

# Bestemmingsplan 'Kapelstraat 41, Lomm

Gemeente Venlo

Ontwerp







# Bestemmingsplan 'Kapelstraat 41, Lomm

**Gemeente Venlo**  
**Ontwerp**

Rapportnummer:	P00203
IDN:	NL.IMRO.0983.BP201821KAPELW41-ON01
Datum:	20 februari 2020
Datum concept:	3 april 2018, 26 september 2018
Datum ontwerp:	20 februari 2020
Datum vaststelling:	
Opdrachtgever:	Gemeente Venlo
Projectleider BRO:	SD
Trefwoorden:	Functiewijziging, burgerwoning, Kapelstraat 41, Lomm, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Kapelstraat 41 te Lomm, gemeente Venlo.

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



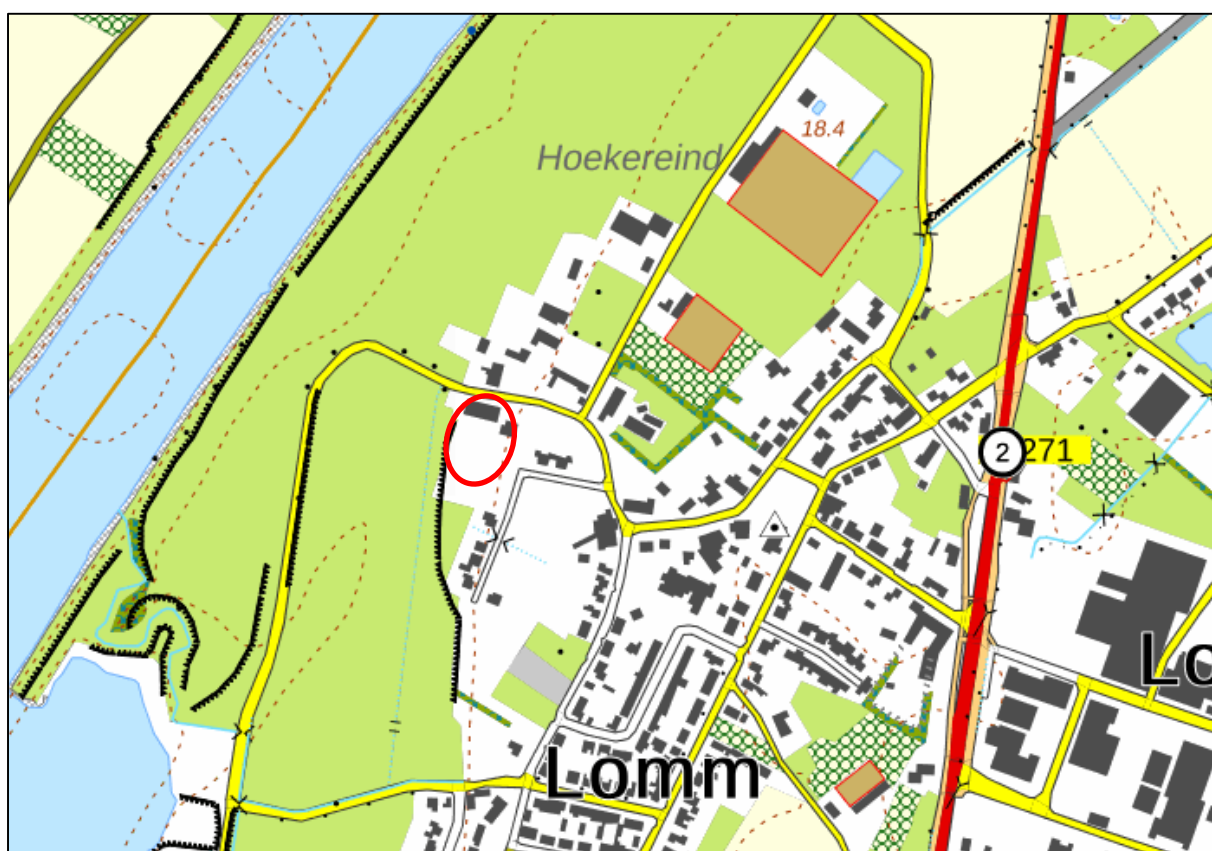
# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
4.1 Projectprofiel	15
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	15
<b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>	<b>17</b>
5.1 Milieu	17
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
5.1.2 Luchtkwaliteit	18
5.1.3 Geluidhinder	19
5.1.4 Milieuzonering	20
5.1.5 Externe veiligheid	21
5.1.6 Geur veehouderijen	24
5.1.7 M.e.r.-beoordeling	24
5.2 Archeologie	25
5.3 Cultuurhistorie	26
5.4 Flora en fauna	26
5.5 Leidingen en infrastructuur	28
5.6 Verkeer en parkeren	28
5.7 Waterparagraaf	28
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>30</b>
6.1 Algemeen	30
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	30

6.3 Toelichting op de regels	30
6.3.1 Inleidende regels	31
6.3.2 Bestemmingsplanregels	31
6.3.3 Algemene regels	33
6.3.4 Overgangs- en slotregels	33
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>34</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	34
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>35</b>
8.1 Overleg	35
8.2 Inspraak	35
8.3 Procedure	35
8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	36
38	
<b>BIJLAGE</b>	
• Brandweer Limburg-Noord, <i>Advies externe veiligheid Kapelstraat 41 Lomm</i> , kenmerk Z023999/UIT033024, 1 mei 2018	

