

# Bestemmingsplan 'Steylerstraat- Erkenkamp Steyl'

Gemeente Venlo

Ontwerp





# Bestemmingsplan 'Steylerstraat- Erkenkamp, Steyl'

**Gemeente Venlo**

**Ontwerp**

Rapportnummer:	211x07481 NL.IMRO.0983.BP201613STEYLERKMP-ON01
Datum:	april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. Willems (VeTeBe), namens dhr. L. Beurskens (Stef Beurskens World Wide Movers bv)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	juni 2015, 23 november 2015
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	april 2017
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Steyl, Erkenkamp, Steylerstraat, woningbouw, bedrijfs- perceel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het nieuwbouwplan voor de gronden gelegen op de hoek van de Steylerstraat en Erkenkamp in Steyl ten behoeve van de herstructurering van het bestaande bedrijfsper- ceel.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Afweging beleidskader	14
<b>3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>15</b>
3.1 Beschrijving plangebied	15
3.2 Beschrijving project	17
3.3 Duurzaamheid	18
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	19
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>21</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Milieuaspecten	21
4.2.1 Geluid	21
4.2.2 Bodem	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	24
4.2.4 Milieuzonering	25
4.2.5 Externe veiligheid	27
4.3 Natuur en landschap	31
4.4 Flora en fauna	31
4.5 Waterhuishouding	33
4.6 Verkeerskundige aspecten	36
4.7 Leidingen en infrastructuur	37
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9 M.e.r.-beoordeling	40
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>42</b>
<b>6. PLANSTUKKEN</b>	<b>44</b>
6.1 Planstukken	44

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	44
6.3 Toelichting op de regels	44
6.3.1 Inleidende regels	45
6.3.2 Bestemmingsregels	45
6.3.3 Algemene regels	46
6.3.4 Overgangs- en slotregels	47
<b>7. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b>	<b>48</b>
7.1 Inspraak	48
7.2 Vooroverleg	48
7.3 Zienswijzenprocedure	48
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>50</b>

#### **Afzonderlijke bijlagen**

1. K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bestemmingsplan 'Steylerstraat-Erkenkamp Steyl', gemeente Venlo, 28 september 2016, kenmerk: M16 493.401
2. Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek hoek Erkenkamp - Steylerstraat te Tegelen, projectnummer AM14327, d.d. 28 juli 2015
3. Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Hoek Erkenkamp – Steylerstraat te Tegelen, projectnummer AM14327, d.d. 21 oktober 2015
4. BRO, Flora en fauna notitie Steylerstraat, Tegelen, projectnr.: 211x07481, 30 november 2016.
5. Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Steylerstraat/ Erkenkamp te Steyl in de gemeente Venlo, rapportnummer 14112021 versie C1, d.d. 7 juli 2015

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van het bedrijfsperceel op de hoek van de Steylerstraat-Erkenkamp (Steylerstraat 6a) in Steyl.

In het plangebied wordt het bestaande bedrijfsperceel gesplitst. Voor het te behouden bedrijfsperceel vindt een wijziging plaats van het planologisch gebruik, in de zin van een verlaging van de milieucategorie, voor de te handhaven bedrijfsbebouwing. De bestemming 'Bedrijventerrein' wordt hierbij omgezet in de bestemming 'Bedrijf'. Op dit gedeelte van het perceel mag daarbij kleinschalige nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht. Op het andere, afgesplitste, perceelsdeel is een bouwmogelijkheid voor drie woningen opgenomen.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Steyl'. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2008 door de gemeenteraad van de Venlo vastgesteld en op 3 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Binnen dit bestemmingsplan is de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen en de realisatie van drie woningbouwkavels niet toegestaan. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven medewerking aan het initiatief te willen verlenen, door middel van het opstellen van onderhavig postzegelbestemmingsplan voor de locatie.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op onderhavig initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing aan milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 is een korte afweging van de belangen opgenomen en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.



## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Voor het regionaal beleid wordt ingegaan op de Woonvisie Regio Venlo. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### **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. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft 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 geluids-overlast 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 beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het bouwplan, voor zover een dergelijk ruimtelijk beperkte ontwikkeling getoetst kan worden aan het rijksbeleid, in overeenstemming is met de nationale belangen. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden, voor zover daar sprake van is, blijven behouden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

#### **AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de gewijzigde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en de eerste aanvulling van het Barro in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is daarmee gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Afweging AMvB Ruimte*

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan. Vanuit het Barro gelden voor het plangebied derhalve geen beperkingen.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### *Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het voorliggende geval is sprake van herstructurering en herinrichting van een bestaande bedrijfslocatie. Wat betreft bedrijfsactiviteiten is in hoofdzaak sprake van aanpassing van de milieucategorie. De nieuwbouwmogelijkheid die er bestaat is dusdanig kleinschalig dat gezien het bestaande bedrijfsperceel en de ligging in stedelijk gebied volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:RVS:2014:1442) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Wat betreft de woningbouw is ook sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), ook hiervoor geldt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

## 2.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

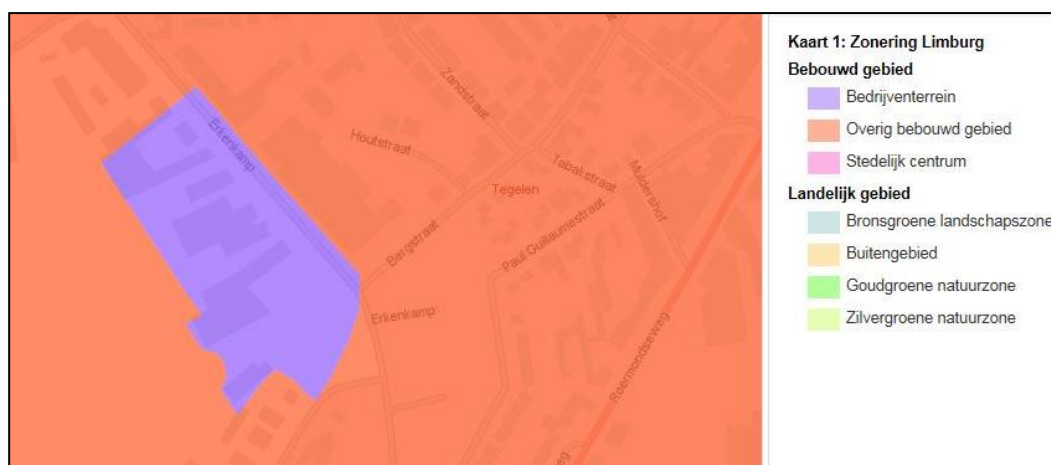
Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord- en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

