestemmingsplan Keulse Barrière, vastgesteld op 24 september 2014. Voor bestemmingslegging van het boscompensatieperceel is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Trade Port West Truckparking, vastgesteld op 26 mei 2021. Daarnaast is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de modelregels bestemmingsplannen zoals opgesteld door de gemeente Venlo.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Op de verbeelding zijn met bouwvlakken aangegeven waar de gebouwen mogen plaatsvinden. Met behulp van functieaanduidingen zoals 'specifieke vorm van bedrijf - magazijn' is aangegeven welke ruimte uitsluitend bestemd is voor de opslag en afhaal van goederen.

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde:

- In de inleidende regels worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- In de bestemmingsregels worden het toegestane gebruik van de gronden en de toegestane bouwwerken nader omschreven;
- De algemene regels bevatten een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling;
- De overgangs- en slotregel bevatten tot slot het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en geven inzicht in de titel van het plan.

Op grond van de wettelijke standaarden moet bij de opstelling van een bestemmingsregels de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Detailhandel - Detailhandel perifeer (Artikel 3)


De gronden ten behoeve van de nieuwvesting van Van Cranenbroek zijn bestemd ten behoeve van Detailhandel - Detailhandel perifeer. Maximaal 1 detailhandelsvestiging ten behoeve van perifere detailhandel in 'tuin-, dhz- en agri-artikelen' is toelaatbaar met een bruto winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van minimaal 1.500 m² en maximaal 14.900 m², met dien verstande dat detailhandel in tuinartikelen is toegestaan tot maximaal 11.175 m² wvo, detailhandel in doe-het-zelf-artikelen (inclusief werkkleding en schoonmaakartikelen) is toegestaan tot maximaal 4.500 m² wvo en detailhandel in dierartikelen is toegestaan tot maximaal 2.250 m² wvo. Ondergeschikt is detailhandel in rijwielen (inclusief accessoires/materialen) tot maximaal 750 m² wvo en/of niet-volumineuze woninginrichtingsartikelen tot maximaal 250 m² wvo toegestaan.

De verkoop van andersoortige detailhandel is als ondergeschikte activiteit toegestaan, mits het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 10% van het totale winkelverkoopvloeroppervlak. Daarbij is de verkoop van een aantal artikelen zoals detailhandel in wit- en bruingoed, juweliersartikelen, huishoudelijke artikelen, sportartikelen en lingerie uitgesloten. Voor detailhandel in outdoorkleding is het vloeroppervlak gemaximeerd tot 750 m² wvo, voor binnenspeelgoed tot 225 m² wvo en voor detailhandel in carnavalsartikelen tot 500 m² wvo.

Inpandige horeca is toegestaan tot en met categorie 2 voor ten hoogste 400 m², met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - magazijn' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor magazijn- en expeditieruimten voor de opslag en afhaal van goederen.

Het peil in het plangebied is vastgelegd op 44,2 meter +NAP. Op dit moment is er een hoogteverschil in het terrein (aflopend richting de Keulse Barrière) waardoor het werken met een vaste peilmaat verduidelijkend werkt.

In de planregels is tevens bepaald dat het gebruik van gebouwen voor een winkelverkoopvloeroppervlakte die groter is dan voorzien in de Wnb-vergunning die GS op 6 februari 2017 (zaaknummer 2015-1785, kenmerk 2017/9096) is



verleend, strijdig is met het bestemmingsplan.

Groen (Artikel 4)

De bestemming Groen is opgenomen ten behoeve van een groene omzoming van het terrein in de vorm van een groene haag met enkele bomen, waarmee de ruimtelijke uitstraling van de nieuwbouw voor de aangrenzende percelen wordt beperkt. Gebouwen en parkeervoorzieningen zijn binnen de bestemming niet toelaatbaar.

