

Bestemmingsplan 'Luuschweg 15, Hout-Blerick'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Luuschweg 15, Hout-Blerick'

Gemeente Venlo
Vastgesteld

Rapportnummer:	P01467
IMRO:	NL.IMRO.0983.BP202006LUUSCHW15-VG01
Datum:	23 april 2021
Opdrachtgever:	BH
Projectteam BRO:	MOo / LNi
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, garageboxen, Luuschweg, Hout-Blerick, Venlo.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woningen, het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van 19 garageboxen binnen de kern Houten-Blerick aan Luuschweg.

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Opbouw bestemmingsplan	5
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Gebiedsprofiel	6
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	9
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	16
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	17
3.4.3 Woonvisie 2016-2021	18
3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	19
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'	20
4. ONDERZOEK	22
4.1 Milieuaspecten	22
4.1.1 Bodem	22
4.1.2 Geluidhinder	25
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	29
4.1.5 Milieuzonering	36
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.3 Leidingen en infrastructuur	39
4.4 Ecologie	40

4.5 Verkeer en parkeren	42
4.6 Waterhuishouding	44
4.7 M.e.r.-beoordeling	47
5. JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 Planonderdelen	49
5.2 Toelichting op de verbeelding	49
5.3 Toelichting op de planregels	50
5.3.1 Inleidende regels	50
5.3.2 Bestemmingsregels	50
5.3.3 Algemene regels	52
5.3.4 Overgangs- en slotregels	52
6. HANDHAVING	53
7. HAALBAARHEID	54
7.1 Economische uitvoerbaarheid	54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
8. PROCEDURE	56

SEPARATE BIJLAGEN:

- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398, d.d. 9 april 2020
- Aeres Milieu, *Nader onderzoek asbest in de bodem Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398-2, d.d. 8 mei 2020
- Aeres Milieu, *Nader bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398-3, d.d. 30 juni 2020
- M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, rapportnr.: Luu.Ven.19.AO BP-02, d.d. 5 januari 2021.
- M-Tech, *notitie geluidonderzoek industrielawaai nieuwbouw garageboxen*, projectnummer.: Luu.Ven.19.AO WB-03, d.d. 5 januari 2021.
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid BP Luusweg 15 te Hout-Blerick*, kenmerk: 2020-000702, d.d. 16 juni 2020
- Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennd veldonderzoek, door middel van boringen Luusweg 15 te Hout-Blerick (gemeente Venlo)*, projectnummer.: AM19398, d.d. 24 augustus 2020
- BRO, *Quickscan flora en fauna 'Luusweg 15' te Hout-Blerick*, projectnummer.: P01467, d.d. 10 december 2019.
- AERIUS Calculator, *aanlegfase*, AERIUS kenmerk: S4xE4h9p8Jf3, d.d. 2 november 2020
- AERIUS Calculator, *gebruiksfase*, AERIUS kenmerk: RaUb3aCmXozF, d.d. 2 november 2020
- Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Luusweg 15 te Hout-Blerick*, projectnummer.: AM19398, d.d. 30 maart 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens twee woningen en 19 garageboxen/storageboxen te realiseren op een bedrijfsp perceel gelegen aan de Luuschweg binnen de kern Hout-Blerick. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning gedeeltelijk gesloopt en omgezet naar een burgerwoning. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L, nummers 4843, 5408 en 5520 (gedeeltelijk).



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rode pijl plangebied)

Op de percelen rust, op basis van het op 26 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' van de gemeente Venlo, de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten onder de categorieën 1 en 2 (uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten binnen het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle bedrijven. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is opgenomen, waardoor zodoende ter plaatse een grondverzetbedrijf is toegestaan. Daaraan ongeschikt zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Tot slot zijn er op deze gronden gebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee woningen, 19 garage/storageboxen en een omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze ontwikkelingen zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' niet toegestaan. De gemeente Venlo heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling, mits de in de gemeentelijke reactie gemaakte opmerkingen en randvoorwaarden op de conceptaanvraag worden doorgevoerd. Gezien de strijdigheid van het initiatief met het vigerend bestemmingsplan dient er wel een nieuw planologisch-juridisch kader opgesteld te worden. Dit is mogelijk middels een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied, welke aansluit op de omliggende bestemming(en).

Doel van dit bestemmingsplan is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling, waarin de navolgende aspecten zijn opgenomen:

- ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgesteld;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past bij deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieu componenten;
- beschikt kan worden over een digitale verbeelding, conform IMRO-model, waardoor het plan ook digitaal geraadpleegd kan worden.

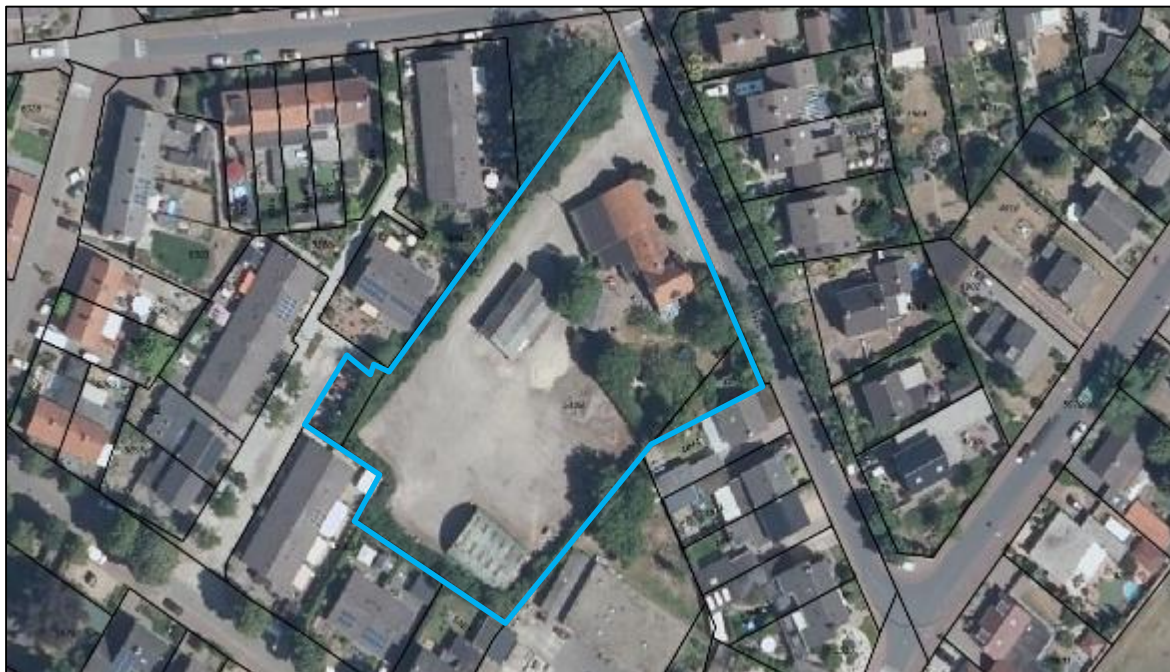
1.2 Opbouw bestemmingsplan

De voorliggend bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied met een omvang van circa 4.578 m² wordt kadastraal gekenmerkt door de perceelnummers 4843, 5408 en 5520 (gedeeltelijk) gelegen aan de Luuschweg binnen de kern Hout-Blerick. Momenteel is er binnen de projectlocatie een grondverzetbedrijf (inclusief bedrijfswoning) aanwezig.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen in de bestaande situatie (blauwe omlijning projectlocatie)

De projectlocatie grenst in oostelijke richting direct aan de Luuschweg. In zuidoostelijke richting grenst het perceel met perceelnummer 4843 direct aan een woning. Het perceel met perceelnummer 5408 grenst vervolgens in zuidelijke richting aan een bedrijfsp perceel en verschillende achtererven van bestaande woonkavels. Ten noordwesten grenst het perceel met perceelnummer 5408 direct aan enkele achtererven en een groenstrook. Tot slot bevindt zich aan de westzijde van de projectlocatie een vertakking van de Pastoor Ruttenweg met daaraan gelegen enkele openbare parkeerplaatsen.