In het POL2014 is verder onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede kaart 'Zoning Limburg' POL2014 (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

#### *Afweging Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014*

Volgens de kaart 'Zoning Limburg' ligt het plangebied in bebouwd gebied en meer specifiek in de zone 'bedrijventerrein'. Het betreffende bedrijventerrein is gelegen op de grens tussen de kern Steyl en de kern Tegelen. In de omgeving bevindt zich, met uitzondering van een onderwijsvoorziening en enkele bedrijven aan de Erkenkamp, overwegend woonbebouwing. De situering en omvang van de locatie heeft tot gevolg dat deze niet interessant is wat betreft de huidige behoefte aan bedrijfslocaties. De voor nieuw te vestigen of te verplaatsen bedrijven niet courante locatie wordt daarom deels aan de bedrijventerreinvoorraad onttrokken. Door aan het resterende bedrijfsperceel een lagere

milieucategorie toe te kennen wordt met de ontwikkeling een beter bij deze woonomgeving passende milieusituatie gecreëerd. Door vervolgens het vrijgekomen bedrijfsperceel om te zetten naar een woonbestemming kan tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. De typologie van de woningen en omvang van de woonpercelen sluiten daarbij goed aan op de huidige markt vraag. Zo is er de mogelijkheid om levensloopbestendig of energiezuinig te kunnen bouwen. Met het plan kan derhalve worden aangesloten bij de uitgangspunten uit het POL 2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening Limburg (OvL) is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

#### *Afweging Omgevingsverordening Limburg 2014*

Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 OvL. Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

Inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1. Omdat het hier een locatiegebonden ontwikkeling betreft, is het onderdeel herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen (artikel 2.2.2 sub 2 OvL) niet van toepassing.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uit-

gangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishouders richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

#### *Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015*

Met onderhavig plan wordt de bouw van drie grondgebonden koopwoningen mogelijk gemaakt. Gezien de oppervlakte van de percelen is het mogelijk hier levensloopbestendig te bouwen. Met de bouw van de woningen kan derhalve tegemoet gekomen worden aan de kwalitatieve woonbehoefte. In kwantitatief opzicht is er binnen de regionale woonvisie ruimte voor kleinschalige stedelijke initiatieven.

#### **Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering**

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst.

Uitgangspunt is dat er in principe geen woningen mogen worden toegevoegd, tenzij het gaat om een enkele woning en dit passend is in de woningbehoefte van het deelgebied.

#### *Nieuwe initiatieven*

Het komt voor dat er initiatieven bij de gemeente binnenkomen voor locaties die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Gezien de ruime plancapaciteit wordt op dezelfde wijze met nieuwe initiatieven omgaan als met initiatieven in categorie 3. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal lan-

den. Ook kleinschalige particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad kunnen doorgang vinden.

#### *Afweging Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering*

Onderhavige ontwikkeling behelst de mogelijkheid om ter plaatse drie grondgebonden woningen te realiseren. Dit draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid, voorkoming van verdere verloedering ter plaatse en draagt bij aan de eigen woningbehoefte van het stadsdeel Steyl. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de dynamische woningbouwprogrammering.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **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.

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:

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

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 zelf 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.

Inzake bedrijvigheid kennen nagenoeg alle huidige bedrijventerreinen een behoefte aan herstructurering. Milieudruk is daarbij een aandachtspunt. Mengen van woon- en werkfuncties is mogelijk indien woonfuncties de bedrijven niet beperken.

#### *Afweging Ruimtelijke Structuurvisie 2014*

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Er is geen sprake van een aangewezen bedrijventerrein. De bedrijvenstrook waarin onderhavig plangebied zich bevindt, kan dan ook bij uitstek ingezet worden voor transformatie en menging met lichtere bedrijfscategorieën en woningen. Hiervan wordt in de structuurvisie aangegeven dat initiatieven die lichte bedrijvigheid binnen de woonomgeving laten



landen gestimuleerd worden. Het plan wordt dan ook niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 bevonden.

### **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 Strategische Visie Venlo 2030*

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern, een bestaand bedrijfsperceel wordt opgewaardeerd en de (planologische) milieusituatie wordt verbeterd. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

### **Vigerend bestemmingsplan 'Steyl'**

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Steyl'. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2008 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld en op 3 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De betreffende gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Steyl'

Binnen als 'Bedrijventerrein' bestemde gronden is het gebruik en bebouwing ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan. Tevens is de kleinschalige bedrijfsmatig nieuwbouw niet mogelijk vanwege het ontbreken van een bouwvlak ter plaatse.

#### *Afweging vigerend bestemmingsplan*

De realisatie van de gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, derhalve is onderhavige nieuwe bestemmingsregeling opgesteld.

## **2.5 Afweging beleidskader**

Concluderend kan gesteld worden dat het voorgenomen bouwplan niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de splitsing van het bedrijfsperceel juridisch-planologisch geregeld.

### 3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

#### 3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Steylerstraat-Erkenkamp (Steylerstraat 6a) in Steyl. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie A nummers 7250, 7251, 5207, 5379, 6876. De openbare groenvoorziening aan de voorzijde van de woonpercelen maakt deel uit van perceelsnummer 6822 (gemeentelijk eigendom) en behoort niet tot onderhavig plangebied.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: GISViewer provincie Limburg)

Het plangebied ligt deels verscholen achter hoog opgaand groen dat aan de randen van de locatie en op de hoek van de Steylerstraat en de Erkenkamp op het gemeentelijke perceel groeit. Vanaf openbaar gebied is het terrein op drie plaatsen toegankelijk middels brede inritten ten behoeve van vrachtverkeer. Fysiek is de locatie opgedeeld in een voorterrein gelegen langs de Erkenkamp waarop geen bebouwing staat en een achterterrein dat voornamelijk grenst aan de achterkanten van woonpercelen, de kloostertuin en een naastgelegen bedrijfsperceel. Het voorterrein is in gebruik als stalling en opslag voor (zee)containers en opleggers en is omheind met gaashekwerk en begroeiing. Het achterterrein met enkele grote loodsen ten behoeve van stalling en opslag is met een inrit bereikbaar vanaf de Steylerstraat.

