



# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



# Tegelseweg Belfeld

## Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Tegelseweg Belfeld  
Rapportnummer: NL.IMRO.0983.BP201818TEGELSEWG-VA01  
  
Ontwerp: 24 maart 2020  
Definitief: 29 oktober 2020

## BEUSMANS & JANSEN

---

### Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen  
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl) T: 077 374 48 17 E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

© 2020 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.*



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied</b>	<b>6</b>
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	6
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>8</b>
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	8
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	9
3.3 Provinciaal beleid	9
3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg	9
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	10
3.4 Regionaal beleid	11
3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	11
3.5 Gemeentelijk beleid	11
3.5.1 Strategische Visie Venlo 2030	11
3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	12
3.5.3 Woonvisie 2016-2021	13
3.5.4 Dynamische Woningbouwprogrammering	14
3.5.5 Bestemmingsplan	15
3.6 Conclusie	15
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>16</b>
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	16
4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	16
4.3 Landschappelijke inpassing en water	17
<b>Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten</b>	<b>18</b>
5.1 Inleiding	18
5.1.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Milieuaspecten	19
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
5.2.2 Geluid	20
5.2.3 Luchtkwaliteit	21
5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen	22
5.2.5 Externe veiligheid	23



5.3	Waterparagraaf	25
5.4	Kabels en leidingen	28
5.5	Gebiedsbescherming	28
5.6	Soortenbescherming	30
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.8	Verkeer en parkeren	34
5.8.1	Verkeer	34
5.8.2	Parkeren	35
5.9	Duurzaamheid	35
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	36
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>38</b>
7.1	Planstukken	38
7.2	Toelichting op de verbeelding	38
7.3	Toelichting op de regels	38
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bijlage bij Bodemonderzoek (Explosievenonderzoek)</b>	
<b>Bijlage 3</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 4</b>	<b>Advies Veiligheidsregio</b>	
<b>Bijlage 5</b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 6</b>	<b>Archeologisch bureauonderzoek</b>	

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In 2012 is een principeverzoek ingediend om op het perceel gelegen tussen de Tegelseweg 3 en 5 te Belfeld een woning te realiseren. Hierop is een positieve reactie ontvangen op basis waarvan voor deze locatie de bestemmingsplanprocedure opgestart kan gaan worden, hetgeen per e-mailbericht van 10 november 2017 is bevestigd.

De locatie aan de Tegelseweg is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld (vastgesteld op 21 december 2011) en heeft hierin de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) gekregen; het oprichten van een woning is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels.

Om de nieuwe woning in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aan de betreffende locatie een bouwrecht toegekend, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een nieuwe woning ontstaat.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Tegelseweg (ong.) te Belfeld is kadastraal bekend gemeente Belfeld, sectie A, nr. 3708 en ligt op de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied, ten westen van de A73.

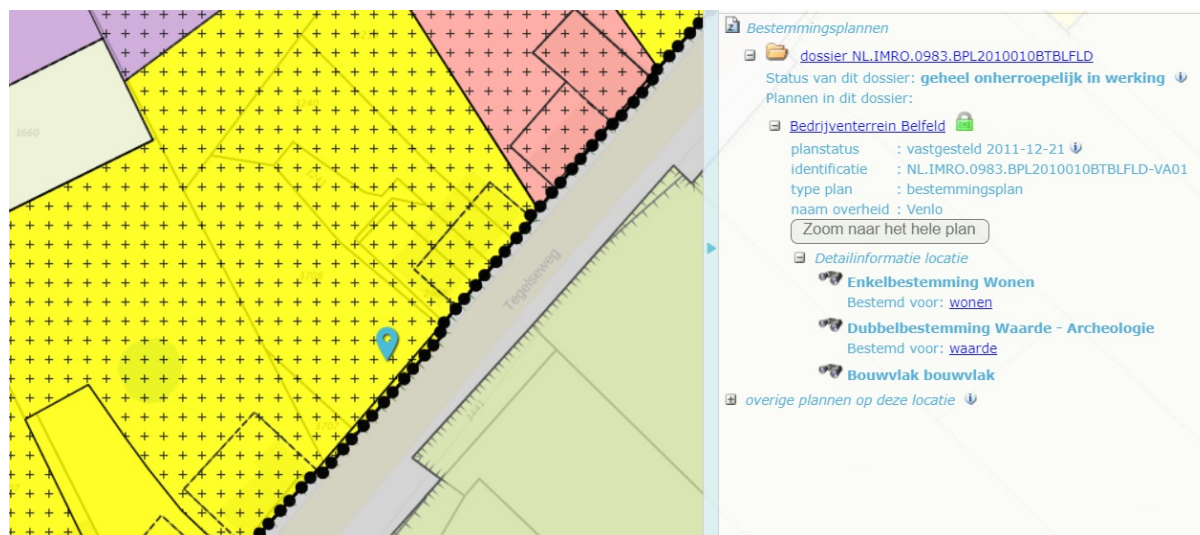
Op onderstaande figuur 1 is het plangebied aangeduid.



Figuur 1: plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie aan de Tegelseweg is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld (vastgesteld op 21 december 2011) en heeft hierin de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) gekregen; het oprichten van een woning is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels. Tevens geldt hier de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Onderstaand is de verbeelding behorende bij voornoemd plan, ter plaatse van de Tegelseweg ongenummerd, weergegeven.



Figuur 2: uitsnede vigerende verbeelding

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het onbebouwde perceel Tegelseweg (ong.) te Belfeld ligt op de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied, ten westen van de A73. De achterzijde van het perceel grenst aan het bedrijventerrein Geloërveld, dat op zijn beurt aan de noordzijde wordt begrensd door de Boxhoverweg die een directe aansluiting op de nieuwe A73 heeft. Er loopt een busroute over het bedrijventerrein. Het terrein is zeer divers, prettige en groene profielen worden afgewisseld door kille, stenige varianten. Het terrein maakt een volle indruk met een grote diversiteit aan bedrijven. Plaatselijk ziet het terrein er zeer verzorgd en goed uit.

Het bedrijventerrein Geloërveld is een modern gemengd terrein.