# 1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Kapelstraat 41 in Lomm om te zetten naar een burgerwoning. Deze woning is feitelijk namelijk niet meer in gebruik als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, omdat het voorheen aanwezige agrarische bedrijf op deze locatie is beëindigd. Met de eigenaren van de woning is de afspraak gemaakt dat de woning omgezet zal worden naar een burgerwoning. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daaraan invulling gegeven. Het perceel waarop de woning is gesitueerd, betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Arcen, sectie F, nummer 1616 en 1619 (ged.). De ligging en begrenzing van het plangebied is in de navolgende afbeeldingen weergegeven.



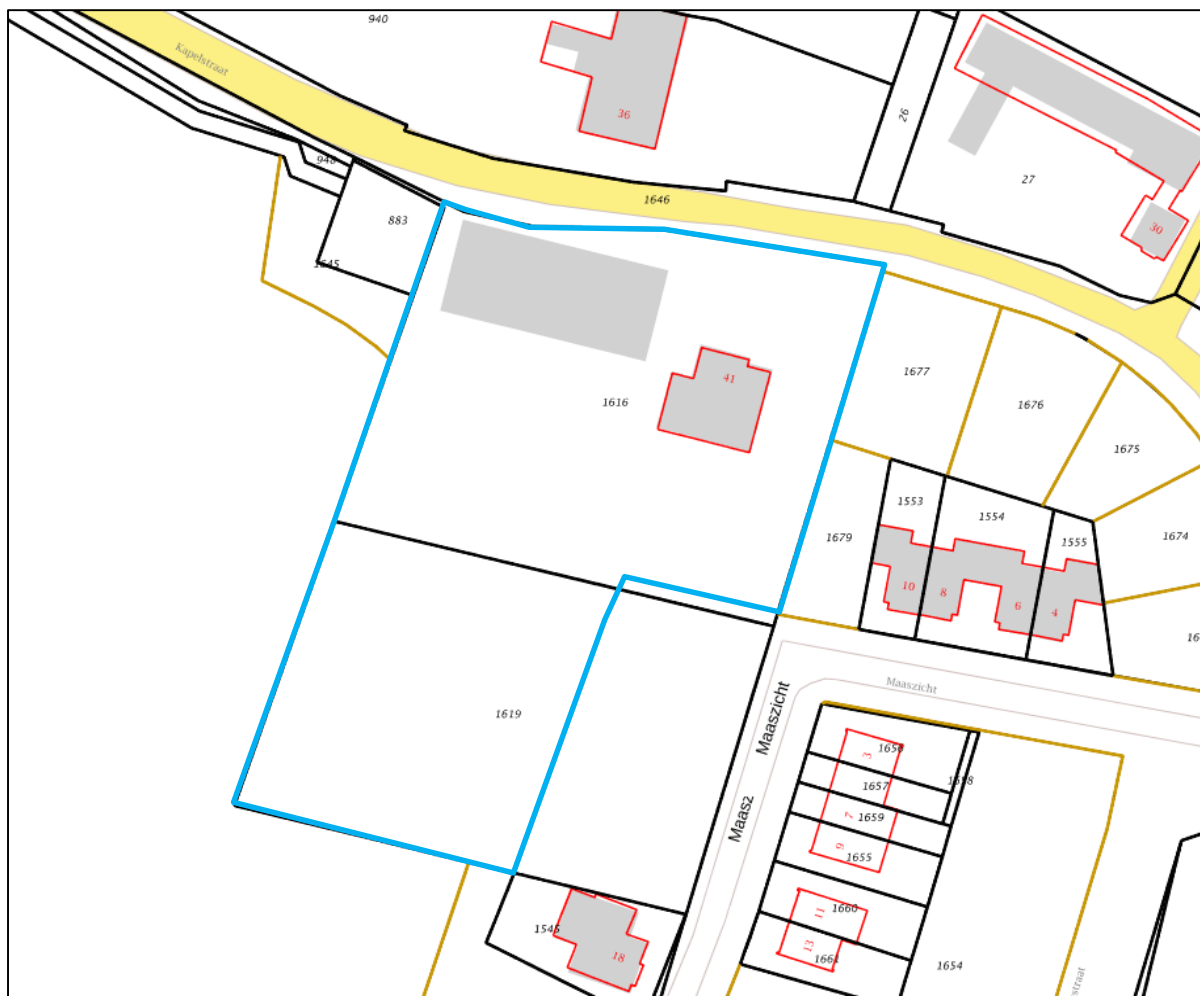
Topografische kaart met ligging plangebied (rood omcirkeld)

De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Lomm' bestemd tot 'Agrarisch'. Ter plaatse zijn bouwvlakken opgenomen voor de bestaande agrarische bedrijfswoning en het bijgebouw. Het westelijk deel van het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. De voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is strijdig met de geldende bestemming 'Agrarisch'. Het college van Burgemeester en Wethouders van



de gemeente Venlo heeft ingestemd met het initiatief. Middels het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie wordt de functiewijziging mogelijk gemaakt.