Op dit moment is het terrein in gebruik als opslaglocatie en maakt het een verloederde indruk. Dit draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voorts heeft de situering en omvang van de locatie tot gevolg dat deze niet interessant is voor de huidige behoefte aan bedrijfslocaties. De locatie is daarvoor te groot en ligt niet op een voor nieuw te vestigen dan wel verplaatsende bedrijven courante locatie.



Luchtfoto indicatieve ligging plangebied (bron: GISViewer provincie Limburg)

## 3.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat uit het splitsen van de locatie in een nieuw af te bakenen bedrijfsperceel en een drietal woonkavels die alle drie voor wat betreft typologie en omvang goed aansluiten op de huidige marktvraag en tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving tot gevolg hebben.

### **Stedenbouw**

#### *Bedrijfsperceel*

Het op te splitsen en overblijvende bedrijfsperceel is gelegen aan en wordt ontsloten op de Erkenkamp. De toegestane milieucategorie wordt hierbij verlaagd van maximaal categorie 3 naar maximaal categorie 2 activiteiten. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit aan de Erkenkamp. Vooral nog wordt ingezet op hergebruik van de bestaande opstallen en realisatie van een nieuw 'frontgebouw' aan de Erkenkamp. Op deze wijze wordt de bestaande rooilijn van de naastgelegen bedrijfspercelen doorgezet en wordt een kwalitatief hoogwaardige beëindiging van de straatwand gerealiseerd. Ondanks de perceel-splitsing is het bedrijfsperceel nog altijd  $\pm 4.850 \text{ m}^2$  groot en leent zich voor meerdere en uiteenlopende functies in een lagere milieucategorie dan de thans toegestane categorie 3. Al het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Wat betreft het nieuwe frontgebouw zijn naast de mogelijkheden voor bedrijfsmatig gebruik van maximaal categorie 2, ook enkele aanvullende functies toegestaan (dienstverlenende activiteiten van maximaal  $500 \text{ m}^2$ , maatschappelijke activiteiten en dans- en sportscholen). De toegestane functies zijn gericht op voorzieningen van wijkniveau en derhalve inpasbaar in een woonomgeving. Door de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid en levendigheid ter plaatse.

#### *Woonpercelen*

Op het afgesplitste deel langs de Steylerstraat wordt een drietal woonpercelen voorgesteld waarop vrijstaande of 2 onder 1 kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen mogen uit maximaal twee bouwlagen en een kap bestaan. De percelen hebben elk een oppervlakte van ongeveer  $750 \text{ m}^2$ . Ook voor de woningen geldt dat al het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

Door de beoogde woningbouw wordt een kwalitatief hoogwaardige beëindiging van de Steylerstraat tot stand gebracht en verdwijnt de bedrijfsfunctie van de betreffende percelen aan deze straat.



Inrichtingsschets

### **Plantsoen**

Tegenover de woningen bevindt zich een gemeentelijk plantsoen. Dit plantsoen zal worden ingericht in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten tijde van de concrete bouwplanontwikkeling.

### **3.3 Duurzaamheid**

Bij de realisering en ontwikkeling van het project zijn er voldoende mogelijkheden om aandacht te besteden aan het duurzaamheidsaspect.

In het kader van de toekomstige bouwaanvraag zal worden bekeken welke mogelijkheden er zijn om zodanig te bouwen dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en in ieder geval voldoet aan de door de gemeente vastgestelde eisen. Daar waar sprake is van wettelijke duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 zullen deze ook worden toegepast.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied en wordt omringd door andere woon- en bedrijfsbebouwing. Inzet van de herinrichting is onder andere hergebruik van bestaande bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

### **3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten**

Als gevolg van de ontwikkeling wordt een gedeelte van een bedrijfsperceel omgezet naar een woonfunctie. Aan het resterende gedeelte van het bedrijfsperceel wordt een lagere milieucategorie toegekend. Deze functionele wijzigingen sluiten aan bij de bestaande functies in de omgeving.

De ruimtelijke opzet van het nieuwe plan voegt zich goed in zijn omgeving en levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke en milieukwaliteit. De nieuwe woningen aan de Steylerstraat borgen de ruimtelijke continuïteit, leefbaarheid en een hoogwaardige beëindiging van deze straat.

Als gevolg van de kleinschalige nieuwbouwmogelijkheden op het bedrijfsperceel en het als gevolg hiervan verdwijnen van de buitenopslag aan de wegzijde, wordt een kwalitatief hoogwaardige beëindiging van de straatwand aan de Erkenkamp gerealiseerd. Hierbij wordt ook de bestaande rooilijn van de naastgelegen bedrijfspercelen gerespecteerd.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er treden derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten op voor de omgeving.





## **4. ONDERZOEK**

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### **4.1 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 Grex-wet 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. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan 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 het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Onderhavig voornemen heeft betrekking op het kunnen bouwen van drie woningen en een bedrijfsgebouw. Derhalve betreft voorliggend plan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. De openbare ruimte ter plaatse wordt echter niet gewijzigd en de inritten voor de woningen zijn reeds aanwezig. Er zijn daarom geen verhaalbare kosten, waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt en een anterieure overeenkomst of exploitatieplan dus niet noodzakelijk is. Wel wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### **4.2 Milieuaspecten**

#### **4.2.1 Geluid**

##### **Wegverkeerslawaaï**

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Het plangebied is

echter wel gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van 200 meter van de Roermondseweg en Maasveldstraat/ Erkenkamp.

K+ Adviesgroep heeft in september 2016 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai van de Roermondseweg en de Maasveldstraat uitgevoerd<sup>1</sup>, waarbij het bouwvlak voor de woningen als uitgangspunt is genomen. Hierin is geconcludeerd dat met betrekking tot de Roermondseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Wat betreft de Maasveldstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel op verschillende punten overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Bij de gemeente Venlo dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dienen met behulp van een aanvullend onderzoek de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

### **Industrielawaai**

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in of in de nabijheid van het plangebied. In en in de directe omgeving van het plangebied vinden wel enkele bedrijfsmatige activiteiten plaats. In de paragraaf 4.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

### **Conclusie**

Het project kan in overeenstemming met de Wet geluidhinder worden gerealiseerd.

### **4.2.2 Bodem**

In verband met de realisatie van een milieugevoelige bestemming is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied<sup>2</sup>.