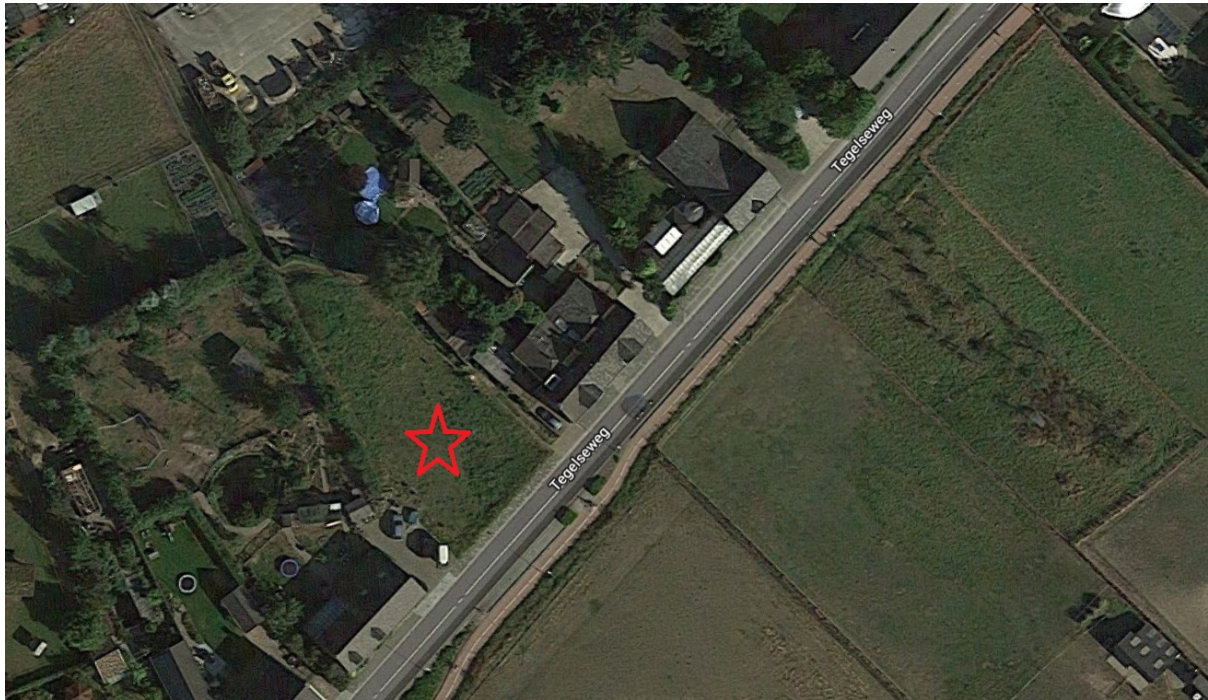
Van het plangebied is de bestaande toestand als volgt:



Figuur 3: onbebouwdesituatieplangebied

Op oude historische kaarten is te zien dat op de nu braak liggende kavel tussen de Tegelseweg 3 en 5 tot ongeveer 1950 altijd (woon)bebouwing aanwezig is geweest.

Op onderstaande luchtfoto is de huidige bebouwingssituatie te zien.



Figuur 4: Luchtfoto

Aan de overzijde van de Tegelseweg heeft men vrij uitzicht over agrarische gronden en, op grotere afstand, glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bebouwing. Het bebouwingslint langs de Tegelseweg beslaat grotendeels burgerwoningen en her en der een enkele bedrijfsactiviteit.

Als gevolg van onderhavig plan zal de bestaande structuur in essentie niet wijzigen, maar zal een gat in het bestaande bebouwingslint worden opgevuld. De bestaande bebouwings situatie op de belendende percelen is onderstaand weergegeven:



Figuur 5: bebouwing Tegelseweg 1 en 3 respectievelijk Tegelseweg 5





## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### **3.1    Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

### **3.2    Rijksbeleid**

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.3, respectievelijk paragraaf 5.2 en 5.7 aan de orde komen.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

#### **3.2.2    Ladder duurzame verstedelijking**

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.



In casu is er slechts sprake van de toevoeging van één woning hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

### **3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)**

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

## **3.3 Provinciaal beleid**

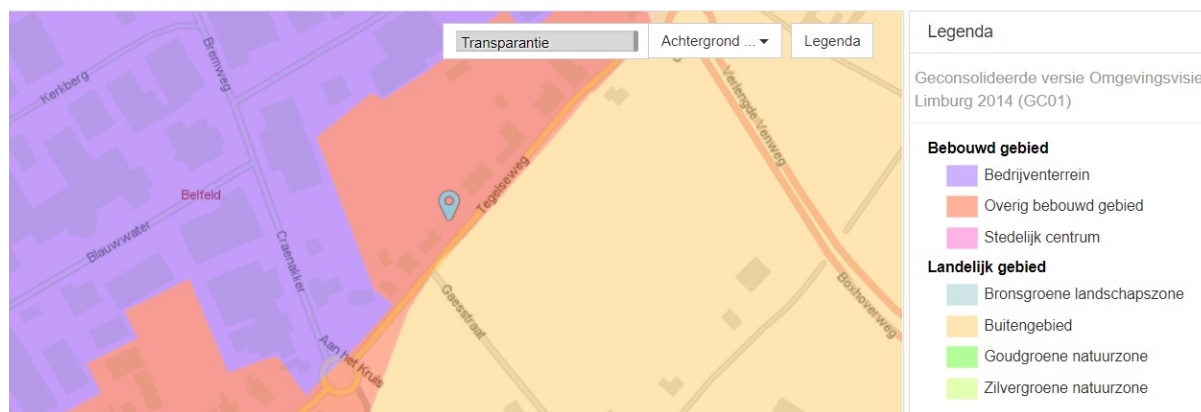
### **3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg**

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd wordt als 'overig bebouwd gebied'.

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC01)



Figuur 6: Uitsnede POL-kaart 1

De gronden met deze typering betreffen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Het project tot toevoeging van een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van één nieuwe woning past in het kader van het provinciale ruimtelijke beleid binnen het overig bebouwd gebied en heeft verder geen consequenties.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet 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.
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording 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.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Zoals in paragraaf 3.4.2 (Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte en wordt er één woning toegevoegd die kwalitatief van hoog niveau zal zijn.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen.

Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

## **3.4 Regionaal beleid**

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

Op 20 april 2016 heeft de gemeente Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 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.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de woningmarkt in balans. Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in goede verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De transformatieopgave manifesteert zich in het stedelijk gebied en in de kleine kernen. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is uitgewerkt in lokaal woonbeleid.

In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van één woning, binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Er is daarmee sprake van een transformatie binnen een kleine kern en een beperkte toename van het aantal woningen, waarmee de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

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

De Strategische Visie Venlo 2030 vormt een afwegingskader 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

In deze thema's komen individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een



aantrekkelijk woonklimaat naar voren, als zijnde de belangrijkste karakteristieken voor de toekomst.

De voorgenomen ontwikkeling van één nieuwe woning op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied, draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat. Het plan is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

### 3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

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

De 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 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 voorzieningenclusters 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. Dit betekent dat een initiatief als kansrijk wordt beschouwd als:

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

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 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.



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.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour van het stedelijk/dorpsgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij een onbebouwde locatie wordt ingezet als inbreidingslocatie. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten. Hiermee past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

### **3.5.3 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, hetgeen een uitwerking betreft op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten 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.

Onderhavig plangebied is gelegen in het Belfeld, waar ingezet wordt op het begeleiden van de ontwikkelingen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening door de sociale cohesie te versterken zodat de kwaliteit van wonen geborgd blijft binnen het karakter van het dorp. Daarbij blijft ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer er een lokale behoefte bestaat. Hierbij ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het onttrekken van woningen met een lage toekomstwaarde.

Het project ziet op de ontwikkeling van één woning naar een lokale behoefte, waarmee kwaliteit wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.