Bij de bestemmingsplanwijziging worden de bestaande woning, het naastgelegen bijgebouw en de direct omliggende gronden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Aan de overige omliggende gronden wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. Tot slot is het vigerende archeologische beleid vertaald in het voorliggende bestemmingsplan door middel van het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (blauw omlijnd)

### Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

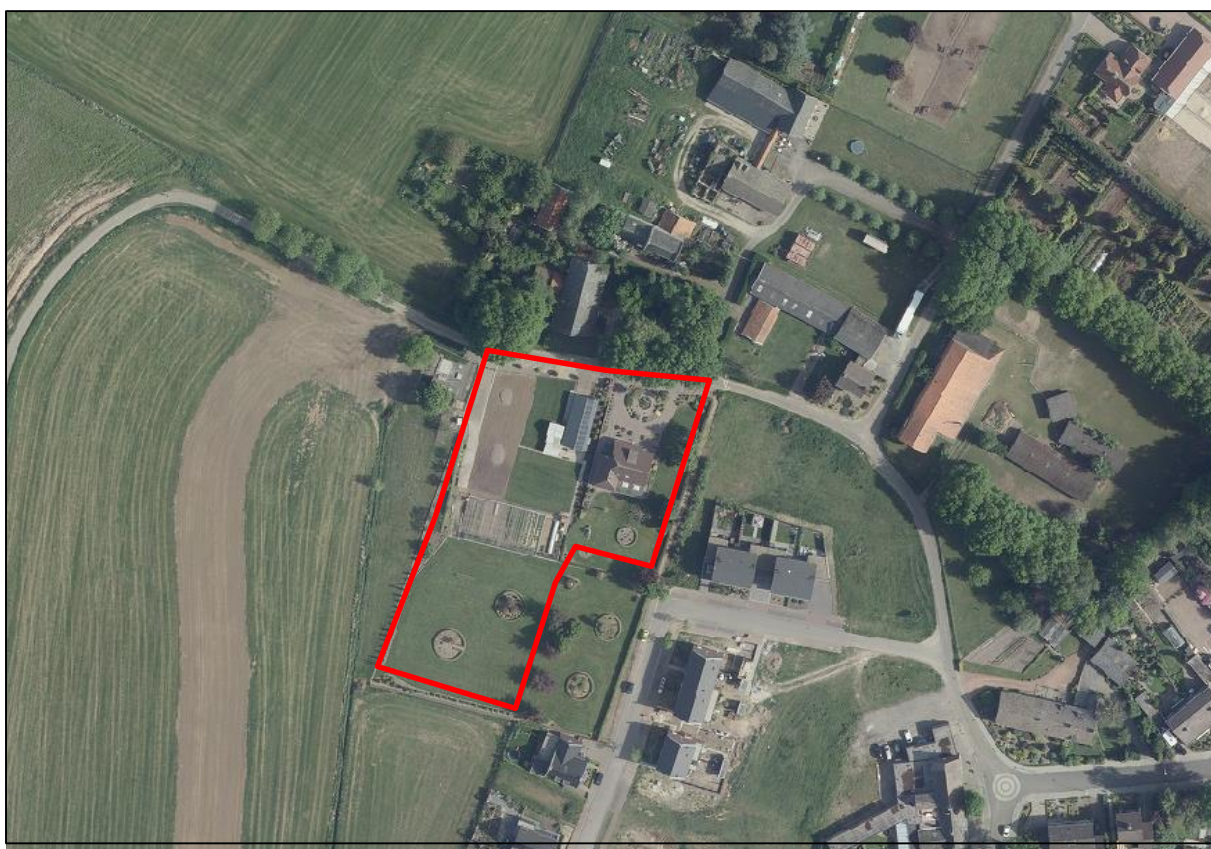
In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het plan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing aan de

milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat 41 te Lomm, gemeente Venlo. De locatie ligt aan de rand van de kern Lomm, die ten zuidoosten van het plangebied is gelegen. In de huidige situatie is de grond bestemd tot 'Agrarisch' en in gebruik als woning met bijgebouw en tuin.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Kapelstraat. Aan de overzijde van deze weg liggen enkele woningen. Ten oosten van het plangebied liggen enkele woningen en braakliggende percelen die zijn begroeid met gras. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen voornamelijk agrarische percelen. Verder naar het westen ligt de Maas.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

## 3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

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

#### *Afweging*

Voor het plangebied geldt dat er, gezien de kleinschaligheid en bestaande woonsituatie, geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn. Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van dit bestemmingsplan.

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

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

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

#### *Afweging*

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het waterbergend deel van het rivierbed van de Maas. Voor het rivierbed geldt op basis van artikel 2.4.3 van het Barro dat een bestemmingsplan alleen een nieuwe bestemming kan aanwijzen als er:

- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- Geen sprake is van feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waardoor deze ligging geen belemmering vormt. Voor het overige zijn er geen van de bovengenoemde belangen uit het Barro bij de functiewijziging in het plangebied in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

### **Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Venlo. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines of overige bouwwerken hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

### **Besluit ruimtelijke ordening**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvul-

dige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### *Afweging*

Aangezien het initiatief uitsluitend de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning behelst, waarbij geen sprake is van een toename van het aantal woningen ter plaatse, voorziet het plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op dit initiatief.