#### **Verkennend bodemonderzoek**

Uit de conclusies en aanbevelingen van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met lood, koper en zink, plaatselijk matig verontreinigd is met koper, nikkel en zink en (plaatselijk) licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, kwik, nikkel, zink, molybdeen, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is sterk verontreinigd met barium, lood en zink, matig verontreinigd met koper en nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik en PAK.

De matige en sterke verontreinigingen bevinden zich met name op het oostelijk gelegen terreindeel. Ter plaatse van het westelijk gelegen terreindeel zijn alleen ter plaatse van boorpunt 9 matige en sterke verontreinigingen (kobalt, koper en nikkel) aangetroffen. De

<sup>1</sup> K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bestemmingsplan 'Steylerstraat-Erkenkamp Steyl', gemeente Venlo, 28 september 2016, kenmerk: M16 493.401

<sup>2</sup> Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek hoek Erkenkamp - Steylerstraat te Tegelen, projectnummer AM14327, d.d. 28 juli 2015

resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de horizontale en verticale verspreiding van de verontreiniging met zware metalen in beeld te brengen.

Het aangetroffen asbesthoudend materiaal in de puinhoudende bovengrond geeft daarnaast aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in bodem.

Het freatisch grondwater is niet onderzocht aangezien er op een diepte van 5,5 m-mv. geen grondwater is aangetroffen. Conform de NEN 5740 kan in dat geval een onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater achterwege blijven.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Aeres Milieu een nader bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

### **Nader bodemonderzoek**

Uit de conclusies en aanbevelingen van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond (0 tot ca. 0,5 m-mv., en plaatselijk 0,7 en 1,4 m-mv.) ter plaatse van het oostelijk terreindeel en een klein gedeelte van het westelijk terreingedeelte matig tot sterk verontreinigd is met diverse zware metalen (barium, koper, lood, nikkel en zink). De verontreinigingen met zware metalen hebben vermoedelijk een samenhang met de visueel waargenomen bijmengingen van slakken, sintels en puin in de grond. De gradatie van bijmengingen vertoont echter geen eenduidig beeld met de gemeten concentraties metalen.

De omvang van de matige en sterke verontreiniging met diverse zware metalen wordt op basis van de onderzoeksresultaten geraamd op 1.500 (vaste) m<sup>3</sup>. De gemiddelde dikte van de sterk verontreinigde laag bedraagt circa 0,5 meter (laag van 0 – 0,5 m-mv.). Ter plaatse van boorpunt 103, 108 en 109 is de bodem tot een diepte tot 0,7 m-mv. sterk verontreinigd met barium, lood, nikkel en zink. Ter plaatse van boorpunt 2 is de bodem tot een diepte van 1,4 m-mv. sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel en zink.

Gezien de verontreinigingssituatie is er ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In geen van de gegraven sleuven zijn asbestverdachte materialen aangetroffen (grove fractie > 16mm). Uit de analyseresultaten van de fijne fractie (<16 mm) blijkt dat in de mengmonster ABM2 (RE2) en ABM5 (RE3) een geringe overschrijding van de detectielimiet is gemeten. De gemiddeld concentratie asbest is voor RE1 berekend op 0,76 mg/kg d.s. en voor RE3 op 0,64 mg/kg d.s.. De interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt niet overschreden.

Voor de voorgenomen herontwikkeling (bestemmingswijziging en nieuwbouwplan) van het terrein dienen sanerende maatregelen genomen te worden. Voorafgaand aan het

---

<sup>3</sup> Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Hoek Erkenkamp – Steylerstraat te Tegelen, projectnummer AM14327, d.d. 21 oktober 2015

nemen van sanerende maatregelen dient het bevoegd gezag (gemeente Venlo) middels een BUS melding of een saneringsplan hiervan in kennis gesteld te worden.

### **Conclusie**

Om het bouwplan te kunnen realiseren is het uitvoeren van een sanering noodzakelijk. Voorgesteld wordt de noodzakelijke sanering uit te voeren op het moment dat er sprake is van concrete bouwplannen, maar wel alvorens ter plaatse nieuwe bebouwing ten behoeve van woon- en bedrijfsdoeleinden dan wel gebruik als tuin plaats gaat vinden. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

#### **Wet luchtkwaliteit**

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 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*

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen

aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen geldt de volgende NIBM-grens:

**NIBM-grens woningbouwlocaties:**

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft het realiseren van drie grondgebonden woningen en het toevoegen van één kleinschalig bedrijfspand. Hoewel voor bedrijfsbebouwing (nog) geen NIBM-grens is vastgesteld, kan worden afgeleid dat de nieuwe kleinschalige bedrijfsbebouwing geen dusdanige verkeersaantrekkende werking heeft dat hiermee grens zoals die geldt voor woningbouw, overschreden wordt. Met de ontwikkeling wordt dan ook ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **Achtergrondwaarden**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse in 2014 circa 22 µg/m<sup>3</sup> en bedraagt de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse in 2014 circa 23 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van het bouwplan. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

#### **Conclusie**

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen functies. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van luchtkwaliteit.

#### **4.2.4 Milieuzonering**

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

(VNG) 2009, gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

#### **Bedrijven/inrichtingen Steylerstraat en Rolandstraat**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aan Steylerstraat 11 en 12 en Rolandstraat 20a enkele solitaire bedrijven. Afgaande op de in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfs categorie ter plaatse van de genoemde bedrijfspercelen (maximaal categorie 2), alsmede de bestemmingsvlakken en bijbehorende bouwregels, vormen deze bedrijven/inrichtingen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Daarbij geldt dat reeds bestaande, dichterbij de bedrijven/inrichtingen gelegen, woningen maatgevend zijn inzake de toegestane milieubelasting van deze bedrijven/inrichtingen.

#### **Schoolbebouwing hoek Bergstraat-Erkenkamp**

Op de hoek Bergstraat-Erkenkamp bevindt zich een schoolgebouw. Dit betreft een categorie 2-inrichting waaraan een milieuzone van 30 meter verbonden is. De nieuwe woningen bevinden zich juist op een afstand van 30 meter of verder van deze inrichting. De onderwijsvoorziening vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Daarbij geldt dat reeds bestaande, dichterbij deze inrichting gelegen woningen maatgevend zijn inzake de toegestane milieubelasting van deze onderwijsvoorziening.