### **3.5.4 Dynamische Woningbouwprogrammering**

De “Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering” zijn op 26 april 2011 vastgesteld, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en de Strategische Visie 2030. De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven), te weten: de mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

#### **Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan**

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, waarop een omgevingsvergunning rust of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvaart in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

#### **Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)**

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een collegebesluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft om nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

#### **Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)**

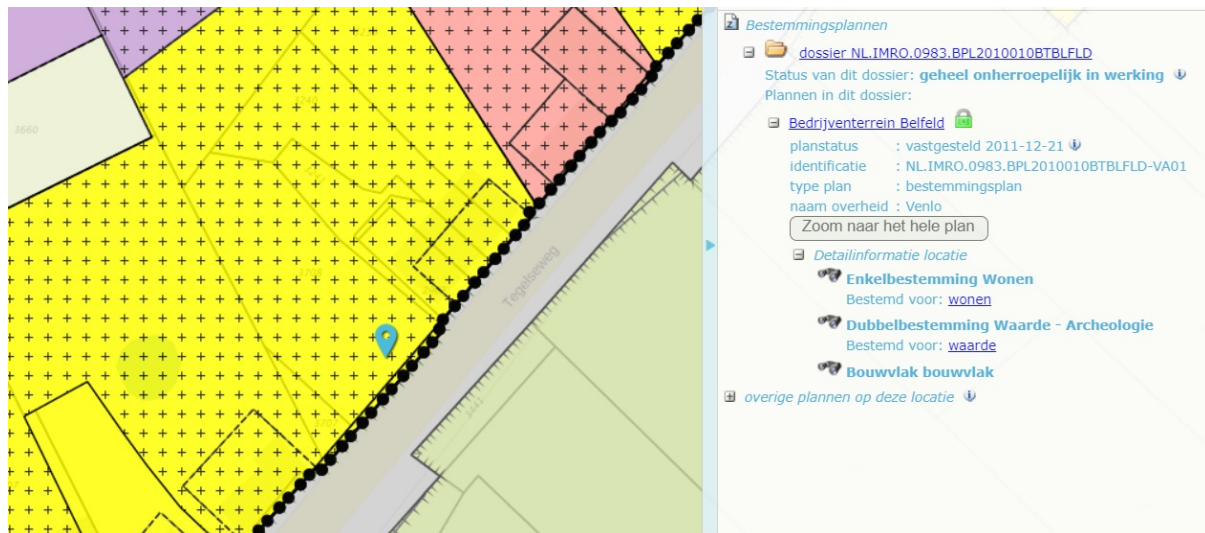
Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. De gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Het aan de orde zijnde project voor de bouw van één woning valt in deze programmering onder categorie 3 ('ontwikkellocatie'). In 2012 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om op het perceel gelegen tussen de Tegelseweg 3 en 5 te Belfeld een woning te realiseren. Hierop is van het college een positief principebesluit ontvangen op basis waarvan voor deze locatie de bestemmingsplanprocedure opgestart kan gaan worden, hetgeen per e-mailbericht van 10 november 2017 nogmaals is bevestigd.

### 3.5.5 Bestemmingsplan

De locatie aan de Tegelseweg is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld (vastgesteld op 21 december 2011) en heeft hierin de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) gekregen; het oprichten van een woning is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels. Tevens geldt hier de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Onderstaand is de verbeelding behorende bij vornoemd plan, ter plaatse van de Tegelseweg ongenummerd, weergegeven.

Op figuur 5 is de uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Omdat binnen de regels van het vigerende planologische regime de gewenste woning niet gerealiseerd kan worden, dient voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, dat voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

### 3.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid voor wat betreft de structuurvisie (zowel gemeentelijke als de door de gemeenteraad vastgestelde regionale structuurvisie).



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie gelegen tussen de Tegelseweg 3 en 5 te Belfeld als bouwka­vel voor de realisatie van één woning in de verkoop te brengen. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Belfeld, sectie A, nr. 3708, heeft een omvang van 1068 m<sup>2</sup> en ligt op de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied, ten westen van de A73.

Op onderstaande uitsnede van de kadastrale situatie is de begrenzing van het plangebied rood omkaderd.



Figuur 8: kadastraal perceel / begrenzing plangebied

Initiatiefnemer wil, in plaats van overgaan tot zelfrealisatie van één woning, zoals in 2012 was voorzien, wegens gewijzigde omstandigheden betreffende onbebouwde kavel als bouwka­vel op de markt brengen.

### 4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

Bouwtekeningen voor de nieuwe woning zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet één specifieke woning geregeld, maar wordt een bouw­mogelijkheid aan de locatie toegekend, waarbij met de bestaande bebouwing op de belendende percelen rekening is gehouden. De nieuwe bestemming 'Wonen' kan op deze locatie worden ingevuld met een woning en bijbehorende bouwwerken, zolang deze voldoen aan de bepalingen uit de planregels.

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige inpassing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:



- Woning binnen één volume: één vrijstaande woning welke zich hier qua uitstraling goed zal voegen in het straatbeeld;
- Voorgevel situeren in de lijn van de voorgevels van de belendende woningen;
- Gezien het dorpse karakter van Belfeld is een kap verplicht;
- Nokrichting dient parallel te lopen aan de weg;
- De langste gevel dient parallel aan de Tegelseweg te lopen;
- Voldoende afstand in acht nemen tot bedrijfsfuncties.

### **4.3 Landschappelijke inpassing en water**

Voor het plangebied aan de Tegelseweg is er vooralsnog geen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan. In ieder geval zal de nieuwe woning passend in gebiedseigen groen gezet worden, zodat met de bouw van de nieuwe woning de karakteristiek van de omgeving wordt versterkt en er met de ontwikkeling wordt aangesloten op de inpassingen van de belendende percelen.

Door het erf (daar waar dit nog noodzakelijk is) te omkaderen met een (gemengde) haag wordt een ruimte gecreëerd waarbinnen de woning met bijbehorende functies geclusterd zijn; deze (gemengde) haag zorgt tevens voor voldoende privacy ten opzichte van omliggende functies. Dergelijke haag geeft een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijke haag met meer kleur en bloei. De haag wordt aangeplant (4 stuks per meter, 80-100 hoog) en zal met 1 à 2 maal knippen per jaar op een hoogte van circa 1,80 meter een groene rand vormen.

Het binnengebied zal aangeplant worden met (hoogstam-fruit-)bomen en grotere solitaire struiken. Het grasland zal als 'weitje' worden beheerd.

De exacte aanplant van deze inpassing is echter afhankelijk van het ontwerp en situering van de woning en bijbehorende bouwwerken.



## Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

#### 5.1.1 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'.

In casu behoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de bouw van één woning zonder enige andere ontwikkeling valt niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.



## 5.2 Milieuaspecten

### 5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van één woning.

Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 10 januari 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Op basis van het vooronderzoek is het volgende geconcludeerd:

'Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig grindhoudend, plaatselijk zwak oerhoudend en bestaat lokaal uit sterk zandig leem. In de bovengrond van zijn in het opgeboorde materiaal lokaal zwakke bijmengingen met baksteen en kolengruis waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is analytisch licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en minerale olie. Het grondmengmonster, welk zintuiglijk zwak verontreinigd is met baksteen en kolengruis, is op analytische basis niet verontreinigd. In de ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. De lichte verontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan verhoogde achtergrondgehalten.