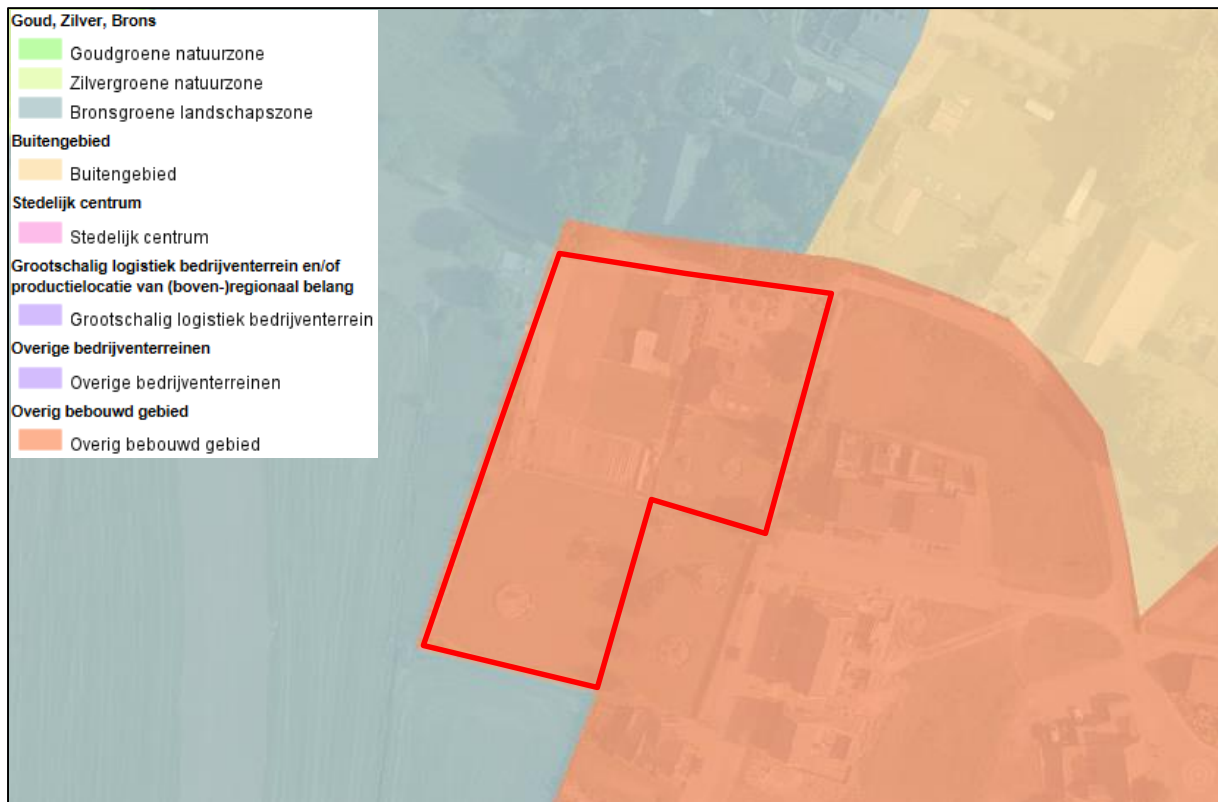
## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

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

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



Uitsnede POL2014-Kaart 'Zonering Limburg'

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in het 'Overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

#### *Afweging*

Volgens het POL2014 mag in het overig bebouwd gebied woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. In het voorliggende geval is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswooning naar een burgerwoning. Er is geen sprake van woningbouw en er wordt geen woning toegevoegd. De functiewijziging is hiermee passend binnen de zone overig bebouwd gebied volgens het POL2014.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

#### *Afweging*

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol en binnen een uitsluitingsgebied voor windturbines. De meest

westelijke strook van het plangebied ligt binnen een extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap.

Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

Binnen het uitsluitingsgebied voor windturbines mogen geen windturbines worden geplaatst. Aangezien het voorliggend plan geen windturbines mogelijk maakt, vormt de ligging in het uitsluitingsgebied geen belemmering.

In extensiveringsgebieden voor intensieve veehouderij is zowel nieuwvestiging als uitbreiding van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Aangezien voorliggend initiatief niet voorziet in de oprichting of uitbreiding van een intensieve veehouderij, vormt de ligging van een klein gedeelte van het plangebied binnen het extensiveringsgebied geen belemmering.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

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



#### *Afweging*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt er geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad. Verdere toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is dan ook niet nodig. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Strategische Visie Venlo 2030**

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

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

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

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

#### *Afweging*

Het voorliggende initiatief betreft uitsluitend de functiewijziging van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

#### **Ruimtelijke Structuurvisie Venlo**

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

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

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

#### *Afweging*

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de 'contour stedelijk / dorpsgebied' en is het nader aangeduid als 'woongebied' en 'ruimtelijke kwaliteit en/of identiteitsbepalende uitstraling'. Aangezien de voorliggende ontwikkeling uitsluitend een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft en de bebouwing hierbij niet wordt gewijzigd, heeft de ontwikkeling geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De functiewijziging is tevens passend binnen de contour stedelijk / dorpsgebied en het woongebied. Gezien het bovenstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

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

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

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

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

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

### *Afweging*

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Lomm', waar ingezet wordt op transformatie op termijn door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op leefbaarheid en is nieuwbouw bij een lokale behoefte mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij wordt er geen woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Verdere toetsing aan de Woonvisie 2016-2021 is dan ook niet vereist.