2.2 Besluitprofiel

Initiatiefnemer is voornemens om twee woningen en 19 garage/storageboxen te realiseren op de percelen met de perceelnummers 4843 en 5520. De projectlocatie wordt goed ontsloten door de omliggende wegen en beschikt over een reeds bestaande weg (vertakking van de Pastoor Ruttenweg) aan de zuidwestelijke zijde, welke kan dienen als ontsluiting. Beoogd wordt dat deze weg als toegangsweg

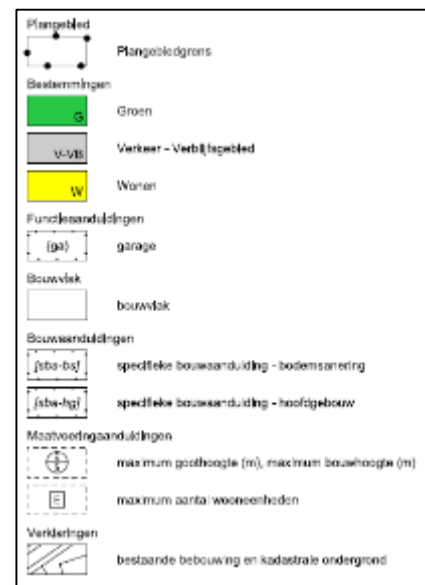
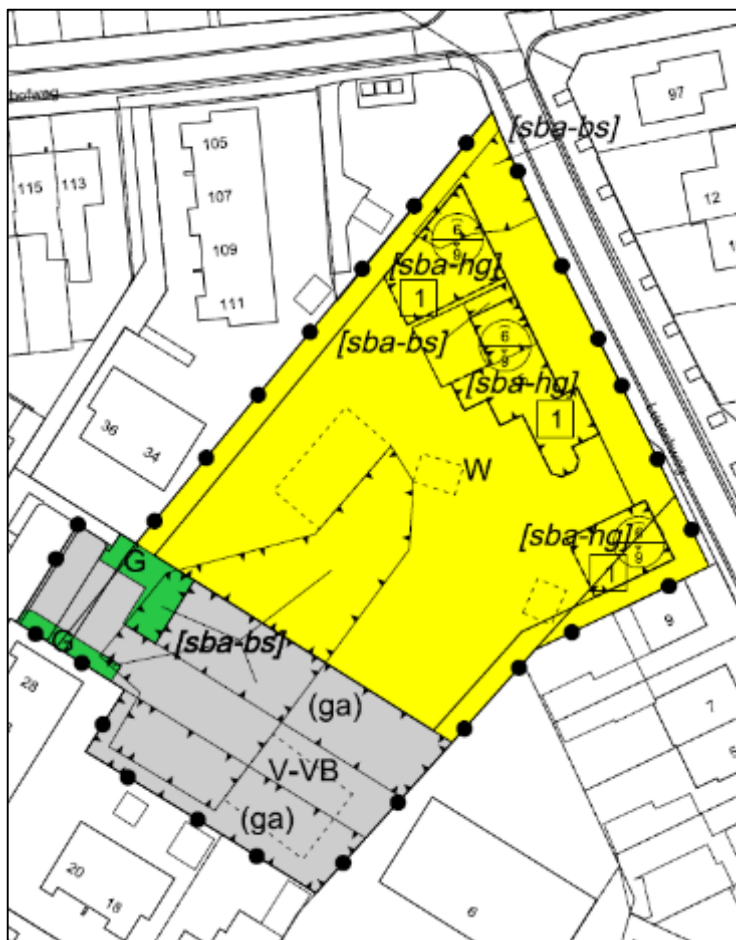
gaat dienen voor de garage/storageboxen. Er zullen in totaal 19 garage/storageboxen gerealiseerd worden met een afmeting van circa 4 x 10 meter. Aan de entree van de garage/storageboxen wordt een poort gerealiseerd, waarbij een beperkte overdracht van gronden naar de gemeente plaatsvindt om een tweetal (voor de ontsluiting weg te nemen) parkeerplaatsen te compenseren. Daarnaast wordt aan de westzijde voorzien in een robuuste groene afscherming van de garage/storageboxen ten aanzien van de nabijgelegen woningen.

In de toekomstige situatie blijft de bestaande (bedrijfs)woning gehandhaafd en wordt deze omgevormd tot een burgerwoning. Er vindt enkel een kleine gedeeltelijke sloop plaats, waardoor ruimte ontstaat voor de noordelijke woonkavel. Daarnaast wordt er aan weerszijden van de bestaande woning een levensloopbestendige woning gerealiseerd. Binnen deze nieuwe situatie worden er zodoende drie separate woonkavels gerealiseerd met ieder één woning. Deze woningen worden vervolgens direct aan de oostzijde ontsloten door de Luuschweg. Gezien de oppervlakte van de woonkavels zal er op iedere woonkavel voorzien kunnen worden in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Toekomstige functionele indeling plangebied

In navolging van de bovenstaande functionele indeling van het plangebied worden in de toekomstige situatie de bestemmingen in de onderstaande verbeelding toegekend aan de gronden binnen het plangebied.



Functionele indeling plangebied (verbeelding)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied in de kern Hout-Blerick, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichingen te zien zijn. Tot slot zijn de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het briefadvies van de gemeente Venlo gewaarborgd binnen de bestemmingsplanregels. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en de bouwregels van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'.

Aan de achterzijde van de nieuwe woningen worden de 19 garage/storageboxen gesitueerd, waardoor deze beperkt zichtbaar zijn vanaf de Pastoor Rutteweg en Luuschweg. Daarnaast hebben de garage/storageboxen ook een beperkte hoogte, waardoor deze verscholen zullen liggen achter de reeds aanwezige woningen rondom het plangebied. De garageboxen aan de zijde van de Pastoor Rutteweg worden middels een robuuste groenstrook ingepast, zodat de woonkwaliteit van de nabijgelegen woningen wordt gewaarborgd.

Tot slot heeft het huidige bedrijfsperceel een verouderde uitstraling die niet binnen het omliggende woongebied past. Door het verdwijnen van het grondverzetbedrijf ter plaatse van het plangebied wordt een nieuwe functionele invulling gegeven aan het plangebied, waardoor het gebied vanuit stedenbouwkundig perspectief beter aansluit op de omliggende functies.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen 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 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren 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

Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project zijn er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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 Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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 zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen en 19 garage/storageboxen (alsmede het omzetten van de reeds aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning). De garage/storageboxen worden enkel gebruikt voor de particuliere opslag ten behoeve van wonen.

De beoogde realisatie van twee nieuwe woningen (en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning) is een dergelijk kleinschalig woningbouwplan dat deze ontwikkeling niet gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Raad van State heeft immers in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woning-

¹ 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).

bouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien onderhavig plan enkel voorziet in de kwantitatieve toevoeging van twee woningen dient deze ontwikkeling niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien te worden. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

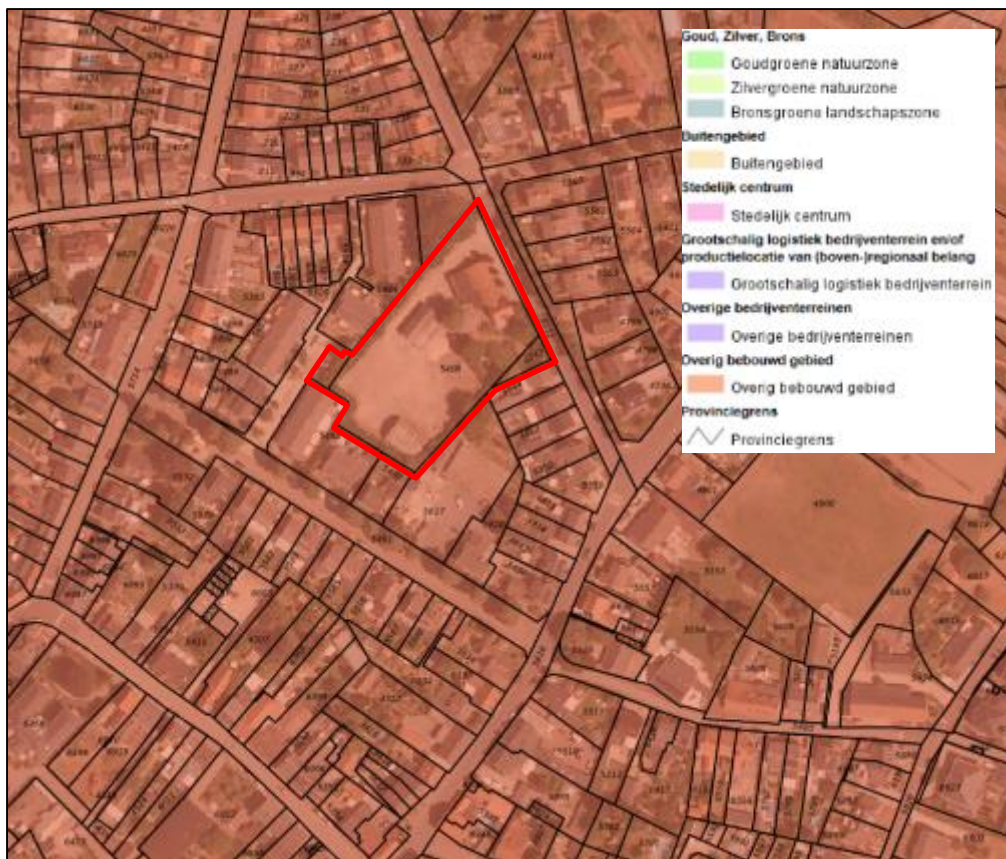
Ten aanzien van de realisatie van de 19 garageboxen geldt dat er in de toekomstige situatie geen groter ruimtebeslag plaatsvindt als op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds is toegestaan. Binnen het huidige bedrijfsperceel is op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 3.610 m². Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30%. Derhalve mag er circa 1.083 m² aan bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd worden op basis van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde garageboxen hebben in totaal een omvang van circa 760 m². Er vindt derhalve in de toekomstige situatie een kleiner ruimtebeslag plaats als reeds is toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied (kern Hout-Blerick). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Afweging

Voorliggend plan voorziet in een nieuw functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van twee kwalitatief hoogwaardige woningen (alsmede omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning), hetgeen aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave in Noord-Limburg. De beoogde ontwikkeling van de garage/storageboxen is passend binnen een gemengd woon/werkgebied. Tot slot wordt ook een bijgedragen geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat de huidige grondverzetbedrijf binnen het plangebied verdwijnt. De nieuwe functionele indeling van het plangebied sluit beter aan op het omliggend woongebied. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk

Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeente Venlo heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- 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;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Derhalve vormt de ligging binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol' geen belemmering voor het planvoornemen. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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.