Tijdens de veldwerkzaamheden is geconstateerd dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt en heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

#### Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

#### Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.'



## 5.2.2 Geluid

### Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Tegelseweg ter plaatse van het plangebied is een weg waarop een snelheidsregime geldt van 60 km/uur. Tevens is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de A73.

Op 2 februari 2019 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Op basis hiervan is het volgende geconcludeerd:

'Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk.

De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Tegelseweg, Boxhoverweg en de A73. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het onderzoeksgebied is geen indeling voor de woning opgesteld. Voor elke zijde van het bouwvlak zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.41.

De geluidsbelasting op het bouwvlak bedraagt maximaal 61 dB als gevolg van de Tegelseweg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met 13 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Tegelseweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Tegelseweg overschrijdt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Het treffen van maatregelen wordt niet doelmatig geacht. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

#### Aanvraag hogere waarden

Voor het bouwvlak dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Tegelseweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting op het bouwvlak bedraagt ten hoogste 61 dB;



- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- op de achtergevel van de woning is sprake van een geluidsluwe gevel (zie bijlage 2);
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Tegelseweg zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- door het verschuiven van de rooilijn zodat een lagere geluidsbelasting wordt ondervonden wordt het straatbeeld verstoord.'

### Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Roermond bevindt zich op een afstand van circa 500 m ten westen van het plangebied en vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavig plan.

### Industrielawaai

Het plangebied is buiten de geluidszone industrielawaai van het bedrijventerrein Belfeld gelegen. De ligging van de nieuw te realiseren woning buiten de geluidszone industrielawaai is dan ook niet belemmerend voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

## **5.2.3 Luchtkwaliteit**

### ***Kleine en grote projecten***

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

### ***Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)***

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties



Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project is met één nieuwe woning aan de Tegelseweg dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van een nieuwe woning (goed woon- en leefklimaat). Op de grootschalige concentratiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie  $Pm_{10}$  ter plaatse in 2016 17-18  $ug/m^3$ , en was de concentratie  $NO_2$  ter plaatse in 2016 16-18  $ug/m^3$ . Dit betreft een verbetering van de concentraties welke zijn gemeten in 2015. De actuele metingen tonen dat de luchtkwaliteit als 'goed' kan worden gekwalificeerd. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse daarom zodanig dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

#### **5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

##### ***Bedrijven en milieuzonering***

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden



afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

### ***Invloed milieuhinder op het plangebied***

Het plangebied ligt in het bebouwd gebied van Belfeld, op de overgang van het bedrijventerrein Geloërveld en het landelijk gebied en wordt omringd door burgerwoningen aan de zijde van de Tegelseweg en aan de achterzijde door bedrijven tot de milieucategorie 3. Er is dus sprake van een dynamische omgeving.

In een straal van 100 m vanaf de randen van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

<b>adres</b>	<b>soort bedrijf</b>	<b>richtafstand</b>	<b>afstand tot plangebied</b>
Craenakker 2-28	t/m milieucategorie 3	50 m	20 m
Tegelseweg 13	detailhandel	10 m	28 m
Soersbeekweg 160	glastuinbouwbedrijf	30 m	160 m

Het plangebied voor de nieuw te realiseren woning ligt derhalve binnen de richtafstand van de bedrijven aan de Craenakker 12 en 14.

Echter, het plangebied heeft al een bestemming 'Wonen'; de wijziging die er als gevolg van onderhavig plan plaats zal vinden, is de toevoeging 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan'. Met de situering van deze bouwaanduiding wordt de richtafstand van 50 m in acht genomen. Op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan is een afstand tussen de bouwaanduiding 'hoofdgebouw toegestaan' en de bestemming Bedrijf aangehouden van ruim 50 m.

De woning vormt dan ook geen extra belemmering voor omliggende bedrijven en anderzijds is ter plaatse van de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

## **5.2.5 Externe veiligheid**

### ***Risicovolle inrichtingen (bevi)***

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen,



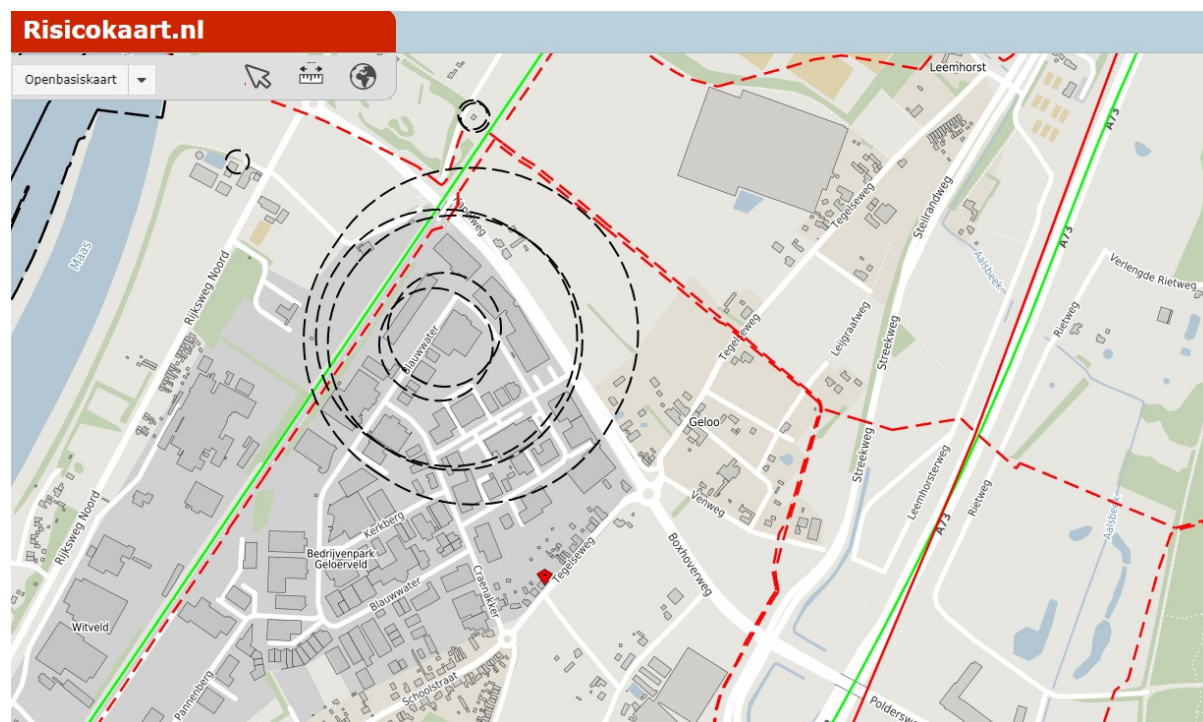
bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour  $10^{-6}$ /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR  $10^{-6}$ /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de omgeving (in een straal van 300 m) van het plangebied géén risicovolle inrichting.