#### **Bedrijvenstrook Erkenkamp**

Op de aangrenzende bedrijvenstrook aan de Erkenkamp is maximaal categorie 3 bedrijvigheid toegestaan met een bijbehorende maximale milieuzone van 100 meter. Dit betekent dat de bedrijfspercelen Erkenkamp 1 en 3 van invloed kunnen zijn op de nieuwbouwwoningen. Momenteel zijn deze bedrijfspercelen niet in gebruik. De voormalige bedrijfsactiviteiten beperkten zich tot categorie 3.1 bedrijvigheid.

In de bestaande situatie is het bestaande, volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige, schoolgebouw op de hoek Erkenkamp-Bergstraat maatgevend voor de bedrijvenstrook. Dit schoolgebouw bevindt zich op een afstand van 30 meter van de bedrijven aan de Erkenkamp 1 en 3. De nieuwe woningen in onderhavig plangebied bevinden zich op een grotere afstand dan 30 meter van de bedrijfspercelen Erkenkamp 1 en 3. Er kan dus vanuit worden gegaan dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bestaande bedrijfsvoering van deze bedrijven aan de Erkenkamp 1 en 3.

#### **Bedrijvigheid in het plangebied**

Voor het bedrijfsperceel wordt ingezet op een verlaging van de toegestane milieucategorie 3 middels het toestaan van bedrijfsfuncties in categorie 1 en 2 die op korte afstand van milieugevoelige functies acceptabel zijn. Op deze wijze wordt een bij de woonomgeving passende milieusituatie gecreëerd en worden de huidige vestigingsmogelijkheden van zwaardere, binnen de vigerende bestemming toegestane bedrijven, ingeperkt. Daardoor ontstaat een milieutechnische verbetering van de huidige (planologische) situatie en een meer geleidelijke (milieu)overgang tussen de woon- en bedrijfsfuncties.

Inzake de nieuwe milieucategorie in het plangebied (maximaal categorie 2) geldt dat dergelijke bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn in een rustige woonwijk en daarmee ook in een gemengd gebied, waartoe onderhavig plangebied behoort. Er wordt voor bedrijven met milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter aangehouden op basis van de ligging in gemengd gebied. Binnen 10 meter bevinden zich geen milieugevoelige objecten, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Er blijft daarmee in de omliggende woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt evenmin belemmerd in haar bedrijfsuitvoering.

De (nieuwe) bedrijfsbebouwing zal evenwel moeten voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. De nieuwe woningen kunnen hierbij maatgevend zijn.

### **Conclusie**

Voor de woningen kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen vormen ook geen belemmering voor de bedrijfssituatie van de in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

### **4.2.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Wet Basisnet, de Regeling Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in een 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.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

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

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt)

kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants<sup>4</sup>.

### **Risicovolle activiteiten**

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Externe veiligheid in en rondom het plangebied**

Een woning en bedrijfsbebouwing zijn (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico.

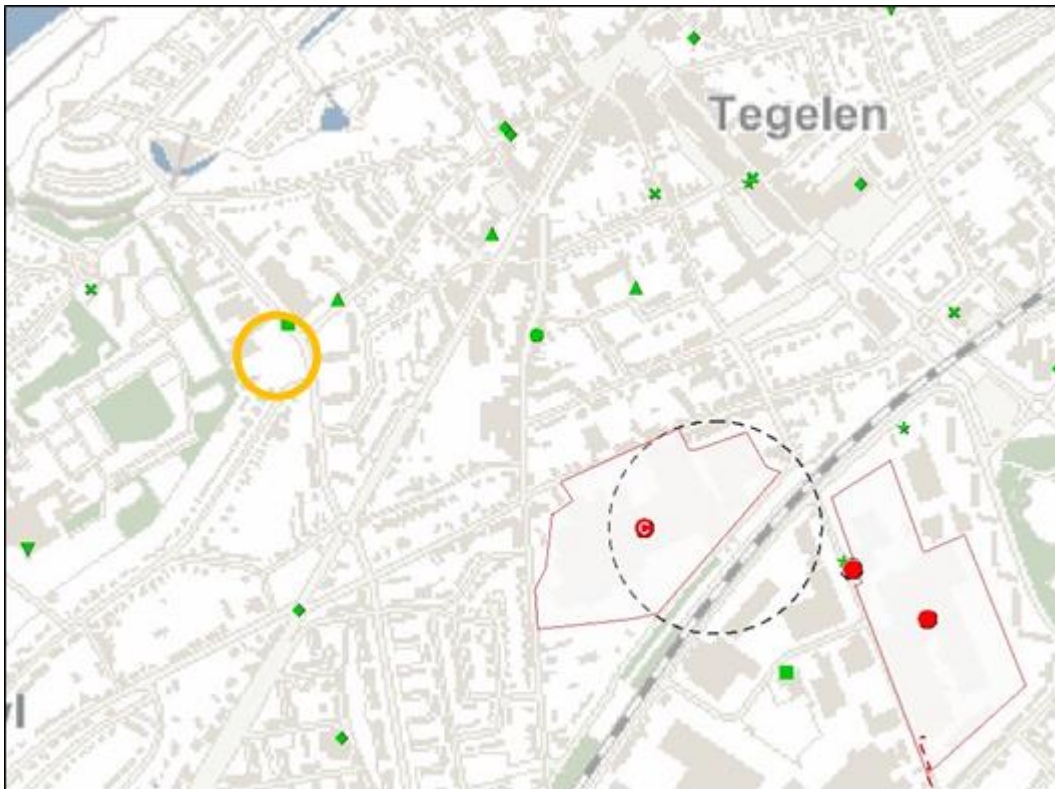
#### *Risicovolle inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van minimaal 380 meter één risicovolle inrichting, namelijk MGG Tegelen BV aan de Industriestraat 14. Dit betreft een Bevi-inrichting welke onder het bevoegd gezag van de provincie Limburg valt. Binnen deze inrichting vindt de opslag van 10 ton gevaarlijk afval en 30 ton gevaarlijke stoffen in hal 53 plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 275 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en ook buiten het invloedsgebied van deze inrichting. De ontwikkeling hoeft dan ook niet getoetst te worden aan het groepsrisico van deze inrichting.

---

<sup>4</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen





Uitsnede Risicokaart Nederland

### *Spoor*

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Roermond-Venlo. Deze spoorlijn heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Wat betreft het groepsrisico van de spoorlijn is in het verleden berekend dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico alleen nodig indien sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen op een afstand van minder dan 200 meter van een plangebied. Het plangebied ligt op circa 650 meter van de spoorlijn zodat een nadere risicoberekening en verantwoording niet nodig is. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is, waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor is de veiligheidsregio om een advies gevraagd.