De vijf inhoudelijke pijlers geven sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is namelijk onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Daarnaast is het van belang dat samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Gezien binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de kern Hout-Blerick (stadsdeel Blerick) en ligt hiermee in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen en voorziet daarnaast in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen. Daarbij is er een kwaliteitsvraag van gezinnen naar vrijstaande woningen (middelduurdere segment) in/nabij grotere kernen met voorzieningen.

Risicovolle segmenten die gesignaleerd worden binnen de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' zijn onder andere woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen, grotere woningen en landelijk wonen.

Afweging

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwantitatieve toename van 2 woningen (reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning) binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt voorzien in de realisatie van twee kwalitatief hoogwaardige woningen binnen de kern Hout-Blerick in

de nabijheid van diverse voorzieningen en het centrum van Venlo, hetgeen overeenkomt met de gesignaleerde kansrijke segmenten uit de regionale structuurvisie. De twee beoogde woningen betreffen levensloopbestendige woningen, hetgeen aansluit bij de pijler 'Een levensloopvriendelijke en duurzame regio'. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

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

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

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

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (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

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw (realisatie van twee woningen) plaatsvindt in een bestaand woongebied binnen de kern Hout-Blerick. Daarnaast heeft de gemeente Venlo de ambitie gesteld om in 2030 op het gebied van wonen te voorzien in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk moet daarnaast beschikken over voldoende goede betaalbare woningen. Daarnaast moet in 2030 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie van goede betaalbare woningen en zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen de woonmilieus. Tevens sluit de beoogde nieuwe functionele indeling van het plangebied (woonkavels en garage/storageboxen) beter aan op de ambitie om in 2030 een kwalitatief

hoogwaardige woonomgeving te bieden. Het huidige grondverzetbedrijf ter plaatse van het plangebied sluit immers niet direct aan op het omliggend woongebied. Tot slot zijn de twee nieuwbouwwoningen (levensloopbestendige woningen) ook passend binnen pijler 5 'Veelzijdige stad in het groen'. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is.

De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

- 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.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en

het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Afweging

Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het plangebied. Daarnaast wordt binnen de structuurvisie aangegeven dat door middel van het toevoegen van woningen in bestaande wijken (verdichten) het draagvlak behouden kan worden voor wijk- en buurtvoorzieningen. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. De gemeente Venlo wil 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en zorgt voor een kwaliteitsverbetering door de transformatie van een bedrijfsperceel naar kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen. Dehalve is er in het kader van de beoogde ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4.3 Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de soci-

ale 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. Tot slot staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendige bouw nastreeft. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op deze doelstellingen.

Afweging

Binnen deze woonvisie is een overzicht opgesteld van het ontwikkelingsperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo. Het stadsdeel waarin het plangebied is gelegen heet 'Blerick' en bestaat uit de kernen Blerick, Hout-Blerick en de Boekend. Blerick komt in aanmerking voor een groot aantal ontwikkelperspectieven, waaronder de volgende:

- Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen;
- Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Inzetten op een goede balans tussen koop en huur;
- Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier).

De beoogde ontwikkeling sluit nauw aan op de bovengenoemde ontwikkelperspectieven voor Blerick. De realisatie van twee vrijstaande woningen (levensloopbestendig) voorziet immers in de diversiteit van de bestaande woningvoorraad. In het stadsdeelontwikkelingsplan Blerick is reeds begonnen met een integraal plan, waarbij de woningcorporaties starten met investeren in diversiteit en een goede balans tussen koop en huur. De gemeente Venlo heeft aangegeven deze ontwikkeling de komende jaren voort te zetten. Onderhavige ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Woonvisie 2016-2021'.

3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Afweging

Binnen onderhavige ontwikkeling is feitelijk sprake van het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven dient altijd een toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering plaats te vinden. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2016 is echter gebleken dat er binnen de gemeente Venlo een ruim aanbod is van goedkope (koop) eengezinswoningen. Het plangebied is qua woonmilieu te typeren als 'Dorps'. Dit is een woonmilieu waar een relatief hoge vraag naar is. Binnen het woningbehoefte onderzoek wordt geadviseerd om woningen toe te voegen, waarmee invulling gegeven kan worden aan de woningbehoefte na 2030 en meerdere doelgroepen bediend kunnen worden. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen, welke aansluiten op de woningbehoefte na 2030 (toename in de groep ouderen). Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'

Het plangebied is gelegen binnen het op 26 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Het gehele plangebied kent hierbinnen de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten onder de categorieën 1 en 2 (uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten binnen het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle bedrijven. Voor onderhavige locatie geldt dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is opgenomen, waardoor zodoende ter plaatse een grondverzetbedrijf is toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Tot slot zijn er op deze gronden gebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Een gedeelte van het plangebied kent daarnaast de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 5 m en maximum goothoogte: 5m' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 30%'.

Een klein gedeelte van het plangebied aan de westzijde kent daarnaast nog de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut. Daarbij behorende zijn ook gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Het is op deze gronden verboden nieuwbouw op te richten groter dan 100 m² of grondwerkzaamheden te verrichten die dieper gaan dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld. Toetsing ten aanzien van het aspect archeologie vindt plaats in paragraaf 4.2.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' met situering projectlocatie rood omlijnd

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

1. Verkennend bodemonderzoek

In het kader van onderhavig plan is door Aeres een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest)² uitgevoerd voor het plangebied. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Bij de veldwerkzaamheden is visueel geen asbestverdacht materiaal binnen het plangebied waargenomen. De golfplatendakbedekking op de open loods binnen het plangebied is recent verwijderd. De bovengrond rondom de bebouwing bestaat behalve ter plaatse van de tuin uit een matig baksteen- en puinhoudende zandlaag. De werkplaats blijkt licht verhoogd met zware metalen en PAK. De bovengrond ter plaatse van boorpunt 2 blijkt sterk verhoogd met som DDT. Ter plaatse van de wasplaats zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie en som aldrin/dieldrin/endrín aangetroffen. Ter plaatse van de loods is een licht verhoogd gehalte som aldrin/dieldrin/endrín aangetoond. Ter plaatse van boorpunten 2 en 16 noordelijk binnen het plangebied is een nader bodemonderzoek geadviseerd om het verhoogd gehalte aan DDT en PAK nader in beeld te brengen (horizontale verspreiding).

De baksteen-, grind- en puinhoudende bovengrond bevat geen verhoogd gehalte aan asbest en is derhalve als onverdacht op de aanwezigheid van asbest te beschouwen. Ter plaatse van de druiptzone van de loods waarop een asbesthoudende dakbedekking aanwezig was, wordt de interventiewaarde van 100 mg/kgd.s. overschreden. Ter plaatse van de open loods dient een nader asbest in bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de verontreiniging in beeld te brengen.

² Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398, d.d. 9 april 2020

De baksteen-, grind- en puinhoudende bovengrond blijkt licht verhoogd met minerale olie en enkele zware metalen. Plaatselijk zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetoond (boringen 16, 19, 22, 21,23 en 24). De ondergrond blijkt licht verhoogd met PAK. Concreet is de baksteen- en puinhoudende bovengrond centraal op het achterterrein deels heterogeen matig tot sterk verhoogd met PAK. Gezien de omvang (ca. 900 m² van 30-50 cm dikte; ca. 270-450 m³) is sprake van een geval van sterke bodemverontreiniging. Voor het gevoeliger gebruik (wonen met tuin) zal een bodemsanering benodigd zijn. De uitvoering van een bodemsanering dient in overleg met het bevoegd gezag nader vastgelegd te worden in een op te stellen BUS-melding. De uitvoering van deze bodemsanering is binnen onderhavig plan gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat de functie wonen en verkeer – verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'saneringslocatie' niet eerder gebruikt mag worden dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming de BUS melding heeft goedgekeurd. De locatie van de sanering is in overeenstemming met bijlage 3 'Situatietekening onderzoekslocatie met boorpunten' uit het verkennend bodemonderzoek. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'wonen' of 'verkeer – verblijfsgebied' geschikt is.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verhoogd met lood of chroom. De fenol-index is bij geen enkele peilbuis verhoogd aangetroffen. Het uitvoeren van een aanvullend of nader grondwateronderzoek is gelet op de aangetroffen componenten en gemeten concentraties niet noodzakelijk geacht. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

2. Nader onderzoek asbest

In navolging van het voorgaande heeft Aeres een nader onderzoek asbest³ uitgevoerd. Aanleiding voor het uitvoeren van het nader onderzoek naar asbest in bodem vormen dus resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem en asbest in bodemonderzoek [Aeres Milieu, projectnummer AM19398, 9 april 2020]. Doel van het onderzoek was om te bepalen of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Hieronder wordt de conclusie uit dit onderzoek samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Uit het nader onderzoek asbest in bodem blijkt dat in de monsters van de druipline ter plaatse van de open loods (SL2-1, SL3-1 en SL4-1) een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond is. In de overige monsters (SL1-1 en SL5-1) rondom de loods is geen asbest aangetoond. De bij het verkennend bodemonderzoek indicatief berekende sterk verhoogde concentratie aan asbestvezels in de fijne fractie wordt derhalve als een 'toevalstreffer' beschouwd (puntbron). De aangetroffen lichte verhoging aan asbest in de toplaag is te relateren aan de verwerking van de voormalige asbesthoudende dakbedekking op de open loods. De resultaten van dit nader onderzoek naar asbest in de bodem tonen aan dat er ter plaatse van de open loods geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem vormt voor het aspect asbest geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel. Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen heterogeen verspreid voor in de bodem