Figuur 9: uitsnederisicokaart



Aan de Kozakkenberg 5 ligt het bedrijf Helichem, waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. De grootste contour voor het plaatsgebonden risico welke bij deze opslag hoort, bedraagt 270 m. De nieuw te realiseren woning wordt in ieder geval 130 m buiten deze contour geprojecteerd.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Op een afstand van meer dan 500 m van het plangebied is de A73 gelegen. Voor deze weg is de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Het plangebied bevindt zich verder ruim 500 m van de spoorlijn Roermond-Venlo. De PR $10^{-6}$  contour ligt op het spoor. Ingevolge artikel 7 en artikel 8 van het Bevt dient in de toelichting ingegaan te worden op de aspecten bestrijding en zelfredzaamheid. In dit geval gaat het om de realisatie van één woning die goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en waarbij geen sprake is van een functie waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zullen zijn. Op het punt van bestrijding, bereikbaarheid en zelfredzaamheid vormt het aspect externe veiligheid geen beperking voor de doorgang van het plan. Daarnaast is van belang dat het groepsrisico door de realisatie van één woning niet significant toeneemt, in ieder geval minder dan de norm van 10%.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Op een afstand van 340 m van het plangebied bevindt zich het tracé van de buisleidingen van de Gasunie. Deze afstand is dermate ruim dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour ligt en het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden. Het groepsrisico neemt door de realisatie van één woning zeker niet significant toe, in ieder geval minder dan de norm van 10%.

## **5.3 Waterparagraaf**

### Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er



sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

### ***Hergebruik***

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

### ***Infiltratie, buffering en afvoer***

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

#### Waterhuishoudkundige situatie plangebied

##### ***Afvoerend verhard oppervlak en riolering***

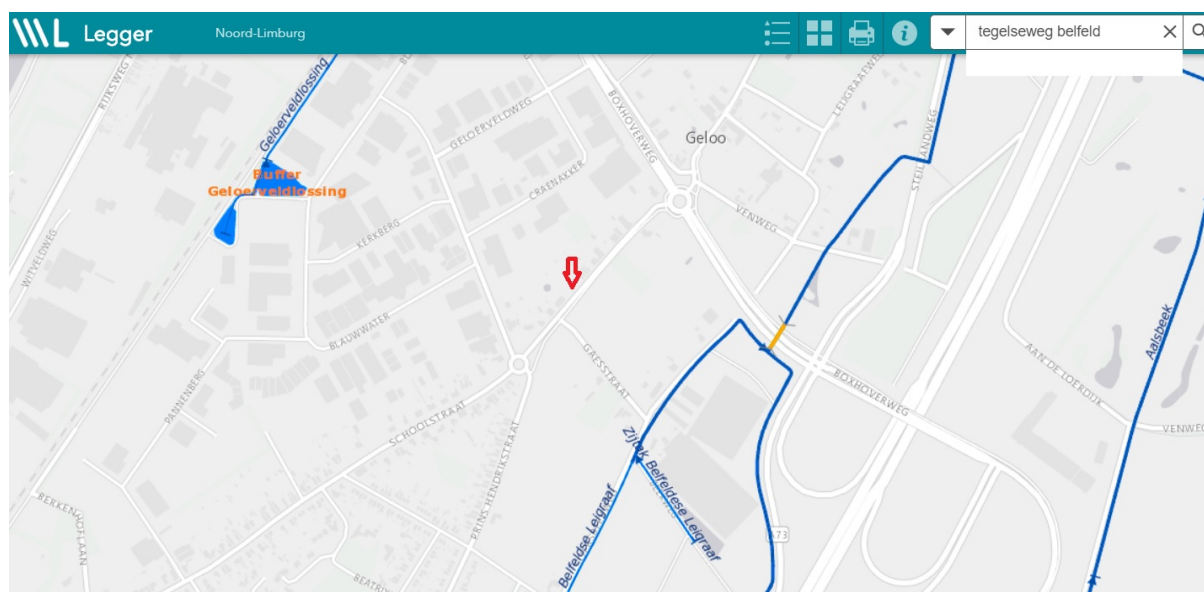
Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats ten belope van ongeveer 200 m<sup>2</sup> (bebouwing én niet-doorlatende erfverharding).

##### ***Grondwater***

De bodem bestaat volgens BIS uit hoge zwarte enkeerdgronden en lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand zit op 40-80 cm -mv en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 120 cm -mv.

##### ***Oppervlaktewater***

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterlopen. Op grotere afstand stromen de (Zijtak) Belfeldse Leigraaf en de Geloërveldlossing (inclusief buffer); voor het overige is er geen oppervlaktewater in de omgeving. Op onderstaande figuur 10 is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven waarop de waterlopen ten opzichte van het plangebied (rode pijl) zijn te zien.



Figuur 10: uitsnedelegger waterschap

Het project heeft redelijkerwijs, gezien de afstanden tot de waterlopen geen nadelige effecten.

### **Hemel- en afvalwater**

Infiltratie van hemelwater.

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats van circa 200 m<sup>2</sup>. Gelet op het feit dat het gaat om nieuwbouw zal deze afgekoppeld dienen te worden.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van het waterschap 0,45 - 0,75 m/dag. Deze gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslagbeurtenis T=100.

### **Kwantiteitsberekening**

Neerslag T=10 -> 43 mm neerslag/m <sup>2</sup>	Neerslag T=100-> 84 mm neerslag/m <sup>2</sup>
Te verwerken -> 200 m <sup>2</sup> x 0,043 m = 8,6 m <sup>3</sup>	Te verwerken -> 200 m <sup>2</sup> x 0,084 m = 16,8 m <sup>3</sup>

Voor deze hoeveelheid hemelwater (T=100) zal binnen het plangebied een infiltratievijver of wadi worden gerealiseerd, welke op nader te bepalen wijze onderdeel zal gaan uitmaken van de landschappelijke inpassing/tuin. Deze wadi kan uitgevoerd worden als een verlaging van het maaiveld, begroeid met regulier gras of grasmengsel met bloemen. Door wadi's echter met een meer aangepaste vegetatie te beplanten kunnen wadi's een grotere rol spelen bij het bevorderen van de biodiversiteit.

Overigens zijn er meerdere infiltratiewijzen mogelijk op eigen perceel, dat hiervoor ruim



voldoende van omvang is; een alternatieve uitvoering van de hemelwaterinfiltratie met vergelijkbare capaciteit behoort dus ook tot de mogelijkheden.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

### ***Bouwmaterialen***

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

### Overleg waterschap

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2000 m<sup>2</sup>. In casu is vooroverleg met het waterschap derhalve niet noodzakelijk.