### **Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen het op 20 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Lomm'. Hierin zijn de gronden bestemd tot 'Agrarisch'. Het westelijk deel van het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) grondgebonden agrarische doeleinden;
- b) bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d) groenvoorzieningen.

Ter plaatse zijn bouwvlakken opgenomen voor de bestaande agrarische bedrijfswoning en het bijgebouw. Op de agrarische bedrijfswoning ontbreekt echter de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan. Dit is naar verwachting een omissie in het geldende bestemmingsplan, aangezien de bestaande bedrijfswoning reeds lange tijd aanwezig is. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is op basis van de huidige agrarische bestemming niet toegestaan. Voor het overige is de woning gelegen binnen het bouwvlak en passend binnen de geldende bouwregels.

### *Afweging*

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het vigerend bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch' de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning niet is toegestaan.

## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

### 4.1 Projectprofiel

Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Kapelstraat 41 te Lomm naar een burgerwoning. Deze woning is feitelijk namelijk niet meer in gebruik als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, omdat het voorheen aanwezige agrarische bedrijf op deze locatie is beëindigd. Met de eigenaren van de woning is de afspraak gemaakt dat de woning omgezet zal worden naar een burgerwoning. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daaraan invulling gegeven. De bestaande bebouwing wordt hierbij niet gewijzigd. Ook de bestaande tuin bij de woning en het bijgebouw blijven gehandhaafd.

### 4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bestaande bouwvlakken en bouwhoogtes worden hierbij niet gewijzigd. Doordat de bestaande bebouwing niet wordt gewijzigd, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten.

Functioneel gezien past de functiewijziging bij de omliggende functies, aangezien hier voornamelijk burgerwoningen zijn gelegen. Bovendien is er in de huidige situatie geen sprake (meer) van een agrarisch bedrijf in het plangebied, waardoor een gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning meer voor de hand ligt.

Samengevat treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft de wijze van bestemmen worden de bestaande woning, het naastgelegen bijgebouw en de direct omliggende gronden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt het beoogde gebruik van de woning en de direct omliggende gronden en bebouwing voor reguliere woondoeleinden mogelijk gemaakt. Omdat het conform gemeentelijk beleid ongewenst is om grotere bestemmingsvlakken voor wonen in het buitengebied mogelijk te maken, is aan de overige omliggende gronden een andere bestemming toegekend. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op het feit dat het voorheen aanwezige agrarische bedrijf op deze locatie wordt wegbestemd en er dus geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en mogelijk is, ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor dit deel van het plangebied meer voor de hand. Tot slot is het vigerende archeologische beleid vertaald in het voorliggende bestemmingsplan door middel van het op-

nemen van archeologische dubbelbestemmingen. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het archeologiebeleid.

## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Omdat op het voorliggende perceel reeds sprake is van bestaande bebouwing en er geen (grond)werkzaamheden worden uitgevoerd, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit gebied niet noodzakelijk.

De locatie ligt in de bodemkwaliteitszone 'Buitengebied / Kleine Kernen / Kassen / Wonen en werken > 1987'. Volgens de Bodemkwaliteitskaart Venlo 2016 is de bodem ter plaatse van de kwaliteitsklasse AW2000 en voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit hiermee aan de normen voor woondoeleinden. Bij het ontbreken van bodembedreigende activiteiten kan de BKK Venlo als bewijsmiddel voor bodemgeschiktheid gebruikt worden. De locatie is onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Indien bij eventuele toekomstige bouwwerkzaamheden grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt afgevoerd, dan dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

#### Conclusie

Gezien bestaande (woon)bebouwing en het feit dat er geen bodemingrepen zijn voorzien bij de voorliggende ontwikkeling is de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt voor een gebruik als woondoeleinden. Gezien het hanteren van de BKK als bewijsmiddel is het uitvoeren van een bodemonderzoek verder niet noodzakelijk.

## 5.1.2 Luchtkwaliteit

### Algemeen

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwafeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m <sup>3</sup>

### Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>).

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal verkeersbewegingen zal hierbij niet wijzigen. Deze ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

### Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> in 2016 gelegen beneden de 18 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

## **Conclusie**

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### **5.1.3 Geluidhinder**

#### **Wegverkeerslawaaï**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. In het voorliggende geval vindt uitsluitend een functiewijziging plaats van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij geen uitbreiding van het pand plaatsvindt. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor een dergelijke functiewijziging geen onderzoeksverplichting en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Bovendien kennen de omliggende wegen een lage verkeersintensiteit, waardoor geluidhinder als gevolg van wegverkeer geen belemmering oplevert.

#### **Railverkeerslawaaï**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

#### **Industrielawaaï**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.

## **Conclusie**

Het beoogde plan is wat betreft wegverkeerslawaaï ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist. Ook vanuit railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



#### 5.1.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Een woning is een milieugevoelige functie. Daarom dient bekeken te worden welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied plaatsvinden die het woon- en leefklimaat in de woning kunnen beïnvloeden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen woning toegevoegd en de woning komt ook niet dicht bij milieubelastende functies te liggen.