Natuur (Artikel 5)

Voor het perceel langs de Duitse grens en het perceel wat deels wordt ingezet voor boscompensatie is de bestemming Natuur opgenomen. Naast de aanleg, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden zijn de gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik (bijvoorbeeld in de vorm van wandelen en fietsen). Het is toelaatbaar waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen aan te brengen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn beperkt toelaatbaar ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik.

Verkeer (Artikel 6)

De aansluiting van het plangebied met de Keulse Barrière en de geplande verkeerskundige aanpassingen aldaar zijn bestemd als Verkeer.

Waarde - Archeologie (Artikel 7)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Onderzoek is vereist in het geval van ingrepen die de bodem dieper dan 40 centimeter verstoren over een oppervlakte groter dan 5.000 m².

5.4 Algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)


Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels (Artikel 9)

De algemene bouwregels omvatten bouwregels die aanvullend op de regels van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreft een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)

In dit artikel staan in het algemeen de aanduidingen beschreven die in meerdere bestemmingen vallen en daarom niet zijn opgenomen in de artikelen van de betreffende (enkel) bestemmingen.



Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt ingeval van gewenste dan wel noodzakelijke geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels (Artikel 13)

In deze bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is bepaald dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie van een bestaand bouwwerk voldaan te worden in de realisatie van minimaal 4 parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlak.

5.5 Overgangsrecht en slotregel

Overgangsregels (Artikel 14)

In artikel 13 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 13.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 13.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Slotregel (Artikel 15)

In de slotregel worden de regels aangehaald onder de naam 'Bestemmingsplan Van Cranenbroek Venlo'

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening zijn in afdeling 6.4 de grondexploitatieregels opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. De kosten worden verhaald via de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het exploitatieplan is in feite een publiekrechtelijke terugvaloptie; privaatrechtelijk kan meer geregeld worden. Kostenverhaal dient te worden verzekerd bij onder andere een bestemmingsplan dat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt.

Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouw mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5).

Nieuwe ontwikkeling

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling voorzien die wordt aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad in beginsel verplicht om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien het kostenverhaal alsmede de locatie eisen geregeld worden via een anterieure overeenkomst tussen Van Cranenbroek en de gemeente en er geen faseringseisen noodzakelijk zijn, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In de afgesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Derhalve zijn eventuele financiële consequenties voor de gemeente Venlo afdoende gewaarborgd. Voor de ontwikkeling heeft de initiatiefnemer gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat deze de investeringen financieel kan dragen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro aan overlegpartners voorgelegd. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

1. Waterschap Limburg, dd. 25 september 2017
2. Provincie Limburg, dd. 13 juni 2017, kenmerk 0764137
3. Brandweer Noord-Limburg, dd. 8 augustus 2017, kenmerk Z018486/UIT025489

De reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in bijlage 20. Op de reactie van de brandweer is een separate verantwoording opgesteld. Deze is bijgevoegd in bijlage 20.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is wederom naar vooroverleginstantes gestuurd. Onderstaand een samenvatting en beantwoording van deze reacties:

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Op 20 juli 2022 is de Veiligheidsregio Limburg-Noord opnieuw om advies gevraagd in het kader van het wettelijk vooroverleg externe veiligheid. Aangegeven is dat de eerdere adviezen ten aanzien van externe veiligheid ter bevordering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een goede plek hebben gevonden in het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen.


De beschouwde risicobronnen kunnen in relatie tot de plannen leiden tot ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving die voor hulpverleningsdiensten lastig beheersbaar zijn. De geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen reduceren tot een omvang die beter beheersbaar of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zal hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen. Het is aan het bevoegd gezag om dit risico te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico

Antwoord:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Limburg

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt voor wat betreft het aspect stikstof aangegeven dat er sprake is van een onherroepelijke Wnb-vergunning van vóór de PAS. De provincie wijst erop dat een dergelijke vergunning één op één kan worden ingepast in het bestemmingsplan, mits dit plan niet méér mogelijk maakt dan op basis van de Wnb-vergunning is toegestaan. Dit dient in de regels van het plan geborgd te worden. Hierin moet vanuit het oogpunt van rechtszekerheid opgenomen welke specifieke Wnb-vergunning het betreft middels een verwijzing naar datum en kenmerk.