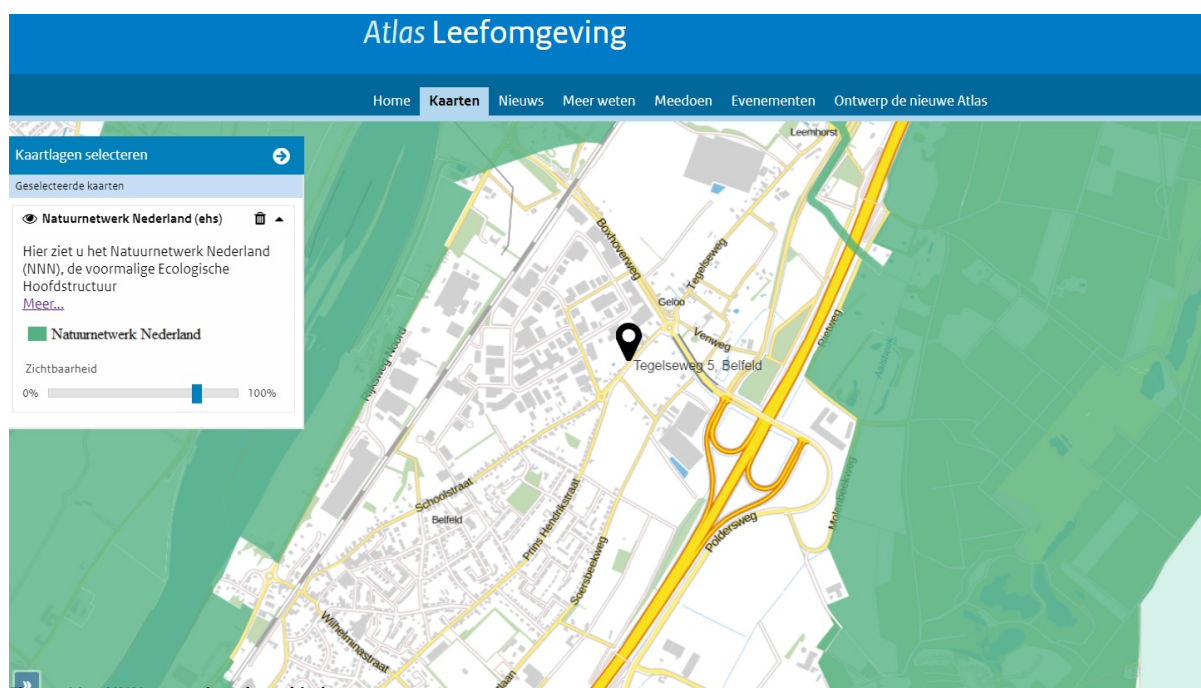
## **5.4 Kabels en leidingen**

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele (lichte) graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

## **5.5 Gebiedsbescherming**

Uit de POL-kaarten 'Natuur' en 'Landschap' blijkt dat het plangebied niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. De als Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS) aangemerkte gebieden bevinden zich op een afstand van ongeveer 750 m van het plangebied (zie figuur 11).



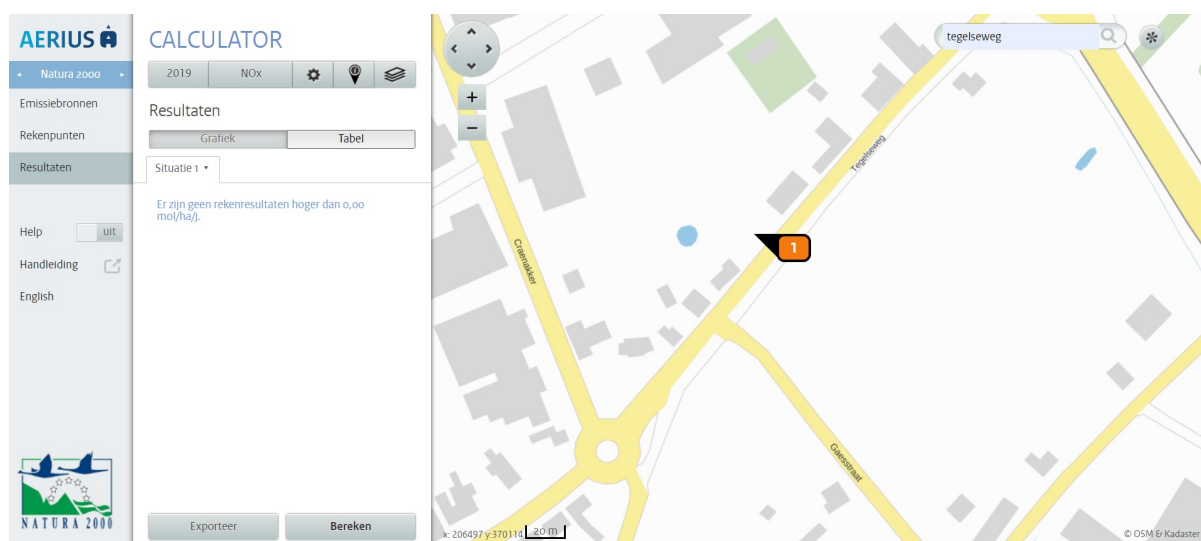
Figuur 11a: NNN omgeving plangebied

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Om een mogelijk effect op stikstofgevoelige habitattypen inzichtelijk te maken kan onderzoek naar de neerslag van stikstof noodzakelijk gesteld worden. Voor de doorgang van een initiatief dient te worden aangetoond dat er geen significant negatieve effecten worden voorzien op een omliggend Natura 2000-gebied.

Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. Er dient te worden aangetoond dat met het plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. In het stikstofonderzoek zal met het programma Aerius Calculator de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied ( Swalmdal) bevindt zich op een afstand van ruim 10 km vanaf het plangebied. Versturende effecten van de nieuw te realiseren woning op dit gebied zijn allerm minst te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is van verstoring door licht en geluid. Ook een significante optische verstoring is niet voorstelbaar.

Tevens is op basis van het nieuwe Aerius-rekenprogramma de depositie op het Swalmdal berekend; ook hieruit blijkt dat de depositie niet hoger is dan hoger dan 0,00 mol/ha/j.



Figuur 11b: Aerius-berekening

## 5.6 Soortenbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort.

Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders.

Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:



- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

### **Quickscan flora en fauna**

Het plangebied is op dit moment niet in gebruik en ligt braak; enkele malen per jaar wordt het veld gemaaid, zodat het plangebied geen geschikte biotoop is voor beschermde planten en dieren.

Op basis van de flora- en faunagegevens uit het 'Vogelarchief Limburg' is over een heel kalenderjaar (september 2017 - september 2018) voor het gebied 'Belfeld' nagegaan welke diersoorten in dit gebied (meer specifiek op korte afstand van het plangebied) waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van flora en fauna door onderhavig project niet te verwachten. Desalniettemin is medio december 2019 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Faunaconsult. In de (integraal bijgevoegde) rapportage is het volgende geconstateerd:

#### "Natura 2000

*De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.*

#### Natuurnetwerk Nederland

*Het verwijderen van de vegetatie en de realisatie van de nieuwbouw hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.*

#### Beschermde planten en dieren

##### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

*In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daarvoor een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.*