### Beperken omvang van een ramp of een zwaar ongeval

#### Ongeval toxisch gas

Bij een calamiteit met een toxisch gas is de inzet van de hulpdiensten gericht op het beperken van de uitstroom en/of het verdunnen of neerslaan van de toxische wolk. Gelijktij-

dig zullen personen in het benedenwindse gebied gewaarschuwd worden en voorzien worden van de juiste handelingsperspectieven (evacueren of schuilen). Voor het neerslaan van een toxische wolk zijn grote hoeveelheden bluswater nodig en is het belangrijk dat de incidentlocatie goed bereikbaar is. Ter hoogte van het plangebied is langs het spoor beperkte bluswatercapaciteit beschikbaar. De mogelijkheden voor het effectief bestrijden van een toxische wolk zijn zeer beperkt. Een ongeval met een toxisch gas op een schip is per definitie moeilijk te bestrijden.

#### **Bereikbaarheid**

Het plangebied is door de hulpverleningsdiensten vanuit twee zijden benaderbaar.

#### **Zelfredzaamheid**

De toekomstige bewoners van de woningen en de werknemers van het bedrijf in het plangebied worden als zelfredzaam beschouwd. Op deze afstand is de zelfredzaamheidsstrategie schuilen in de woning en het bedrijf en het centrale ventilatiesysteem uitgeschakelen.

Het plangebied valt binnen de sirenedekking van de WAS paal aan de Roermondseweg 60 te Steyl met een theoretisch bereik van 580 meter.

#### *Wegverkeer*

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico alleen nodig indien sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen op een afstand van minder dan 200 meter van een plangebied. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

De Roermondseweg, welke op een afstand van circa 145 meter van het plangebied gelegen is, is sinds de openstelling van de A73 Zuid geen doorgaande route voor gevaarlijke stoffen meer, zodat in dit kader nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

#### *Water*

Het plangebied is gelegen op circa 540 meter ten oosten van de Maas en derhalve niet binnen het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico kan vormen voor het plangebied.

#### *Leidingen*

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

### **4.3 Natuur en landschap**

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/ of groene elementen voor. In het plangebied, dat momenteel als een bedrijfsterrein in gebruik is, komen ook geen specifieke landschappelijke waarden voor. Tegenover de woningen bevindt zich een gemeentelijk plantsoen. Dit plantsoen zal worden ingericht in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten tijde van de concrete bouwplanontwikkeling.

#### **Conclusie**

Het bouwplan heeft geen consequenties voor natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in (de omgeving van) het plangebied.

### **4.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van, in dit geval een bureaustudie, is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd. Hierin zijn ook de provinciale groenstructuren vastgelegd.

#### **Gebiedsbescherming**

De directe omgeving en onderhavig plangebied zelf zijn niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming (zoals Natura 2000) van toepassing is. Ook is het plangebied niet gelegen in de EHS of provinciale groenstructuur/ landschapszone.

#### **Natuurwaarden**

Voorts dient onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel waarop zich twee bedrijfsloodsen bevinden welke behouden blijven en (container)opslag plaatsvindt. Aan de randen bevindt zich laag struikgewas en opgaand groen onder andere bestaand uit enkele bomen. Op de hoek van de Steylerstraat en Maasveldstraat bevindt zich een plantsoen met daarop ook enkele bomen. De inrichting van dit plantsoen vindt plaats in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten tijde van de concrete bouwplanontwikkeling.

Als gevolg van de huidige bedrijfsmatige activiteiten, welke met name ook op het buitenterrein plaatsvinden, is er sprake van een dusdanige verstoring dat de aanwezigheid van bijzondere natuurwaarden niet wordt verwacht. BRO heeft in november 2016 een veldbezoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Hierbij is het volgende geconcludeerd:

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (huisspitsmuis, veldmuis, egel etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk vermindert.

Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

De algemene zorgplicht geldt voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden, zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

---

<sup>5</sup> BRO, Flora en fauna notitie Steylerstraat, Tegelen, projectnr.: 211x07481, 30 november 2016

## **Conclusie**

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er, met inachtneming van de zorgplicht en broed- en nestperiode, geen belemmeringen voor het bouwplan.

## **4.5 Waterhuishouding**

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

### **Beschrijving van waterrelevant beleid**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten

op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### **Kenmerken van het watersysteem**

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

#### *Bodem en grondwater*

De onderzoekslocatie ligt in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een Rooibrikgrond (BZd23), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit sterk lemig zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Het maaiveld ter plaatse bevindt zich gemiddelde op circa 24 m +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in west- noordwestelijke richting (richting Maas) en bevindt zich op een hoogte van circa 18 m +NAP. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Op de kaart 'Regionaal watersysteem' van het POL2014 zijn voor het plangebied daarnaast ook geen bijzondere aanduidingen opgenomen.

In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater.

#### *Ecosystemen*

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater zal, gelijk aan de naastgelegen woonpercelen en de bestaande bebouwing, worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering. Er wordt voorzien in een gescheiden stelsel.

#### *Hemelwater*

Het hemelwater van nieuw dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleids-

inzichten geïnfiltreerd. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Uit infiltratieonderzoek dat in de omgeving van het plangebied is uitgevoerd, is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem goed is (geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 1 m/dag).

De gemeente Venlo hanteert voor bouwplannen een bergingseis op basis van het bestaande oppervlak  $T=2$  gedurende 1 uur, hetgeen neerkomt op 20 mm. Voor de toename van verhard oppervlak geldt  $T=10$ , hetgeen neerkomt op 50 mm. Samenvattend geldt hierbij het volgende overzicht:

Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied:	$A \text{ m}^2$
Bestaand/ oorspronkelijk verhard oppervlak:	$B \text{ m}^2$
Bergingseis toename verhard oppervlak:	$A \text{ minus } B \text{ m}^2 * 50 \text{ mm} * 1/1000 = \text{berging } X \text{ m}^3$
Bergingseis t.o.v. bestaand verhard oppervlak:	$B \text{ m}^2 * 20 \text{ mm} * 1/1000 = \text{berging } Y \text{ m}^3$
Totale bergingseis plangebied:	$X + Y \text{ m}^3$

Een opgave van de waterbergingseis is nu nog niet inzichtelijk te maken vanwege het ontbreken van concrete bouwplannen. Wel kan gesteld worden dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van ondergrondse infiltratievoorzieningen (in de vorm van bijvoorbeeld infiltratiekratten).

