

BESTEMMINGSPLAN BAUHAUS

GEMEENTE VENLO

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Bauhaus
Plannummer	NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA02
Datum	December 2013
Status	Vastgesteld
Opdrachtgever	Reggestede Invest
Projectteam Witpaard	Johan Fuite Johan Drenth
Projectnummer	0983.901SW12

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Opzet en leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Ontsluiting	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Nationaal beleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Regionale onderbouwing consumentenverzorging en detailhandelstructuur	19
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Bedrijven en milieuzonering	25
5.3 Geluid	26
5.4 Luchtkwaliteit	28
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Bodem en grondwater	31
5.7 Water	35
5.8 Flora en fauna	36
5.9 Cultuurhistorische waarden	37
5.10 Verkeer en parkeren	38
5.11 Kabels en leidingen	42
5.12 Duurzaamheid	42
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Beschrijving nieuwe ontwikkeling: Bauhaus	43
6.3 Planopzet	46
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Systematiek van de planregels	47
7.3 Beschrijving per bestemming	50
7.4 Handhaving	51
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 9 Overleg en inspraak	55
9.1 Inspraak	55
9.2 Vooroverleg	55
9.3 Zienswijzen	55

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging bouw- & tuinmarkt
Bijlage 2	Oplegnotitie effecten
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 5	Rapport Externe Veiligheid
Bijlage 6	Vooronderzoek bodem
Bijlage 7	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest bodem, L.J. Costerstraat 1
Bijlage 8	Nader bodemonderzoek naar PAK in de bovengrond L.J. Costerstraat 1
Bijlage 9	Nader onderzoek naar asbest in bodem L.J. Costerstraat 1
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem L.J. Costerstraat 1b
Bijlage 11	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem L.J. Costerstraat 3
Bijlage 12	Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek L.J. Costerstraat 5
Bijlage 13	Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek L.J. Costerstraat 7
Bijlage 14	Waterparagraaf
Bijlage 15	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 16	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 17	Afwikkelingsanalyse VRI Nijmeegseweg - L.J. Costerstraat
Bijlage 18	Zienswijzen

Regels**57****Hoofdstuk 1 Inleidende regels****59**

Artikel 1 Begrippen

59

Artikel 2 Wijze van meten

66

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**67**

Artikel 3 Bedrijf

67

Artikel 4 Detailhandel - Detailhandel perifeer

70

Artikel 5 Verkeer

72

Hoofdstuk 3 Algemene regels**75**

Artikel 6 Anti-dubbelregel

75

Artikel 7 Algemene bouwregels

76

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

77

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

78

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**79**

Artikel 10 Overgangsrecht

79

Artikel 11 Slotregel

80

Vaststellingsbesluit**81**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan 'Veegtes', dat is vastgesteld op 28 maart 2012. Na de vaststelling van het bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Veegtes is een verzoek binnengekomen voor de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage. Op 17 april 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen tot medewerking aan voornoemd initiatief. De bedrijven passen zowel qua gebruik als bebouwing niet in het geldende bestemmingsplan. De bedrijven passen niet binnen de bouwvlakken en de ontsluitingsstructuur moet worden aangepast. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan strekt daartoe.

1.2 Het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Veegtes, gelegen aan de noordzijde van Venlo. Het plangebied ligt op de hoek van de Nijmeegsestraat en de Laurens Janszoon Costerstraat (tegenover de Praxis). Op de hierna volgende luchtfoto (bron: Google Earth) is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel geldt het op 28 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Veegtes. Het terrein van Bauhaus heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf - 2. Op basis van deze bestemming is de ontwikkeling van Bauhaus niet mogelijk.

1.4

Opzet en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van bedrijventerrein Veegtes en wordt de bestaande situatie geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het bestaand beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau belicht.

In een bestemmingsplan dient te worden ingegaan op een aantal planologische en milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 4 komen deze aspecten aan bod.

Hoofdstuk 5 betreft de planomschrijving. Hierin wordt beschreven hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten voortkomend uit het beleid en de onderzoeken vertaald zijn in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 tenslotte op het gevoerde overleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veegtes werd gestart in 1950 door de aanleg van de L.J. Costerstraat. Op het bedrijventerrein Veegtes zijn op dit moment circa 140 bedrijven gevestigd met in totaal ongeveer 3.500 werkzame personen. Er bevinden zich met name bedrijven in de sectoren industrie, groot- en tussenhandel, reparatie en bouw. Ook komen er logistieke bedrijven voor, naast meer publiekgerichte bedrijven (onder andere aan de Winkelveldstraat). Binnen het gebied is sprake van een zeer sterke menging van genoemde bedrijfstypen. Van clustering of concentratie is geen sprake.