In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt ingegaan op kabels en leidingen. De provincie verzoekt hierbij ook in te gaan op de Delta Corridor. Het plangebied ligt namelijk in het zoekgebied van de Delta Corridor. Dit is een buisleidinginitiatief tussen de Rotterdamse haven, het Duitse achterland via Venlo en Chemelot. Uitgangspunt voor de situering van de buisleidingen is het voorkeustracés buisleidingen zoals aangeduid in de Rijksregeling algemene regels ruimtelijke ordening. Dit voorkeustracé eindigt op dit moment bij de A74/A61. Het is echter wenselijk om het Nederlands tracédeel te laten aansluiten bij de bedrijfsvoering van Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP), gevestigd aan de Manegeweg 9 te Venlo nabij de A67. Hieruit volgt een zoektocht van een buisleidingtracé van zuid naar noord aan de oostzijde van Venlo. Aan de oostzijde van het plangebied is een waterwingebied gelegen. Aan de westzijde is bebouwing aanwezig. Door deze ruimtelijke elementen is de indruk op dit moment dat het tracé geen gebruik wenst maken van het plangebied.

Antwoord:

De Wnb vergunning is met een regeling verankert in de regels. Paragraaf 4.5 is uitgebreid met informatie over de Delta Corridor.

Waterschap Limburg

Het waterschap gaat er vanuit dat de huidige verharding reeds afwatert op een buffer (oostzijde van het plangebied) en dat dat de keuze bepaalt om slechts de uitbreiding mee te nemen voor de bergingsopgave. Wellicht is het duidelijker als dit (dat de bestaande verharding reeds op een buffer afwatert) benoemd wordt in de toelichting. Een eventuele waterberging in de natuurzone mag niet ten koste mag gaan van de landschappelijke inpassing en de boscompensatie die binnen het plan verplicht is. In de verbeelding voor de natuurzone is water ingetekend. Dit lijkt de (bestaande) buffer aan de oostzijde te zijn. In de nieuwe situatie zal deze buffer ook gevoed worden door het hemelwater dat valt op de oppervlakteverharding in het plangebied. Het lijkt het waterschap de mooiste oplossing als hier al het hemelwater naar toe gaat voor zover de capaciteit hierop berekend is. Is er te weinig capaciteit dan kan deze wellicht uitgebreid worden. Is dit niet of maar deels mogelijk dan is er natuurlijk een overige bergingsopgave voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is uiteraard vrij in de bergingsopgave die dan over blijft, al wordt aangenomen dat ook de gemeente een voorkeursvolgorde hanteert (zoals eerst bovengronds dan pas ondergronds voor zover mogelijk).

Er wordt niet geloosd op een oppervlaktewater van het waterschap. Desondanks wordt geadviseerd de bergingsopgave te baseren conform 100 mm per m² verharding.

Antwoord:

Zoals blijkt uit paragraaf 4.10 heeft het bestaande waterbassin aan de oostzijde aanzienlijke capaciteit om te voorzien in de toekomstige afwatering. Het tekort van 248 m³ (2.840 - 2.592) wordt opgevangen door het huidige waterbassin aan de noord- en zuidzijde te vergroten. Alternatief is te werken met infiltratiekratten onder het parkeerterrein. De bergingsopgave is gebaseerd op gemeentelijk beleid.



7.2 Inspraak

Conform inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingezetenen en overige belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen van de gemeente Venlo zijn in staat gesteld om hun mening over dit voorontwerp kenbaar te maken binnen de termijn van ter visie legging. Binnen deze termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in bijlage 20.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal wederom gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeente Venlo.