##### *Algemeen voorkomende vogels*

*In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor*



*geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan."*

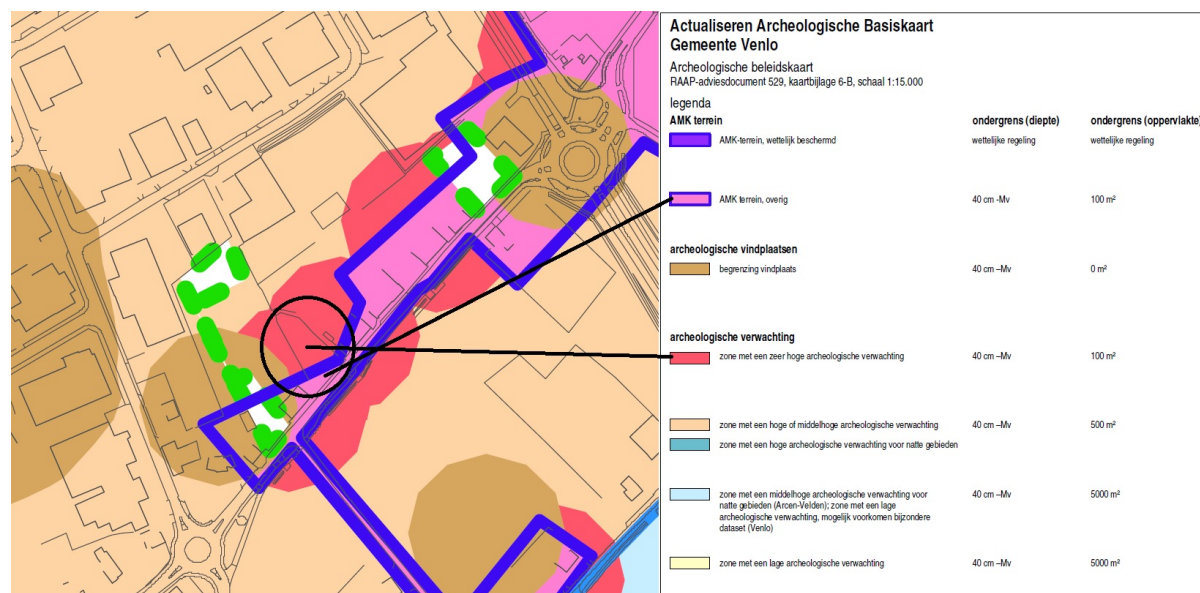
Bij de uitvoering van de plannen zal met het bovenstaande rekening worden gehouden.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 is er sprake van een zeer hoge archeologische verwachting.



Figuur 12: Archeologische Beleidskaart

Bij een te verstoren oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld, dient vooraf een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij de realisatie van een woning met bijbehorende bouwwerken zal deze oppervlakte worden



overschreden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat voor onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In onderhavig bestemmingsplan zal daarom een dubbelbestemming Waarde - Archeologie worden toegekend, zodat deze archeologische waarden worden beschermd en de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten afhankelijk is van nader uit te voeren archeologisch onderzoek.

Medio januari 2020 is door Econsultancy BV een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd (integraal als bijlage toegevoegd). Hierin is het volgende geconcludeerd:

*"Rekening houdende met de toekomstige plannen, de verkoop van het perceel, adviseert Econsultancy om dit stadium de dubbelbestemming archeologie te behouden. Dit houdt in dat alle mogelijke archeologische waarden in situ bewaard dienen te worden.*

*Indien er in de toekomst bodemverstoringen zullen plaatsvinden, is het van belang dat er een archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd. In het plangebied een loopgraaf aanwezig in de noord-zuidelijke richting. Tevens omvat zuidelijk deel van het plangebied een deel van de historisch kern van Geloo. Een verkennend booronderzoek wordt hierdoor niet als geschikte onderzoeksmethode gezien. Indien er verstoorde bodemlagen en/of puinresten worden aangetroffen in de boringen kan er niet met zekerheid worden geconcludeerd of dit kan worden toegeschreven aan de loopgraaf, de historische bebouwing of dat dit daadwerkelijk een recente verstoring betreft. Hierdoor wordt een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek als meest geschikte onderzoeksmethode geacht."*

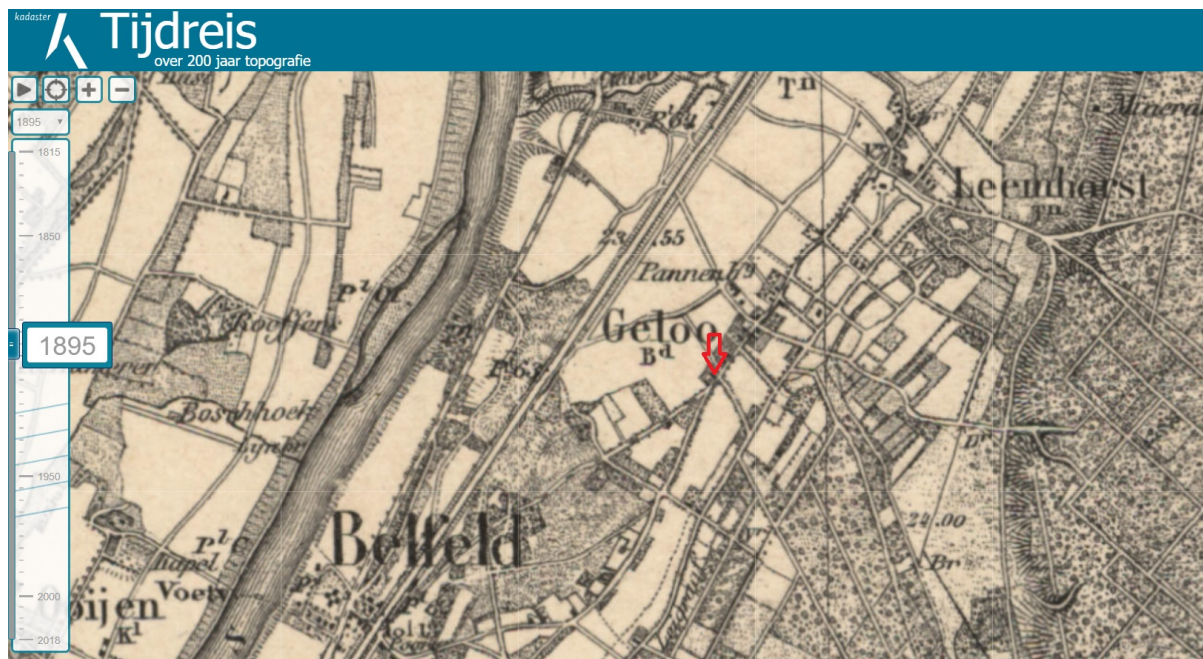
Omdat de verdere archeologische onderzoeksplicht in de tijd vooruit wordt geschoven, is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend, waarin is bepaald dat er geen enkele bouwwerkzaamheden of overige (niet bouwkundige) bodemverstoringen plaats mogen vinden, zonder dat het vervolgonderzoek is afgerond en de waarden voldoende in kaart zijn gebracht; dit geldt overigens niet indien de bodemverstoringen betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning en geen onevenredige verstoring van de waarden veroorzaken.