³ Aeres Milieu, *Nader onderzoek asbest in de bodem Luuschweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398-2, d.d. 8 mei 2020

voorkomen. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Tenslotte wordt geadviseerd om, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden elders op het terrein, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

3. Nader bodemonderzoek (boorpunten 2 en 16)

In navolging van het voorgaande heeft Aeres een nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Aanleiding voor het uitvoeren van het nader bodemonderzoek betreft het feit dat bij de uitsplitsing van enkele grondmengmonsters nog een sterke verhoging met DDT en een matige verhoging met PAK aangetroffen is in de bovengrond ter plaatse van respectievelijk boringen 2 en 16 van het uitgevoerde verkennend bodem en asbest in bodemonderzoek [Aeres Milieu, projectnummer AM19398, 9 april 2020]. Hieronder wordt de conclusie uit dit onderzoek samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Op basis van het verkennend en nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van boorpunten 02 en 102 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met DDT (beperkte omvang). De sterke verhoging is in de humeuze toplaag onder een betonvloer aangetroffen en heeft met een laagdikte van 0,3 meter een geschatte omvang van circa 18 m³. Bij bouw- of graafwerkzaamheden ter plaatse dient er aandacht te zijn voor deze verontreinigingspunt en kunnen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden dient hiervoor een plan van aanpak voorgelegd te worden aan de gemeente.

Ter plaatse van boringen 16, 106-108 is een sterke verhoging met PAK in de baksteen- en puinhoudende toplaag aangetoond. Door de omvang van ca. 40 m³ is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat bij het verkennend bodemonderzoek centraal op het achterterrein in de bovengrond ook een geval van bodemverontreiniging aangetoond is. De matig tot sterk met PAK verhoogde bovengrond heeft een omvang van ca. 900 m² van 30-50 cm dikte (ca. 270-450 m³). De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot woongebied. Voor het toekomstig gevoeliger gebruik (wonen met tuin) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk geacht. Een bodemsanering kan middels afvoer van het terrein of herplaatsing/toepassing onder een gesloten verharding van bijvoorbeeld de toekomstige garageboxen. Dit is afhankelijk van het toekomstige planvoornemen. De uitvoering van deze bodemsanering is binnen onderhavig plan gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat de functie wonen en verkeer – verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'saneringslocatie' niet eerder gebruikt mag worden dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming de BUS melding heeft goedgekeurd. De locatie van de sanering is in overeenstemming met bijlage 'Situatietekening met verontreinigingscontouren' uit het nader bodemonderzoek.

⁴ Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo, projectnummer.: AM19398-3, d.d. 30 juni 2020

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw. De aangetroffen verhogingen in de grond kunnen bij grondafvoer tevens beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De benodigde sanering omtrent de geconstateerde bodemverontreiniging binnen het plangebied is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. In het kader van onderhavige juridische-planologische procedure vormt de bodemkwaliteit daarmee geen belemmering. Ten aanzien van het feit of de Wbb procedure afdoende is doorlopen voor de ontwikkeling zal een toets plaatsvinden in het kader voor de omgevingsvergunning bouwen van een bouwwerk.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten 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. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone 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 zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen (geluidsgevoelige objecten).

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen nabij de A73, waarvoor conform artikel 74 uit de Wet Geluidhinder een onderzoekszone van 400 meter is vastgesteld (gemeten vanaf de as van de weg). De geprojecteerde woningen zijn gelegen op een afstand van circa 205 meter ten opzichte van de A73. Daarnaast zijn de geprojecteerde woningen gelegen binnen de onderzoekszone (200 meter) van de Helmusweg en Shakespearelaan. In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaats te vinden.

In het kader van onderhavig plan heeft M-Tech derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de twee nieuw te realiseren woningen, omdat de reeds bestaande bedrijfswoning al een geluidsgevoelig object betreft en enkel wordt omgezet naar een burgerwoning. Het functioneel gebruik blijft derhalve ongewijzigd. Hieronder wordt de conclusie uit dit onderzoek samengevat. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de separate rapportage.

⁵ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, rapportnr.: Luu.Ven.19.AO BP-02, d.d. 5 januari 2021.

De geluidbelasting vanwege de A73 bedraagt ten hoogste 48 dB op de voorgevel van de meest zuidelijke woning. De geluidbelasting op de twee beoogde woningen vanwege de Helmusweg voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee wordt voor beide wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd. Het aanvragen van hogere grenswaarden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het 30 km/u gedeelte van de Luusweg, Moutshofweg en de Groetweg in de cumulatieve geluidbelasting meegenomen. De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) bedraagt ten hoogste 56 dB. Deze gecumuleerde geluidbelasting kan als uitgangspunt dienen voor de berekening van de noodzakelijke gevelgeluidwering om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Conform opgave vanuit de gemeente Venlo wordt bij een beschikking hogere waarden een binnenniveau van 33 dB gehanteerd bij nieuwbouw. Dit betekent dat de vereiste gevelgeluidwering minimaal 23 dB dient te bedragen aan de voorgevel. Binnen onderhavig bestemmingsplan zal invulling gegeven worden aan een vereiste gevelgeluidwering van minimaal 23 dB.

Industrielawaai

Aangezien onderhavig plan mede voorziet in de realisatie van 19 garageboxen zal deze ontwikkeling ervoor zorgen de verkeersintensiteit richting het plangebied toeneemt. Hierbij mag geen hinder ontstaan voor de omliggende woningen (geluidgevoelige objecten). In het kader van onderhavig plan is derhalve door M-Tech een notitie geluidonderzoek industrielawaai⁶ opgesteld. In deze notitie zijn de gevolgen van de geluidafstraling van de garageboxen inzichtelijk gemaakt. Hieronder wordt de conclusie uit dit onderzoek samengevat. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de separate rapportage.

De garageboxen en de parkeergelegenheden worden niet aangemerkt als een bedrijf. Deze zijn enkel bestemd voor particulier gebruik. Formele toetsing aan wettelijke richt- en grenswaarden is niet van toepassing. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is derhalve aangesloten bij de systematiek uit de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie is een stappenplan opgenomen dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen te toetsen. De richtwaarden per stap zijn afhankelijk van het omgevingstype. In onderhavig geval is sprake van een “rustige woonwijk”.

Stap 1 uit de VNG-publicatie bestaat uit het toetsen aan de richtafstand die voor iedere bedrijfscategorie is opgenomen. Omdat in onderhavige situatie geen sprake is van een bedrijf, is een toets aan stap 1 niet aan de orde. Om toch te kunnen beoordelen of er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat is aangesloten bij de algemeen geaccepteerde richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie.

⁶ M-Tech, *notitie geluidonderzoek industrielawaai nieuwbouw garageboxen*, projectnummer.: Luu.Ven.19.AO WB-03, d.d. 5 januari 2021.

Ten behoeve van de berekening van de geluidimmissie van de inrichting op de omliggende woningen is een rekenmodel opgesteld. Uit deze berekeningen blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege de langtijdgemiddeldniveau ten hoogste 36 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde van 45 dB(A) conform stap 2 van de VNG-brochure gerespecteerd.
- de geluidbelasting vanwege de LA,max ten hoogste 65 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde van 65 dB(A) gerespecteerd.
- de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking ten hoogste 37 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) gerespecteerd.

Uit bovenstaande berekeningen blijkt dat onderhavig plan voldoet aan de gestelde eisen conform de VNG-publicatie voor een “rustige woonwijk”. De geluidafstraling van de garageboxen vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bedrijf Pastoor Ruttenweg 6

Aan de Pastoor Ruttenweg 6 is de Firma J. Kesselmans gevestigd (goederenvervoer, afhaal- en besteldiensten, verhuur van transportmiddelen). Dit is een type B-inrichting. Conform de verbeelding van het huidige planvoornemen staan de bouwvlakken van de nieuwe woningen aangegeven. Hieruit blijkt dat de afstand tussen het achterterrein van dit bedrijf en de nieuwe woning gelegen tussen Luusweg 9 en 15 circa 12 meter bedraagt. Deze woning wordt daardoor (waarschijnlijk) maatgevend voor het bedrijf. De afstand tot de nu maatgevende woning (Luusweg 9) bedraagt namelijk 13,5 m. Vanwege dit kleine verschil in afstand en vanwege het feit dat het terrein achter het bedrijfsgebouw in gebruik wordt genomen als opslag wordt dit echter niet bezwaarlijk geacht.