Direct ten westen van het plangebied ligt een rioolgemaal. Dit gemaal heeft een geurcontour van 50 meter, die over het plangebied is gelegen. Door de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning wordt de woning, rekening houdend met de omgevings situatie, niet milieugevoeliger of kwetsbaarder dan in de bestaande situatie. Ook de ligging ten opzichte van het rioolgemaal wijzigt niet. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning levert ook geen beperkingen op voor de bedrijfsactiviteiten van het rioolgemaal, omdat de woning aan de Kapelstraat 36 dicht bij het gemaal is gelegen en daardoor maatgevend is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er tot op heden geen klachten zijn gemeld aan de gemeente met betrekking tot geurhinder die wordt veroorzaakt door het gemaal.

Op een afstand van circa 75 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een horecabestemming, waarbinnen horeca van categorie 1, 2 en 3 is toegestaan. Dit betreft activiteiten van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Op ruim 50 meter ten noorden van het plangebied ligt een minicamping. Deze activiteit komt niet voor in de lijst 'bedrijven en milieuzonering'. Een regulier kampeerterrein met keuken valt onder milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt een richtafstand van 50 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Bovendien zal de milieubelasting van dit terrein in werkelijkheid kleiner zijn, omdat het een kleinschalig kampeerterrein (minicamping) betreft.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten plaats die een nadelige invloed zouden kunnen uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de woning.

## **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief.

### **5.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Risicovolle activiteiten**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet worden getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning valt te kenmerken als een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist. In het voorliggende geval is echter reeds sprake van een woning, waarvan uitsluitend de functie wijzigt van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij verandert de personendichtheid niet en komt de bebouwing ook niet dicht bij risicovolle inrichtingen of transportroutes te liggen. Volledigheidshalve zijn onderstaand wel de risicovolle inrichtingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

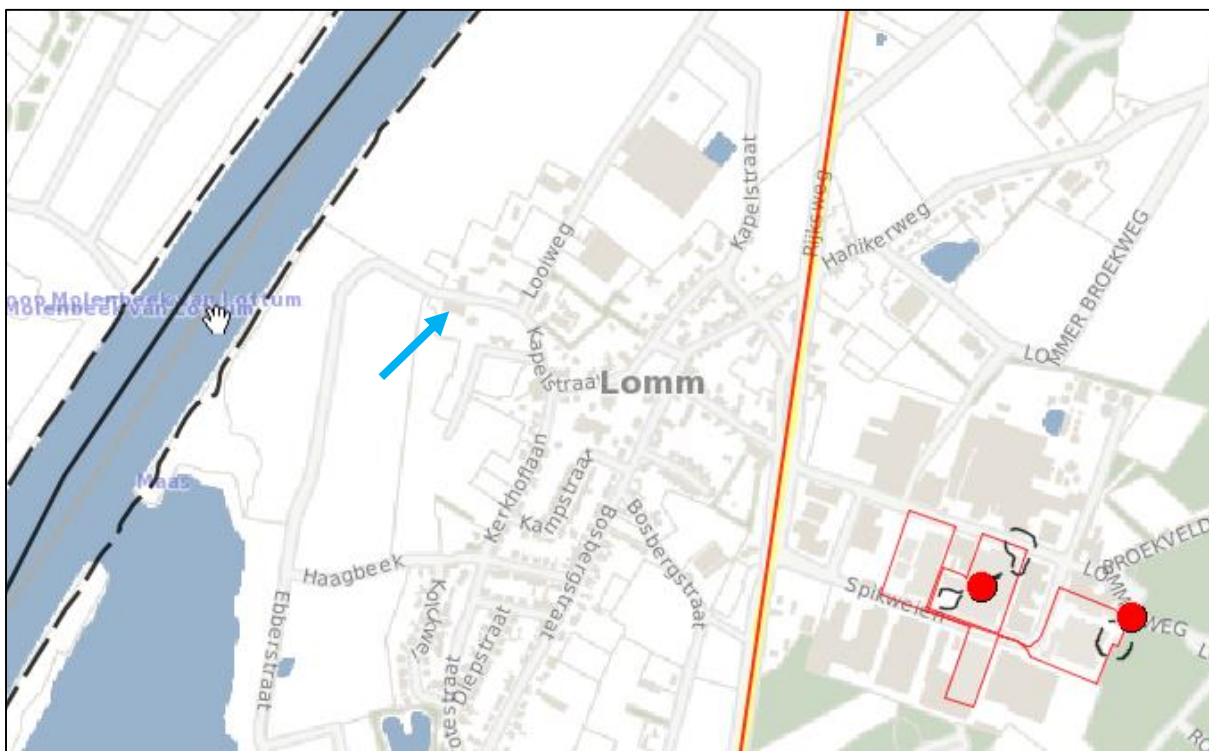
#### **Toetsing**

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

De risicokaart toont aan dat er in de nabije omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting betreft het metaalbewerkingsbedrijf Mamesta B.V., gelegen op circa 700 meter ten oosten van het plangebied. Hier vindt onder andere opslag van giftige

gassen en vloeistoffen plaats. Het plangebied ligt gezien deze afstand ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van dit bedrijf.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe pijl)

#### *Risicovol transport over de weg*

Volgens de risicokaart vindt over de N271 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 460 meter ten oosten van het plangebied. Voor de transportroute geldt een de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 0 meter en het groepsrisico bedraagt minder dan  $0,1 \cdot$  de oriëntatiewaarde. Het plangebied ligt, gezien de afstand tot de weg en de aard van de stoffen die over deze weg worden vervoerd, buiten het invloedsgebied van deze weg.