#### *Overleg waterbeheerder*

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als bijvoorbeeld ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak, gezien de bestaande bebouwings- en verhardingssituatie minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied is ook niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

## **Conclusie**

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief bestaan er naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

## **4.6 Verkeerskundige aspecten**

### **Ontsluiting**

Het plangebied is bereikbaar via de bestaande, het plangebied omsluitende wegen, zijnde de Steylerstraat en Maasveldstraat/ Erkenkamp. Deze wegen zijn eenvoudig en veilig bereikbaar vanaf de Roermondseweg, welke deel uit maakt van de doorgaande route richting Venlo en Belfeld en de A73.

De genoemde wegen zijn, mede gezien de bestaande situatie, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van het bouwplan. De bestaande inritten worden zoveel mogelijk gebruikt voor de ontsluiting van het overblijvende bedrijfsperceel en de nieuwe woningen.

De kavelsplitsing, bedrijfshuisvesting en woningen zijn in zoverre van invloed op de verkeerssituatie dat (potentieel) zwaar vrachtverkeer uit de woonomgeving wordt weggenomen. Met betrekking tot de nieuwe functies in de milieucategorieën 1 en 2 beperkt het verkeer zich tot personenautoverkeer en licht vrachtvervoer (leveranciers).

### **Parkeren**

#### *Woningen*

Voor de woningen zal op eigen terrein voorzien worden in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Gezien de grootte van de percelen is er voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de CROW-parkeernorm (publicatie 317) voor vrijstaande woningen (in weinig stedelijk gebied in de bebouwde kom). Voor dit type woning op deze plek geldt een parkeernorm van 1,9-2,7 parkeerplaats per woning (gemiddelde van 2,3 parkeerplaats per woning). In het geval van een halfvrijstaande woning geldt een parkeernorm van 1,8-2,6 parkeerplaats per woning (gemiddelde van 2,2 parkeerplaats per woning).

#### *Bedrijfsperceel*

De concrete invulling van het bedrijfsperceel staat nog niet vast. Voor de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden uitgegaan van een voortzetting als opslagbedrijf. Voor dergelijke arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven geldt een parkeernorm van 0,8-1,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent een gemiddelde parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de nieuwe kleinschalige bedrijfsbebouwing wordt onder andere de mogelijkheid van een maatschappelijke invulling geboden, zoals een sport-schoon. Voor dergelijke voorzieningen geldt een parkeernorm van 4,3-5,3 per 100 m<sup>2</sup>. De betekent een gemiddeld parkeernorm van 4,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Indien bij-



voorbeeld een meer commerciële dienstverlenende functie wordt gerealiseerd geldt een parkeernorm van 3,3-3,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Op het bedrijfsperceel is ruimte om in ieder geval te voorzien in circa 30 parkeerplaatsen. De bestaande bedrijfsbebouwing (voor opslagactiviteiten) heeft een oppervlakte van circa 1.320 m<sup>2</sup> en levert een parkeerbehoefte van circa 15 parkeerplaatsen. De nieuwe bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup> en levert (bij een maatschappelijke invulling) een parkeerbehoefte van circa 11 parkeerplaatsen. In totaal kan daarmee, bij de beschouwde planinvulling, in het plangebied worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

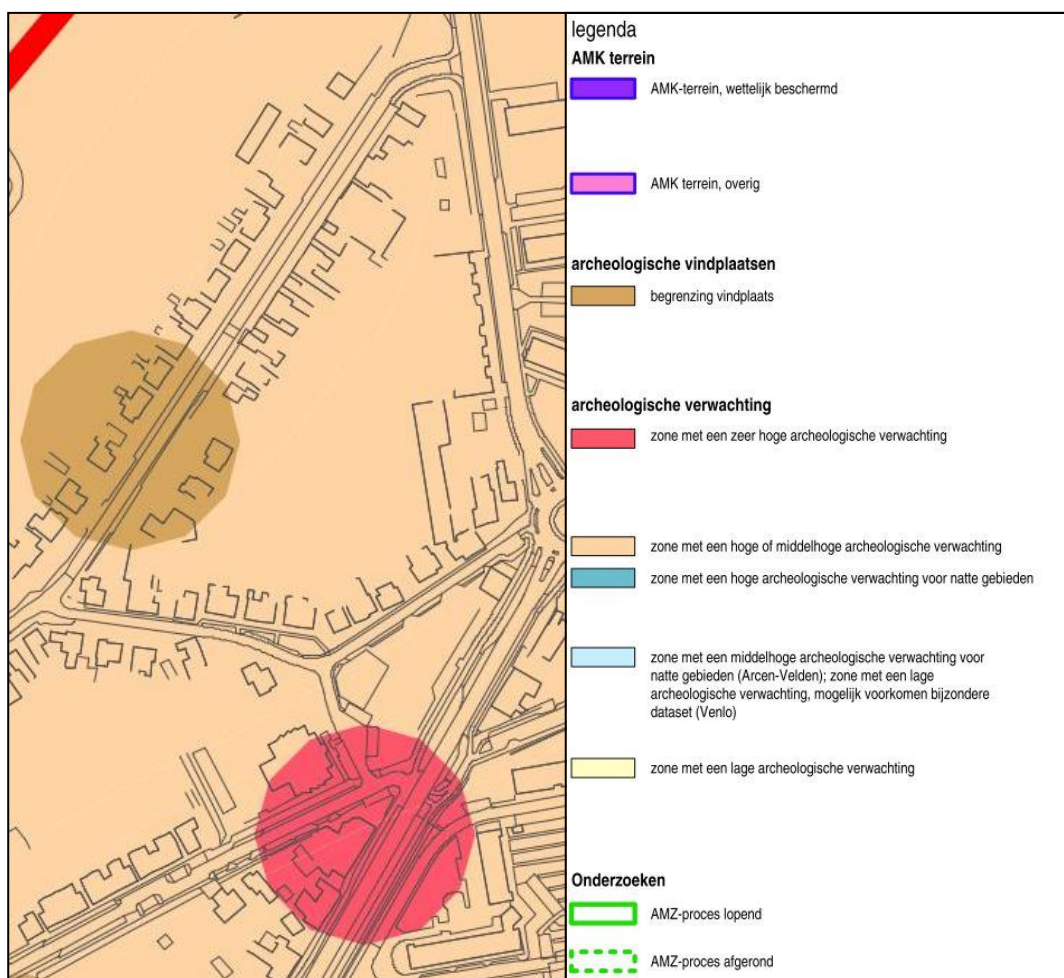
#### **4.7 Leidingen en infrastructuur**

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied, op basis van de kaarten van de Gasunie en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de ontwikkeling van het plan hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

#### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

##### **Archeologie**

Het plangebied is volgens de geactualiseerde archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venlo gesitueerd in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een archeologische vindplaats.