Wanneer gekeken wordt naar de omvang van de bedrijfsactiviteiten betreft tot overigens een relatief klein bedrijf dat niet te vergelijken is met een volwaardig grondverzetbedrijf (qua omvang is een grondverzetbedrijf normaliter grootschalige). Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat in de huidige situatie volledig omliggend aan alle zijde van het bedrijf reeds woningen zijn gelegen, zelfs op naastgelegen aangrenzende percelen (ten oosten en westen van het bedrijf). De nieuwbouw woningen binnen het plangebied liggen op tussenpercelen van de bestaande woningen. Het bedrijf wordt derhalve door onderhavige ontwikkeling niet beperkt in haar beschikbare geluidruimte.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied. Daarnaast vormt de geluidafstraling van de garageboxen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de bouw van 2 woningen en 19 garageboxen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tus-

sen 12 en 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 tussen 20 en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaar-gemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 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.

Beleid

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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

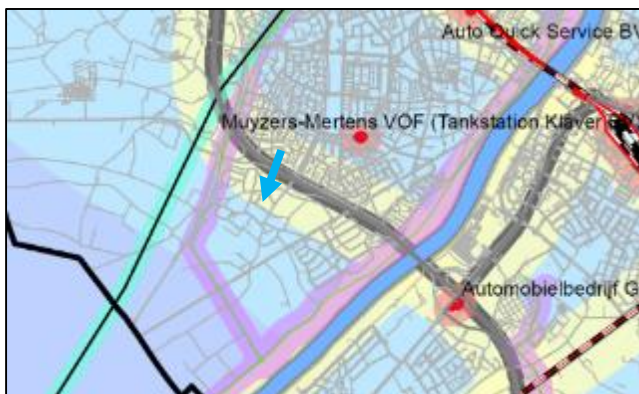
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De beoogde woningen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het 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. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. Op de onderstaande afbeeldingen volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland en Belemmeringskaart van Venlo met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo (globale ligging plangebied rode pijl)



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 813 meter ten noordoosten van het plangebied en betreft de inrichting 'Lukoil Venlo-Blerick' aan de Pastoor Stassenstraat 19 te Venlo. Gezien de afstand tussen het plangebied en de bedrijvigheid is de beoogde ontwikkeling niet gelegen binnen de aanwezige risicocontour 10^{-6} (maximaal 25 meter voor het vulpunt en reservoir) of het invloedsgebied (150 meter). De ligging van het plangebied ten opzichte van deze risicovolle bedrijvigheid heeft zodoende geen belemmerende werking voor het beoogde initiatief.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid

Conform de belemmeringskaart externe veiligheid van de gemeente Venlo is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting 'Lukoil Venlo-Blerick'.

Risicovol transport over wegen

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 470 meter de N273 gelegen, waarvoor geen PR 10^{-6} contour is vastgesteld. Voor deze weg geldt wel een plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} van 32 meter en plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van 111 meter. De overschrijdings-factor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het plangebied is ruimschoots buiten de PR 10^{-7} en 10^{-8} gelegen. Er vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats over deze weg, waardoor de ligging ten opzichte van de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.

Daarnaast ligt op een afstand van circa 210 meter ten noorden van de projectlocatie de A73, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van dit wegvak zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van de A73 bedraagt 1.500 meter, waardoor het plangebied en daarmee de beoogde woningen binnen het invloedsgebied gelegen zijn. De realisatie van de twee beoogde woningen in het invloedsgebied gebied zal niet leiden tot een hoger groepsrisico. De ligging ten opzichte van de A73 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over wegen)

Conform het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' stelt de gemeente, afhankelijk van de afstand tot de risicovolle transportas, eisen aan de inrichting en bouwkundige maatregelen indien een (beperkt) kwetsbaar object (woning) binnen het invloedsgebied wordt toegevoegd. Voorliggende ontwikkeling ligt met een afstand van circa 210 meter ten opzichte van de A73 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Tevens zijn binnen het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' voorwaarden gesteld aan nieuwe kwetsbare objecten binnen 200 meter van hoofdtransportroutes voor gevaarlijke stoffen. De noordelijke woning is hier net binnen gelegen. Derhalve gelden de onderstaande voorwaarden:

- Extra kwetsbare objecten zijn niet toegestaan (basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen).
- Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Eisen voor de inrichting:

- Bij verdeling personendichtheid over gebied waar mogelijk rekening houden met het groepsrisico (van de weg of spoor af verdichten).
- Goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten (twee kanten kunnen aanrijden)
- Voldoen aan de handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid (NVBR).
- Afhankelijk van type en omvang van de ontwikkeling; min. 2 vluchtroutes van de risicobron af.

Bouwkundige maatregelen:

- Een gebouwwontwerp/gevelconstructie die voldoende weerstand biedt tegen een drukgolf of explosie.
- Centrale afgrendeling van het luchtcirculatiesysteem.
- Beperken gevelopeningen en glasoppervlak aan risicozijde(n).
- Beglazing aan gebouwen zodanig uitvoeren zodat scherfwerking wordt voorkomen (klasse P2A conform EN 356) met een flexibele vassing van het glas in de constructie.

- Gevel (incl. beglazing en kozijnen) zodanig uitvoeren dat deze tenminste 30 minuten brandwerend is conform NEN 6069, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n).
- Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n).
- Bij indeling pand kwetsbare functies (zoals kantine) zoveel mogelijk van de risicobron af situeren.

In het kader van onderhavig plan wordt volledig voldaan aan de eisen voor de inrichting. Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen om een incident binnen het plangebied te bestrijden. De bouwkundige maatregelen worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning (nadere eisen lid 5.3.1 onder e). Voorwaarden bij de verlening van de vergunning zal dus zijn dat de bebouwing volledig dient te voldoen aan de benoemde bouwkundige maatregelen.

Risicovol transport over spoorwegen

Het plangebied ligt op circa 2,3 kilometer ten zuiden van de spoorlijn Venlo – Eindhoven, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour van deze spoorlijn is op het spoor zelf gelegen c.q. bedraagt 0 meter. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen. De maximale zone voor de groepsrisicoplafonds is gelegen op een afstand van 153 meter. Het Basisnet spoor gaat uit van een jaarlijks vervoer van 2150 (ketel)wagons(equivalenten) met brandbare gassen (traject Eindhoven-Oost-Station Venlo). Hiervoor geldt een invloedsgebied van 460 meter. Uit realisatiecijfers van Prorail blijkt bovendien dat vervoer van categorie D4 (toxische vloeistof) plaatsvindt. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 4.000 meter. Het initiatief ligt dus (wel) binnen het invloedsgebied van het de spoorweg. Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over spoorwegen)

Voorliggende ontwikkeling ligt met een afstand van circa 2,3 kilometer conform het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding

Op een afstand van circa 425 ten westen van het plangebied een buisleiding gelegen van de Gasunie. Er is voor deze buisleiding volgens de Risicokaart geen 10^{-6} contour of invloedsgebied vastgesteld. Op basis van het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' geldt voor een aardgasleiding een invloedsgebied van 95 tot 140 meter (afhankelijk van de diameter van de buisleiding). Hier ligt het plangebied ruimschoots buiten.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport buisleiding)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) wordt gesteld dat hogedruk aardgasleidingen een minimaal invloedsgebied hebben van 95 meter en een maximaal invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. De ligging van het plangebied ten opzichte van de hoge druk aardgasleiding vormt zodoende geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

Op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied is de Maas gelegen. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10^{-6} contour niet buiten de oever van de Maas is gelegen. Verder wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico van het vervoer over de Maas niet overschreden. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over deze waterweg, waaronder stofcategorie GT3, is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport waterwegen)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) geldt voor de Maas dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden - het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied - niet of met terughoudendheid gebouwd moet worden. Tot slot geldt conform het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) voor de Maas een invloedsgebied van 175 meter, waarbinnen bij nieuwe ontwikkeling een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Onderhavige ontwikkeling is gelegen op circa 325 meter afstand ten oosten van de Maas. Zodoende is de ontwikkeling niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied of het invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven, A73 en de Maas is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien dient advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Venlo-Eindhoven, A73 en de Maas een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A73, spoorweg Venlo – Eindhoven en de Maas bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbaar gas (BLEVE⁷); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste 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. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

⁷ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
	Van belang is verder 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. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A73, spoorlijn Venlo – Eindhoven en de Maas.

Advies veiligheidsregio Limburg-Noord

In het kader van onderhavig plan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Hiertoe heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies⁸ (d.d. 16 juni 2020, kenmerk: 2020-000702) afgegeven. Hieronder worden de conclusies uit het advies toegelicht. In de separate bijlage is het volledige advies zichtbaar.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 190 tot 210 meter van de rijksweg A73, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord richt zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen om een incident binnen het plangebied te bestrijden.

Zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te vergroten worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Communiceer actief over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A73 met de bewoners van het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in de woning of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico vandaan en hou rekening met de wind. Dit bevordert de zelfredzaamheid van personen in de nabijheid van risicobronnen;
- Aangezien een toxisch scenario zich kan ontwikkelen vanuit de A73 dient de mechanische ventilatie binnen de woningen centraal afsluitbaar uitgevoerd te worden door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast) zodat de bewoners deze in geval van een calamiteit kunnen bedienen. Bovendien gelden voor de meest noordelijk gelegen woning extra aanvullende maatregelen. Deze woning ligt binnen een afstand van 200 meter van de A73 waarbij het BLEVE scenario van toepassing is. Hierbij moet voldaan worden aan de maatregelen

⁸ Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid BP Luuschweg 15 te Hout-Blerick*, kenmerk: 2020-000702, d.d. 16 juni 2020

conform Beleidsplan Externe Veiligheid gemeente Venlo zoals beschreven in het rapport "Bestemmingsplan Luuschweg 15, Hout-Blerick gemeente Venlo".