#### *Risicovol transport over het water*

Op circa 225 meter ten westen van het plangebied ligt de Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswooning naar burgerwooning, heeft het voorliggende plan geen invloed op het groepsrisico. Hierdoor vormt de ligging ten opzichte van de Maas geen belemmering.

Omdat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de Maas is gelegen, dient op grond van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

### De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

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

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

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

### Advies brandweer

Daarnaast is advies gevraagd aan de Brandweer Limburg-Noord. Dit advies<sup>2</sup> is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De brandweer adviseert om de woning te voorzien van een afsluitbare ventilatie op een makkelijk te bereiken plaats.

### *Risicovol transport over het spoor*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### *Risicovolle buisleidingen*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Conclusie**

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging in het plangebied.

---

<sup>2</sup> Brandweer Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid Kapelstraat 41 Lomm*, kenmerk Z023999/UIT033024, 1 mei 2018

### 5.1.6 Geur veehouderijen

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 980 meter ten noordwesten van het plangebied, in het buitengebied ten zuiden van Lottum in de gemeente Horst aan de Maas. Gezien deze grote afstand is er in het plangebied geen sprake van geurhinder van intensieve veehouderijen.

### 5.1.7 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

#### Ontwikkeling van woningen

De ontwikkeling van woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van een woning zou in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* In het voorliggende geval is echter sprake van een bestaande woning, die wordt omgezet van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, in het buitengebied aan de rand van de kern Lomm. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

#### Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.4 'Flora en fauna' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

#### Conclusie

De voorgenomen functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, van-

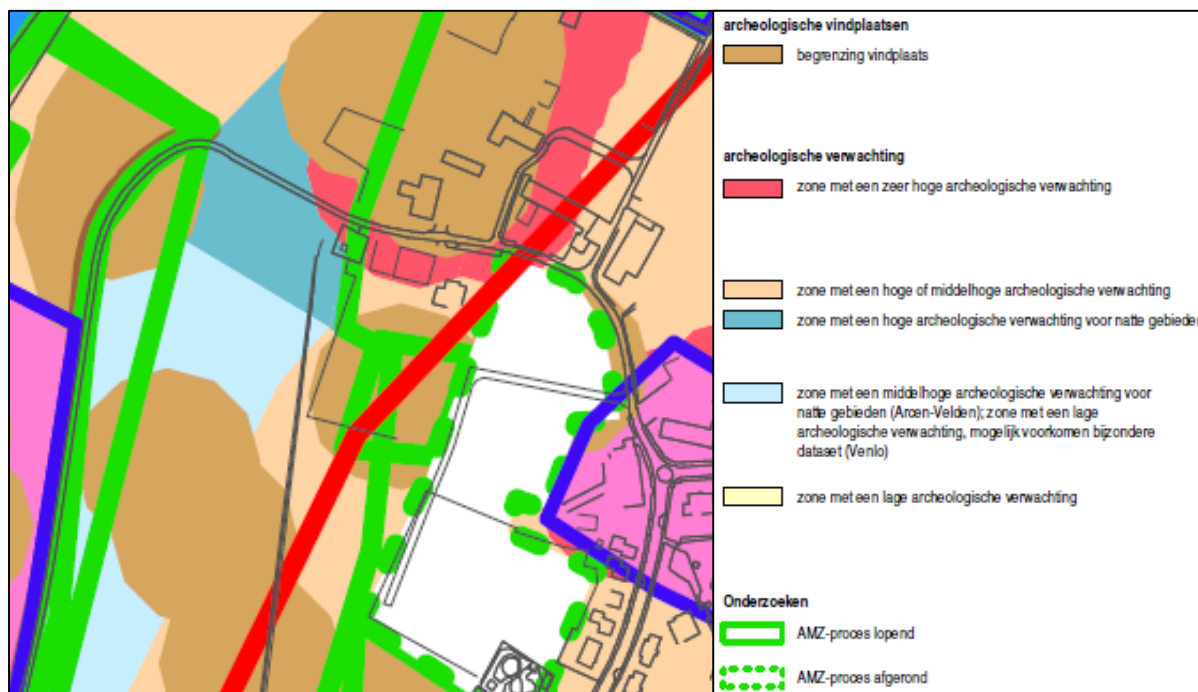
wege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

## 5.2 Archeologie

Volgens de Archeologische Beleidskaart is het plangebied gelegen binnen zones met een zeer hoge en hoge of middelhoge archeologische verwachting en deels binnen een archeologische vindplaats (zie afbeelding). Bij de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van reeds bestaande bebouwing. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De archeologische dubbelbestemmingen worden overeenkomstig de archeologische beleidskaart opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor de delen van het plangebied die deel uitmaken van een archeologische vindplaats, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Voor de gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en voor de gronden met een middelhoge archeologische verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo

## **Conclusie**

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.3 Cultuurhistorie**

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de Kapelstaat ten noorden van het plangebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggend plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen functie-wijziging.