### Cultuurhistorie

Geloo wordt al in 1384 genoemd als den Loe, vermoedelijk een aanduiding voor het moerassige gebied van het aangrenzende Meerlebroek. Op basis van archeologische vondsten mag worden verondersteld dat dit noordelijk deel van de voormalige gemeente Belfeld al vanaf tenminste de 12e eeuw wordt bewoond. Op het einde van de 14e eeuw had Belfeld een bescheiden handelsbetekenis in de vorm van een overslagplaats of hamar, gelegen aan de Mergelstraat. Schepen losten van hieruit de over de Maas aangevoerde mergel, die vervolgens naar het Gulikse achterland werd vervoerd om daar te worden gebruikt als bouw materiaal of als bemestingsstof. Mogelijk dankt Geloo, en dan vooral de verdwenen Buxhof aldaar, zijn ontstaan (gedeeltelijk) aan deze handel. In 1438 is sprake van een 'gemeynte van Tegelen, Overtegel en ende Loe'. Dat betekent dat Geloo toen nog tot het kerspel (=parochie) Tegelen werd gerekend. Al vanaf de oudste geschreven bronnen vormen Belfeld en Beesel samen één schepenbank, met een gezamenlijke rechtspraak en administratie. Deze schepenbank wordt aanvankelijk beschreven als 'Beesel', maar vanaf het begin van de 16e eeuw wordt daar 'en Belfeld' aan toegevoegd. De stichting van een kapel in Belfeld in 1518 mag mogelijk worden gezien als een poging van de hertog van Gelre om hier, op slechts een steenworp afstand van het Gulikse

Tegelen, de bewoners los te weken van de Gulikse invloedssfeer. Aanvankelijk wordt het nieuwe kerspel 'Belfeld en Geloo' genoemd, maar al vrij snel overheerst de plaatsnaam Belfeld. Met de oprichting van een eigen parochie in 1571 wordt de band met Tegelen opnieuw verzwakt. In de loop van de 17e en 18e eeuw zien we dat enkele grote boerderijen gedeeld worden, maar we zien ook nieuwe ontginningsboerderijen ontstaan. In de tweede helft van de 19e eeuw zien we dat de industrialisatie ook aan Geloo niet voorbij gaat: op de topografisch kaart van 1890 staat de dakpannenfabriek van de gebroeders Van Kleef aangegeven.

Het plangebied aan de Tegelseweg ligt iets ten zuiden van deze locatie.



Figuur 13: kaart Geloodaterend uit 1895

## 5.8 Verkeer en parkeren

### 5.8.1 Verkeer

Verkeerskundig gezien heeft de Tegelseweg een functie als doorgaande weg welke mede het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde ontsluit. Voor de Tegelseweg geldt ter plaatse een snelheidsregime van 60 km/u. Het profiel deze weg is toegesneden op haar lokale verkeersfunctie.

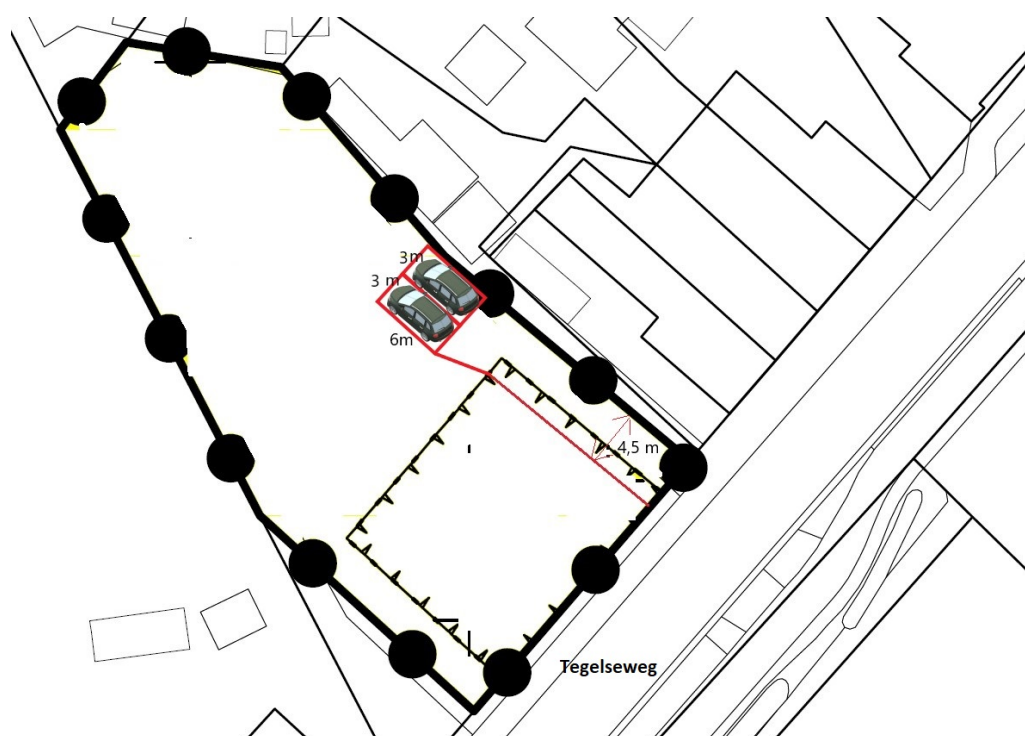
In de omgeving van het plangebied zijn ook openbaar vervoersmogelijkheden. De dichtstbij gelegen bushaltes (lijn 66 aan de Craenakker) bevinden zich op loopafstand (minder dan 200 m).

Het plan leidt niet tot substantieel extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.

### 5.8.2 Parkeren

De parkeernorm op basis van het CROW publicaties 317 betreft voor vrijstaande, luxe woningen in een gebied dat kan worden gezien als: schil centrum, matig- weinig stedelijk 2 parkeerplaatsen.

Gelet op de omvang van het nieuwe bouwperceel, kunnen en zullen de benodigde parkeergelegenheden geheel op eigen terrein worden aangelegd. Uit onderstaande schets blijkt dat er voldoende ruimte is ten behoeve van parkeren. De parkeerplaatsen kunnen altijd verder naar achteren worden gerealiseerd. Inrit en parkeergelegenheid kan zonder meer voldoen aan gemeentelijke eisen; een en ander zal verder worden weergegeven bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de woning (inclusief inrit). De parkeerplaatsen hebben ieder een omvang van 3x6 m en de inrit heeft een breedte van circa 4,5 m.



Figuur 14: potentielesituering parkeergelegenheid

### 5.9 Duurzaamheid

Voorzover van toepassing zullen bij de realisatie van de woning duurzame materialen worden gebruikt.



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Via de Legesverordening en de Verordening rioolaansluiting worden gemeentelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken gedekt.

Tenslotte wordt ook een planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

### 6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

#### Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Limburg en Waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.



### Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Limburg en provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

### Inspraak en zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 mei 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



## Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

### 7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

### 7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

### 7.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

#### INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

#### BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.



### Wonen (Artikel 3)

In artikel 3 is de hoofdbestemming opgenomen: 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan een woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### Waarde - Archeologie (Artikel 4)

In artikel 4 worden de, mogelijk, in de bodem aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden beschermd en worden regels gesteld ingeval er omvangrijke grondroeringen zijn voorzien.

### ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze artikelen bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.