Uitsnede Archeologische beleidskaart versie februari 2015

Ter plaatse van gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde zijn, conform gemeentelijk beleid, ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> én dieper dan 40 cm - maaiveld onderzoeksplichtig. Ter plaatse van archeologische vindplaatsen geldt geen ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Vanwege de bodemingrepen die ter plaatse uitgevoerd zullen worden is door Econsultancy een archeologische bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>.

### **Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase)

<sup>6</sup> Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Steylerstraat/ Erkenkamp te Steyl in de gemeente Venlo, rapportnummer 14112021 versie C1, d.d. 7 juli 2015

heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen.

Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

#### *Gespecificeerde archeologische verwachting*

Het plangebied is gelegen op een rivierterras van de Maas, welke is gevormd tijdens het Allerød. Dit terras heeft vanwege de relatief hoge en droge ligging, in de nabijheid van de Maas, in het verleden een gunstige (tijdelijke) nederzittingslocatie gevormd. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting voor resten uit de perioden Neolithicum, IJzertijd, Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen en een lage archeologische verwachting voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum. Voor resten uit de Bronstijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

#### *Resultaten inventariserend veldonderzoek*

Op basis van de aangetroffen verstoorde bodemprofielen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

#### **Selectieadvies**

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Venlo). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een selectiebesluit.

Er is getracht een gefundeerd advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wijst er op dat, dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voor het melden van een vondst kunt u terecht bij de Infodesk email: [in-fo@cultureelerfgoed.nl](mailto:in-fo@cultureelerfgoed.nl) of tel: 033-4217456), de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.

#### **Selectiebesluit**

De gemeente Venlo heeft het selectiebesluit genomen om het plangebied wegens de aangetroffen bodemopbouw en –verstoring vrij te geven.

### **Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de kennisbank ([www.kich.nl](http://www.kich.nl)) geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

Op de concept cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is één element in de omgeving van het plangebied aangegeven. Dit betreft het voormalige tracé van de naar de Steylerstraat doorgetrokken Paul Guillaumestraat. Het huidige verloop van de Paul Guillaumestraat is pas begin jaren zestig van de vorige eeuw 'omgelegd'. Bij de uitwerking van het bouwplan hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden aangezien er niets wijzigt aan het verloop van bestaande wegen als gevolg van dit plan.

## **4.9 M.e.r.-beoordeling**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het besluitgebied vindt nieuwbouw plaats in de vorm van woningbouw en bedrijfsbouw. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer

in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). Onderhavige ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarden, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

#### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de paragrafen 4.3 en 4.4 volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit specifieke natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat, met inachtneming van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik, van externe werking geen sprake kan zijn.

Verder behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet in een Belvédèregebied. Het plangebied betreft ook geen landschappelijk waardevol gebied. Met de archeologische waarden hoeft verder geen rekening te worden gehouden, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek.

#### *Milieugevolgen*

In onderhavig hoofdstuk zijn reeds de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### **Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Steyl'. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling, door middel van het toekennen van passende bestemmingen, vastgelegd.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan de verbetering van de milieukwaliteit in een woonomgeving, juist gestimuleerd.

Tegen de realisering van het gewenste initiatief bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig in het plangebied en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het voorgenomen ontwikkeling op de hoek Steylerstraat-Erkenkamp (Steylerstraat 6a) in Steyl vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



## **6. PLANSTUKKEN**

### **6.1 Planstukken**

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Steylerstraat-Erkenkamp Steyl' is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond (d.d. april 2014), schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en het handboek van de gemeente Venlo.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.



### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

#### Wijze van meten (art. 2)

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

### 6.3.2 Bestemmingsregels

#### **Bestemmingen**

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

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

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

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. In het onderstaande zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

#### *Artikel 3 Bedrijf*

Voor het overblijvende bedrijfsperceel is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, analoog aan de bedrijfsbestemming voor omliggende bedrijfspercelen. Voor de bestaande bebouwing is maximaal categorie 2 bedrijvigheid toegestaan. Ter plaatse van de nieuwbouw zijn ook enkele aanvullende functies toegestaan. Deze bevinden zich op wijkvoorzieningsniveau en zijn derhalve inpasbaar in een woonomgeving en kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid ter plaatse.

Bedrijfswoningen zijn niet (meer) toegestaan.

Inzake de maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage gelden de aanduidingen op de verbeelding.

Op basis van de opgenomen voorwaardelijke bepaling geldt dat nieuwbouw slechts is toegestaan nadat sanering van de bodem heeft plaatsgevonden.

#### *Artikel 4 Wonen*

De woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Hoofdbebouwing is toegestaan binnen de opgenomen bouwstroken ('specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw'). Voor zowel hoofd- als aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn maximale goot- en bouwhoogten vastgesteld. Wat betreft woningtypologie zijn uitsluitend vrijstaande en/ of halfvrijstaande woningen toegestaan. Het aantal nieuwe woningen is gemaximaliseerd op drie.

Op basis van de opgenomen voorwaardelijke bepaling geldt dat nieuwbouw en het gebruik als tuin slechts is toegestaan nadat sanering van de bodem heeft plaatsgevonden.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, 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.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten.

In de artikelen 7 en 8 van de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op

gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 9 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

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

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

### **7.1 Inspraak**

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (mede in relatie tot de vigerende planologische situatie) wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **7.2 Vooroverleg**

In onderhavig geval is sprake van een bouwplan in bestaande bebouwd gebied. In het plangebied spelen geen belangen, zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft.

De belangen van het waterschap zijn ook niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.5.

### **7.3 Zienswijzenprocedure**

De resultaten van de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan worden te zijner tijd in deze paragraaf beschreven.



## 8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens 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;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- 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.