## **5.4 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL2014, dat is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

### **Toetsing gebiedsbescherming**

#### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op ruim 600 meter ten oosten van het plangebied. De voorliggende ontwikkeling omvat uitsluitend de in pandige functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien en de ontwikkeling heeft geen toename van verkeer tot ge- volg. Gezien de grote tussenliggende afstand van het plangebied tot de Maasduinen en de aard van het initiatief zijn negatieve effecten, zoals een toename van licht- of geluidhinder of stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten.

#### *Planologische gebiedsbescherming*

Direct ten westen van het plangebied ligt een gebied dat behoort tot de Bronsgroene landschapszone. Op circa 130 meter ten westen liggen gebieden die behoren tot de Goudgroene en Zilvergroene na- tuurzone. Aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande agrarische be- drijfswoning naar een burgerwoning, zijn negatieve effecten op deze provinciaal beschermde natuur op voorhand uit te sluiten.

### **Toetsing soortenbescherming**

In het plangebied ligt een bestaande (agrarische bedrijfs)woning met een bijgebouw en een groene tuin. Bij de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van reeds bestaande bebouwing en begroeiing. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en er wordt geen groen verwijderd. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is hierdoor niet noodzakelijk.



## 5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

## 5.6 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Kapelstraat. De ontsluiting wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Ook wordt de verkeersaantrekkende werking door de functiewijziging niet gewijzigd. Er is en blijft sprake van één wooneenheid. De Kapelstraat en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

### Parkeren

De parkeerbehoefte wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Uitgaande van de kencijfers als genoemd in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkecijfers naar parkeernormen' van het CROW ligt de parkeerbehoefte voor een vrijstaande koopwoning tussen de 1,9 en 2,7 parkeerplaatsen per woning. Hierbij geldt als omgevingsfactor rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied. Dit betekent dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. In de huidige inrichting is hierin al voorzien. Voor wat betreft parkeren is er geen bezwaar tegen de functiewijziging.

## 5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### **Kenmerken van het watersysteem**

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

#### *Grondwater- en bodemopbouw*

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol', een strategische grondwatervoorraad en het grondwaterlichaam 'Zand Maas', zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief geen negatieve invloed op de Venloschol, het grondwaterlichaam 'Zand Maas' en de strategische grondwatervoorraad.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels het voorliggend initiatief zal ook geen primair oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Op een afstand van circa 230 meter ten westen van het plangebied ligt de Maas. Het plangebied ligt hierdoor binnen de Maasvallei. Volgens het POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). De functiewijziging van agrarische bedrijfs-woning naar burgerwoning, waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd, heeft geen invloed op het functioneren van de Maas.

Het westelijke deel van het plangebied ligt volgens de kaart bij de Beleidsregels Grote Rivieren binnen het 'waterbergend regime'. Dit blijkt tevens uit de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' die aan dit deel van het plangebied is toegekend. Aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande bebouwing vormt de ligging binnen het waterbergend rivierbed geen belemmering. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen voor het westelijk deel van het plangebied.

#### *Afvalwater en hemelwater*

Als gevolg van de functiewijziging vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater en hemelwater. Het afvalwater is en blijft aangesloten op de bestaande riolering. Wat betreft hemelwater wordt er geen bebouwing of verharding toegevoegd en hoeven hiervoor dus geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

### **Overleg waterbeheerder**

Aangezien uitsluitend sprake is van een inpandig functiewijziging en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig. Ook is gezien de ondergrenzen voor de watertoets, een wateradvies niet noodzakelijk.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kapelstraat 41, Lomm' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zijn weergegeven. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen gebouwen zijn toegestaan.

### 6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

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

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaalde welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

#### *Agrarisch met waarden*

Voor de omliggende gronden rond het woonperceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Vanwege het ontbreken van een agrarisch bedrijf ligt deze bestemming meer voor de hand dan de voormalige bestemming 'Agrarisch' van het plangebied. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen. Voor het overige zijn de gronden bestemd voor instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Wonen*

Het woonperceel is bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, tuinen, erven en onbebouwde erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

#### *Waarde – Archeologie 1*

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische vindplaatsen.

#### *Waarde – Archeologie 2'*

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische zeer hoge waarden en AMK-terreinen.

#### *Waarde – Archeologie 3*

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische hoge en middelhoge waarden.

### *Waterstaat – Waterbergend rivierbed*

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van rivierwater.

#### **6.3.3 Algemene regels**

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

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten. De algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de algemene procedureregels is de procedure bij het stellen van nadere eisen weergegeven. In de Overige regels zijn de parkeerregels opgenomen.

#### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

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

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

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Bij de voorliggende functiewijziging van een bestaand pand is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Hierdoor is een verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde. Wel zullen de initiatiefnemer en de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst afsluiten.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie is, gezien de ligging van het westelijk deel van het plangebied binnen het waterbergend deel van het rivierbed vooroverleg met het Rijk (Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven akkoord te zijn met het voorliggende plan. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, waardoor overleg met deze instantie niet nodig is.

### 8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Venlo volgt voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure.

### 8.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;



- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging**

Het ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.