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functies binnen onderhavig plan niet leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Binnen onderhavig plan wordt het plangebied gedeeltelijk bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

In paragraaf 4.1.2 heeft reeds aan afweging plaatsgevonden ten aanzien de geluidimmissie van de inrichting op de omliggende woningen. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het plangebied momenteel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' kent, waardoor zodoende ter plaatse een grondverzetbedrijf is toegestaan. Een grondverzetbedrijf wordt binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als milieucategorie 3.2 overeenkomstig de typering 'Bouwbedrijven algemeen: b.o > 2.000m²'. Voor dit type inrichting worden de volgende richtafstanden gehanteerd: 10 meter (geur), 30 meter (stof), 100 meter (geluid) en 10 meter voor gevaar. Gezien er direct aangrenzend aan het bedrijfsperceel enkele woonpercelen zijn gelegen kunnen deze mogelijk in de huidige situatie hinder ondervinden van de huidige toegestane bedrijvigheid. De beoogde realisatie van de garage/storageboxen zorgt derhalve voor een aanzienlijke afname in potentiële milieuhinder ten aanzien van de omliggende woningen.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de onderstaande tabel wordt de omliggende bedrijvigheid rondom het plangebied toegelicht. Hierbij is conform het vigerend bestemmingsplan gekeken naar de maximaal toelaatbare milieucategorie.

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
'Bedrijf' (maximaal toelaatbaar categorie 2)	2	30 meter	Circa 120 meter
'Bedrijf' (maximaal toelaatbaar categorie 2)	2	30 meter	Circa 110 meter
'Bedrijf' ('specifieke vorm van bedrijf 1': een grondverzetbedrijf)	3.2	100 meter	Circa 37 meter
'Horeca' (functieaanduiding categorie 3)	3	50 meter	Circa 92 meter
'Detailhandel'	1	10 meter	Circa 47 meter

Omliggende bedrijvigheid ten zuiden van de projectlocatie

Uit de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de twee beoogde nieuwe woningen (alsmede de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning gelegen zijn binnen de richafstand (100 meter voor geluid) voor de bedrijvigheid ten zuidoosten van het plangebied (grondverzetbedrijf). Voor stof geldt een richtafstand van 30 meter. Hier zijn de woningen buiten gelegen. Er kan, wanneer dat planologisch wenselijk wordt geacht, worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-brochure. In een dergelijke situatie zal in ieder geval gemotiveerd moeten worden dat er in de specifieke situatie toch sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. In paragraaf 4.1.2. heeft reeds een afweging plaatsgevonden ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de bedrijvigheid.

Wanneer gekeken wordt naar de concrete situatie ter plaatse van het bedrijfsperceel is zichtbaar dat er aan de buitenzijde van het bedrijfspand en op het dak géén geluidproducerende installaties aanwezig zijn. Het zal echter belangrijk zijn dat de bedrijvigheid in het kader van het activiteitenbesluit niet in haar beschikbare geluidruimte beperkt wordt door onderhavige ontwikkeling. Niet aannemelijk is dat het terrein achter het bedrijfsgebouw in gebruik wordt genomen als opslag. Uit de luchtfoto blijkt daarnaast overigens dat het om een vrij klein bedrijf gaat. Het bedrijf is zodoende niet te vergelijken met een volwaardig grondverzetbedrijf. Bovendien liggen andere woningen (geluidsgevoelige objecten) op een kortere afstand van het bedrijf. Deze woningen kunnen zodoende als maatgevend gezien worden.

Voor het overige zijn de woningen niet gelegen binnen de richtafstand van andere omliggende bedrijvigheid. Wanneer gekeken wordt naar de concrete situatie ter plaatse van de bedrijfspanden zijn op de daken van deze bedrijfspanden en de buitenmuren geen geluidproducerende installaties zichtbaar. Deze bedrijven worden derhalve door onderhavige ontwikkeling niet beperkt in hun beschikbare geluidruimte.

Conclusie

Op basis van het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.4 reeds is aangegeven, is binnen het gehele plangebied sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied ligt daarnaast op de archeologische basiskaart (geactualiseerde versie van 2015) in een zone met in het noorden een middelhoge verwachting en in het zuiden met een zeer hoge archeologische verwachting. De zeer hoge verwachting is de leidende verwachting. Hiervoor geldt dat onderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv. Gezien de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied worden deze grenswaarden overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek in het kader van onderhavig plan noodzakelijk.

Onderzoek

Gezien de bovenstaande bevindingen heeft het onderzoeksbureau Aeres Milieu een archeologisch verkennend bureau- en veldonderzoek⁹ door middel van boringen uitgevoerd binnen onderhavig plangebied. Hieronder wordt de conclusie uit dit onderzoek samengevat. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd onderzoek kan worden gesteld dat de verwachte bodemopbouw, een looppodzolgrond, niet langer aanwezig is binnen plangebied. De bodem bestaat ter plaatse uit een zogenaamd AC-profiel. In deze bodems is de natuurlijke bodemopbouw opgenomen in de bovenliggende Ap-horizont onder invloed van latere bewerking of, zoals waarschijnlijk in dit geval, door het afgraven van de locatie voorafgaand aan het aanbrengen van een verhardingslaag met puin.

Alleen ter plaatse van boring 5 is er sprake van een oudere akkerlaag onder de moderne Ap-horizont. Dit hangt vermoedelijk samen met de aanwezigheid van de kapschuur ter plaatse. Boring 2 is gezet in een bossage die hoger ligt dan het plangebied, maar grofweg wel gelijk aan de omgeving, dit hoogte verschil is circa 50 centimeter, dat opgeteld bij de aangetroffen Apb-horizont in boring 5 maakt het aannemelijk dat plaatselijk tot wel 120 centimeter van het oorspronkelijke bodem is omgezet, of verdwenen door afgraving. Dit zal niet over het volledige plangebied het geval zijn, maar er kan worden aangenomen dat verstoring in het hele plangebied, met uitzondering van de aanwezig kapschuur, tot ver in de C-horizont reikt. Deze diepgaande verstoring is dan ook de aanleiding om de specifieke archeologische verwachting bij te stellen naar laag voor alle perioden. De beter intacte bodem ter plaatse van de kapschuur is dusdanig beperkt in omvang dat eventuele archeologische resten die hier aangetroffen kunnen worden weinig kenniswinst opleveren.

⁹ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Luuschweg 15 te Hout-Blerick (gemeente Venlo), projectnummer.: AM19398, d.d. 24 augustus 2020

Selectiebesluit

Op basis van het rapport heeft de gemeente Venlo het volgende selectiebesluit genomen:

"We kunnen ons vinden in de conclusie dat het plangebied dermate diep verstoord en ontgraven is dat van archeologisch vervolgonderzoek kan worden afgezien. Dit betekent dat het plangebied archeologisch door de gemeente wordt vrijgegeven en het aspect archeologie binnen het onderzochte plangebied verder geen rol meer speelt."

Op basis van de bevindingen uit het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek is verder archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk in het kader van onderhavig plan. De locatie is dan ook vrijgegeven ten aanzien van archeologie.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) inwerking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn namelijk geen cultuurhistorische panden in de vorm van Rijksmonumenten, beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de 'Luusweg' wel aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze wegen.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er ten aanzien van de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Beleidskader

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 en provinciaal beleid

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 vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

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 vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft BRO een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen uit deze quickscan toegelicht.

¹⁰ BRO, *Quickscan flora en fauna 'Luusweg 15' te Hout-Blerick*, projectnummer.: P01467, d.d. 10 december.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg”, bevindt zich op circa 4.4 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied, net over de grens in Duitsland. Het meeste nabijgelegen Natura 2000-gebied in Nederland betreft “Maasduinen”, en ligt op circa 8.8 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van twee woningen en 19 garageboxen betreft waar nu een grondverwerkingsbedrijf is gevestigd, het niet op voorhand uit te sluiten dat er een toename aan stikstofuitstoot plaats zal vinden, met name tijdens de aanlegfase. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve een berekening plaatsgevonden voor de aanleg¹¹- en gebruiksfase¹². Hieruit is gebleken dat binnen alle twee de fases geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 380 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

¹¹ AERIUS Calculator, *aanlegfase*, AERIUS kenmerk: S4xE4h9p8Jf3, d.d. 2 november 2020

¹² AERIUS Calculator, *gebruiksfase*, AERIUS kenmerk: RaUb3aCmXozF, d.d. 2 november 2020

Soortbescherming

Onderhavig plan voorziet aan de gedeeltelijke sloop van de bestaande woning (noordzijde) om plaats te maken voor de nieuwe te realiseren woning. Ten aanzien van deze activiteit zijn overtredingen omtrent het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Een nader vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven. Daarnaast dient in het kader van het aspect 'soortbescherming' rekening gehouden te worden met het navolgende:

- Voor huismus dient ten alle tijden voldoende opgaand groen aanwezig te blijven. Met name het opgaand groen langs de randen van het plangebied is hiervoor van belang;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Houtopstanden

Aangezien het groen binnen het plangebied enkel bestaat uit erfbeplanting is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming' en 'houtopstanden'. Ten aanzien van het aspect 'soortbescherming' moet vervolgonderzoek gedaan worden naar nestlocaties van de huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Dit vervolgonderzoek moet voorafgaand aan de beoogde gedeeltelijke sloop van de bestaande woning plaatsvinden. Om te waarborgen dat er een vervolgonderzoek plaatsvindt naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de sloop van bestaande gebouwen (woning) binnen het plangebied pas mag plaatsvinden, nadat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen binnen het plangebied. Tevens moeten daarnaast, indien nodig, de noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen en huismussen zijn genomen. De sloop van de bebouwing is ook mogelijk indien afschriften van een verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd met het bevoegd gezag. Middels deze voorwaardelijke verplichting wordt het aspect 'ecologie' in voldoende mate is gewaarborgd binnen het voorliggend plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Huidige situatie

Momenteel is de projectlocatie bestemd voor bedrijvigheid en in het bijzonder een grondverzet bedrijf. Er is binnen de huidige situatie een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 3.610 m².

Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30%. Zodoende mag er 1.083 m² bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd worden. Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' van het CROW zou er bij deze omvang (typering 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief' en 'rest bebouwde kom') een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen en een verkeersgeneratie van 51 motorvoertuigen per etmaal ontstaan.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er twee woningen toegevoegd (verkeersgeneratie van de bestaande woning blijft ongewijzigd er wordt derhalve buiten beschouwing gelaten) binnen het plangebied, alsmede 19 garageboxen. Binnen het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020' is geen concrete verkeersgeneratie opgenomen voor garageboxen. Per garagebox wordt derhalve een verkeersgeneratie van 2 motorvoertuigverplaatsingen per weekdag etmaal aangehouden. De 19 garageboxen zorgen derhalve voor 38 motorvoertuigverplaatsingen per etmaal. De twee woningen zorgen voor een verkeersgeneratie van 16 motorvoertuigverplaatsingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling komt zodoende uit op 54 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de huidige functionele invulling van het plangebied is dit een toename van 3 motorvoertuigen per etmaal.

Het plangebied wordt in en oostelijke richting ontsloten door de Luusweg, waardoor de woonkavels goed zijn ontsloten. Daarnaast bevindt zich aan de westzijde van de projectlocatie een vertakking van de Pastoor Rutenweg, waardoor ook de garage/storageboxen goed ontsloten worden. Onderhavige ontwikkeling zorgt zodoende voor een relatief kleine toename in het aantal motorvoertuigverplaatsingen per etmaal. De omliggende wegen kunnen het verkeer richting de woningen en garage/storageboxen echter goed opvangen.

Parkeren

In de beoogde situatie worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd binnen het plangebied. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als een 'reguliere burgerwoning'. Hierdoor ontstaan er binnen de projectlocatie drie reguliere vrijstaande burgerwoningen. Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' van het CROW is er binnen de toekomstige situatie (typering 'koop vrijstaand' en 'rest bebouwde kom') een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Zodoende worden er op het eigen terrein van iedere woonkavel 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. De reeds bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning beschikt als reeds over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten aanzien van de garage/storageboxen kunnen de gebruikers aan de voorzijde van de boxen parkeren. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

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.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Aeres Milieu een infiltratieonderzoek¹³ uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek worden hieronder toegelicht. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

¹³ Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Luusweg 15 te Hout-Blerick*, projectnummer.: AM19398, d.d. 30 maart 2020

Grondwater en waterkwaliteit

Uit het Dinoloket blijkt dat het grondwater ter plaatse op ca. 16-17,7 m +NAP te verwachten is (ca. 4,2 tot 6 m-mv). De freatische grondwaterstroming is noordelijk gericht. Het plangebied ligt niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Boringen dieper dan 5 meter boven NAP zijn verboden tenzij men een ontheffing heeft. Gezien de hoogteligging en gewenste woningbouw ter plaatse wordt naar verwachting niet zo diep geboord ten behoeve de nieuwbouw en wordt derhalve geen ontheffing noodzakelijk geacht.

Door de hoogteligging van het plangebied is bij de voorgenomen herontwikkeling geen grondwater-overlast te verwachten. Om instroom van hemelwater te vermijden, is een vloerpeil van 20 centimeter boven het bestaand maaiveld of de kruin van de nabijgelegen weg geadviseerd.

De lokale bodemopbouw binnen het plangebied is tevens vastgesteld middels enkele profielboringen voorafgaand aan de uitgevoerde veldmetingen binnen het plangebied. Op 13 februari 2020 zijn op het plangebied samen met een verkennend bodemonderzoek diverse boringen geplaatst. Over een groot gedeelte van het plangebied ligt gemiddeld 50 centimeter gebroken puin. Hieronder is een zandige, zwak tot sterk siltige, humeuze zandlaag aanwezig van ca. 25 en 70 centimeter dik. Hieronder is grotendeels een matig tot sterk zandige leemlaag aanwezig tot ca. 1,5-2 m-mv. met tot ca. 5,5 m-mv is een matig fijn, zwak siltige zandlaag aanwezig. Plaatselijk is deze leemlaag niet aangetroffen (mogelijk ontgraven in het verleden). Tot de verkende diepte van ca. 6,5 m-mv is vervolgens een zwak grindhoudende, matig fijne zandlaag aangetroffen. Dit komt overeen met de verwachte bodemopbouw (2e tot 4e zandige eenheid van de Formatie van Bostel). De top laag zal op basis van de boorprofielen derhalve slecht doorlatend zijn met een goed tot zeer goed doorlatende ondergrond.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij het plangebied (straal van 200 meter) is geen (primair) oppervlaktewater aanwezig. Zuidelijk van de bebouwde kern van Hout-Blerick is de Springbeek aanwezig. Noordelijk bij de A73 zijn ingesloten in de op- en afritten enkele bergbezinkbassins aanwezig. Bij de herontwikkeling is derhalve geen directe invloed op het bestaand oppervlaktewaterstelsel te verwachten.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. De voorgenomen ontwikkeling is beperkt van omvang en heeft derhalve geen zwaarwegend effect (extra overstort of vuil last) op het bestaand rioolstelsel.

Bij nieuwbouw dient het hemelwater 100% gescheiden te blijven en in de mate van het mogelijke ter plaatse verwerkt te worden. Tevens mogen waterproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving maar dienen deze zoveel mogelijk op of nabij de nieuwbouwlocatie te worden opgevangen. Bij de nieuwbouw dient gebruik gemaakt te worden van duurzame of niet uitlogende bouwmaterialen. Derhalve is door het planvoornemen geen potentiële grondwaterverontreiniging te verwachten.

Door praktijkervaringen is vastgesteld dat een infiltratiesnelheid van ca. 0,5 meter per dag vereist is voor het succesvol toepassen van een infiltratievoorziening. Bij een lagere doorlatendheid kunnen reducerende omstandigheden optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed hebben op het verwerkingsvermogen van een voorziening. Om de doorlatendheid ter plaatse vast te stellen, zijn veldmetingen uitgevoerd.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm en -hoeveelheid en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad, en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen.

De doorlatendheid van de bodem binnen onderhavig plangebied is bepaald door middel van de "Open-end-test" en de "Porchetest". Beide tests zijn uitgevoerd in verband met de zeer fijne zandfractie en de hierbij voornamelijk horizontale verspreiding in de bodem. Gecombineerd uit beide meetmethodes is de bovengrond als onvoldoende beschouwd om over te gaan tot infiltratie in de bodem. In de bodemlagen onder de toplaag vindt voornamelijk horizontale verspreiding plaats. Op basis van de zandige bodemlaag met onderaan een grindbijmenging op een diepte van 2 tot 6,5 m-mv en de goede doorstroming in de aanwezige peilbuizen op het terrein (vastgesteld bij het verkennend bodemonderzoek) is een goede tot zeer goede infiltratiesnelheid in de ondergrond te verwachten.

Hemelwaterverwerking binnen het plangebied zou derhalve kunnen plaatsvinden middels een onderliggende infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten), grindpalen in de ondergrond of door een lokale grondverbetering (doorgraving leemlaag). Een en ander is natuurlijk ook afhankelijk van de toekomstige situatie en wijzigingen aan het verhard oppervlak op het perceel. De uiteindelijke dimensionering van een voorziening in functie tot het herontwikkelingsplan kan bepaald worden middels de Afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo in combinatie met de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019).

Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal derhalve in het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een zelfstandig infiltratiesysteem. Het regenwater zal in géén geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. De totale toename van de hoeveelheid verharding binnen onderhavig plan betreft 2.273 m². De verharding bestaat hierbij uit de verharding van de bebouwing (excl. de bestaande woning), verharding van de garages, verharding van mogelijke bijgebouwen en verharding op de toekomstige woonpercelen. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak meer zal bedragen dan 2.000 m² dient onderhavig plan voorgelegd te worden aan het waterschap.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen en garageboxen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

Jurisprudentie

Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee woningen en 19 garageboxen/storageboxen op een reeds bestaand bedrijfsperceel gelegen aan de Luuschweg binnen de kern Hout-Blerick.

Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning gedeeltelijk gesloopt en omgezet naar een burgerwoning.

- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaande bedrijfslocatie in de kern Hout-Blerick. Ter plaatse is reeds een bedrijfswoning aanwezig, alsmede een grondverwerkingsbedrijf.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen en 19 garageboxen (de garageboxen hebben een afmeting van circa 4 x 10 meter). De bestaande bedrijfswoning wordt gedeeltelijk gesloopt en omgezet naar een burgerwoning.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
Het plangebied kent momenteel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1', waardoor zodoende ter plaatse een grondverzetbedrijf is toegestaan. Een grondverzetbedrijf wordt binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als milieucategorie 3.2. Binnen het huidige bedrijfsperceel is op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 3.610 m². Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30%. Derhalve mag er circa 1.083 m² aan bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd worden op basis van het vigerend bestemmingsplan. De beoogde garageboxen hebben echter maar in totaal een omvang van circa 760 m².
- de milieugevolgen.
De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in paragraaf 4.1 tot en met 4.6 geen nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op gronden die reeds in gebruik zijn voor bedrijfsdoeleinden (grondverzetbedrijf en bedrijfswoning). Deze bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse beëindigd. Onderhavig plan voorziet vervolgens in de realisatie van 2 nieuwe woningen en het functioneel gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning. De beoogde ontwikkeling heeft ten opzichte van de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten en planologische mogelijkheden een beperkte omvang qua bebouwing. De locatie wordt daarnaast hoofdzakelijk omzoomd door bestaande woonpercelen. Er zijn geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.6) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', zoals vastgesteld op 26 mei 2010 door de gemeenteraad van Venlo.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een aanduiding voor de nieuwe woningen en de bestaande woning, alsmede zijn aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, tuinen, erven, onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast is een maximum bouwhoogte en goothoogte opgenomen en aanduiding voor het maximum aantal wooneenheden. Tot slot is een bouwvlak opgenomen binnen de woonbestemmingen.

Daarnaast is een groenbestemming opgenomen voor de groen inpassing aan de westzijde van het plangebied. Tot slot is een verkeersbestemming opgenomen voor de parkeerplaatsen en toegangsweg. Ter plaatse van de garageboxen de aanduiding 'garage' opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

‘Groen’

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Daaraan ongeschikt zijn de gronden bestemd voor verhardingen, parkeervoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen en kunstwerken. Er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gerealiseerd worden, alsmede de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegestaan.

‘Verkeer - Verblijfsgebied’

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut. De bouw van garageboxen is ter plaatse van de aanduiding ‘garage’ toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en waaronder tevens inbegrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen). Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, tuinen, erven, onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw’. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte. Daarnaast is de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels.

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de algemene regels ten aanzien van bouwen opgenomen. Daarnaast zijn regels omtrent parkeren opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

Binnen de anterieure overeenkomst is de grondtransactie gewaarborgd (dit betreffen de gronden die worden overgedragen aan de gemeente en zijn weergegeven binnen de afbeelding in paragraaf 2.2). Binnen de anterieure overeenkomst zijn ook de aanleg- en begeleidingskosten voor de herinrichting van de openbare ruimte (parkeerplaatsen en openbaar groen) gewaarborgd. Ook zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan. Met betrekking tot het concept van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg adviezen ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Een verslag van het vooroverleg en de doorwerking hiervan op onderhavig bestemmingplan is opgenomen in de separate bijlagen. Het Waterschap Limburg heeft in het kader van het vooroverleg geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf 4 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging zijn géén zienswijzen ingediend.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398, d.d. 9 april 2020
- Aeres Milieu, *Nader onderzoek asbest in de bodem Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398-2, d.d. 8 mei 2020
- Aeres Milieu, *Nader bodemonderzoek Luusweg 15 te Venlo*, projectnummer.: AM19398-3, d.d. 30 juni 2020
- M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, rapportnr.: Luu.Ven.19.AO BP-02, d.d. 5 januari 2021.
- M-Tech, *notitie geluidonderzoek industrielawaai nieuwbouw garageboxen*, projectnummer.: Luu.Ven.19.AO WB-03, d.d.5 januari 2021.
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid BP Luusweg 15 te Hout-Blerick*, kenmerk: 2020-000702, d.d. 16 juni 2020
- Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennd veldonderzoek, door middel van boringen Luusweg 15 te Hout-Blerick (gemeente Venlo)*, projectnummer.: AM19398, d.d. 24 augustus 2020
- BRO, *Quickscan flora en fauna 'Luusweg 15' te Hout-Blerick*, projectnummer.: P01467, d.d. 10 december 2019.
- AERIUS Calculator, *aanlegfase*, AERIUS kenmerk: S4xE4h9p8Jf3, d.d. 2 november 2020
- AERIUS Calculator, *gebruiksfase*, AERIUS kenmerk: RaUb3aCmXozF, d.d. 2 november 2020
- Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Luusweg 15 te Hout-Blerick*, projectnummer.: AM19398, d.d. 30 maart 2020

Luuschweg 15, Hout-Blerick

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	22
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 10 Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 11 Overgangsrecht	26
Artikel 12 Slotregel	27
Bijlage bij regels	29
Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Luusweg 15, Hout-Blerick' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202006LUUSCHW15-VG01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aaneengebouwde woningen:

woningen die worden gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.8 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.9 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bed and breakfast:

een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.12 bedrijfswoning en/of dienstwoning

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.

1.13 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.14 bestaand:

Bebouwing:

de als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

Gebruik:

gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.15 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakopbouw:

opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij "setbacks" in dit artikel.

1.28 erf:

het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.31 grondgebonden woning:

een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie waar één woning aanwezig is.

1.32 halfvrijstaande woningen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengesloten woningen.

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- één persoon;
- twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.35 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.

1.36 kamerbewoning:

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.37 kamerverhuur(bedrijf):

een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.38 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.39 ondergeschikte activiteit:

activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

1.40 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.

1.41 parkeervoorziening:

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

1.42 peil:

- voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.43 perceelgrens:

en grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.44 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

1.45 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover tot uiting komend in de Beschrijving in Hoofdpijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.48 tuin:

gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

1.49 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.50 vervangende nieuwbouw

het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.

1.51 voorgevel:

een of meer gevel(s) van een gebouw die is / zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.52 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.53 weg:

een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.54 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.55 woning / wooneenheid:

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.56 zijerf:

gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelgrens, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.57 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

1.58 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. Afstand tot de bouwperceelgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- b. Bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. Dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- d. Goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- e. Horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
- f. Inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- h. Oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. voorzieningen van algemeen nut.
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. hondenuitlaatplaatsen;
- j. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van de garageboxen mag maximaal 3 meter bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

4.2.3 Voorwaardelijke bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.1 en 4.2.2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemsanering' pas worden gebouwd nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'verkeer en verblijfsgebied' geschikt is.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Voorwaardelijke verplichting sanering*

Van de functie 'verkeer - verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemsanering' mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'verkeer en verblijfsgebied' geschikt is.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in grondgebonden woningen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw';
- b. het bouwen van gestapelde woningen is niet toegestaan;
- c. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bebouwingsdiepte, respectievelijk breedte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter, respectievelijk 9 meter bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65 bedragen;
- g. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- h. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.
- i. bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan'.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;

- b. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, zoals hiervoor onder 5.2.2 is aangegeven, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²,
 met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid 5.2.2 sub c niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 - 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. het hiervoor in artikel 5.2.2 onder f aangegeven bebouwingspercentage mag tengevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

5.2.5 *Voorwaardelijke bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.1 tot en met 5.2.4 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemsanering' pas worden gebouwd nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'wonen' geschikt is.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding;

- e. bouwkundige maatregelen ten aanzien van gebouwen in het kader van externe veiligheid.

5.3.2 Afwegingskader

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 5.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

5.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing

De sloop van bestaande gebouwen binnen het plangebied mag pas plaatsvinden nadat:

- a. vervolgonderzoek heeft plaats gevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen binnen het plangebied, en
- b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder a bedoelde soorten zijn genomen, en/of
- c. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd met het bevoegd gezag.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting sanering

Van de functie 'wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemsanering' mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'wonen' geschikt is.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

5.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.2 Parkeren

7.2.1 *Parkeren*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Indien deze publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

7.2.2 *Afwijken*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1, indien:

- a. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kan worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de regels en kan het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, worden toegestaan mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Luusweg 15, Hout-Blerick'

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Nr	OMSCHRIJVING	CAT
1	Badhuizen en sauna-baden	2
2	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
3	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
4	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
5	Binderijen	2
6	Cateringbedrijven, kookstudio's	2
7	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl. Internetcafé's e.d.	1
8	Consultatiebureaus	1
9	Dans-, muziek-, balletscholen, workshopateliers e.d. t.b.v. hobby's en vrijetijdsbesteding	2
10	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
11	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
12	Fitnesscentra	2
13	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
14	Groothandel en handelsbemiddeling (kantoren, geen opslag)	2
15	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
16	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
17	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen, overige grafische activiteiten	2
18	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
19	Muziekinstrumentenbedrijven	2
20	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
21	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
22	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
23	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
24	(Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven	1
25	Persoonlijke dienstverlening	1
26	Reisorganisaties	1
27	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
28	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
29	Studio's (films, tv, radio, geluid)	2
30	Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d.	1
31	Uitgeverijen (kantoren)	1
32	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
33	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
34	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	2
35	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
36	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
37	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
38	Wasserettes, wassalons	1
39	Wasverzendinrichtingen	2