2.2 Ruimtelijke structuur

In het plangebied staan momenteel een aantal oudere bedrijfspanden, een tankstation en een garagebedrijf. Een deel van het terrein ligt braak. Langs de Nijmeegsestraat staat een groenstrook van enkele meters breed. Aan de Laurens Janszoon Costerstraat staat een aantal bomen en ligt een smalle strook groene struiken.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is onderdeel van bedrijventerrein 'Veegtes'. Functioneel bestaat zowel het plangebied als het omliggende bedrijventerrein uit bedrijvigheid. Ten noorden van het plangebied komt de functie groen voor. Op Veegtes bevinden zich naast de bedrijvigheid verschillende andere functies. In met name het gebied ten westen van de Simon Stevinstraat komt verspreid een aantal andere functies voor. Aan de Nijmeegseweg is de Veiligheidsregio Limburg-Noord gevestigd. Op het terrein bevinden zich meerdere bedrijfsgebouwen, waaronder een garagebedrijf met tankstation, opslagloodsen en bijbehorende kantoorpanden. Een deel van het terrein is reeds onbebouwd (gesloopt).

Direct aansluitend op het plangebied is een locatie voor perifere detailhandel gelegen met regionale aantrekkingskracht/uitstraling. Op het bedrijventerrein zijn bovendien verspreid nog enkele leveranciers van bouwmaterialen, keukens en badkamers aan particulieren gelegen.

Op Veegtes zijn na de revitalisering weer enkele kavels voor uitgifte beschikbaar gekomen. In mei 2003 is de Visie Veegtes Vitaal vastgesteld. Hierin is de lange termijn visie voor het bedrijventerrein Veegtes vastgelegd. Er wordt in de visie een beeld gegeven van hoe het bedrijventerrein er in 2015 uit kan zien. Een gezamenlijk doel van alle betrokkenen is hierbij de opwaardering van het vestigingsmilieu.

Aan de hand van de Visie is op 17 mei 2004 de revitalisering van het bedrijventerrein officieel van start gegaan. Knelpunten als de interne ontsluiting, de gebrekkige uitstraling van de openbare ruimte en bedrijfspanden en het ontbreken van een duidelijk profiel zijn aangepakt. Inmiddels is de revitalisering afgerond. Na de revitalisering is nu een goed beheer van het bedrijventerrein van groot belang voor de toekomst van het terrein. Onderhavige locatie heeft deeluitgemaakt van de revitalisering.

2.4

Ontsluiting

De autobereikbaarheid van Veegtes op nationaal en regionaal niveau is goed door de nabijheid van de A67 en A73. Het verkeer wordt vanaf de A67 via de Nijmeegseweg naar Veegtes geleid. Ook komen er veel bezoekers uit Duitsland, deze maken gebruik van de A67 in combinatie met de Weselseweg en Nijmeegseweg. De hoofdontsluiting van Veegtes vindt plaats via wegen die aansluiten op de Nijmeegseweg: de Hakkesstraat en de L.J. Costerstraat. Het plangebied ligt aan de L.J. Costerstraat en is daarmee goed ontsloten.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied, zowel op nationaal als provinciaal en gemeentelijk niveau. Het betreft een beschrijving van de ruimtelijk relevante delen van deze beleidsstukken.

3.2 **Nationaal beleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. De Structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte 2006. Deze Structuurvisie is op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De Structuurvisie doet geen uitspraken voor onderhavig plan.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg**

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001.

Het POL2006 is een structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Economie

De provincie Limburg wil welvaart en werkgelegenheid op een hoog niveau brengen en houden. De economische ambities zijn in grote lijnen als volgt:

- Men wil zorgen voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.
- Het juiste bedrijf dient op de juiste plaats te zitten. Bij de vestiging gaat bijzondere aandacht uit naar veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende.
- Bedrijven dienen hun eigen verantwoordelijkheid te nemen en moeten duurzaam en verantwoord ondernemen tot onderdeel van hun bedrijfsstrategie maken.

Programma werklocaties

Het rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties ligt bij provincies en gemeenten. In het POL 2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, is per regio bepaald, in samenspraak met gemeenten en vastgelegd in het Programma Werklocaties. Het Programma Werklocaties Limburg 2020 is in 2008 vastgesteld.

In het Programma wordt alleen bepaalde detailhandel op bedrijventerreinen toegestaan zoals detailhandel in grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en auto, boten en caravans. Ook is ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit inherent aan de primaire activiteit toegelaten. Dat aansluitend op een bedrijventerrein specifieke dienstenterreinen voor kantoren of detailhandel (zoals het aangrenzende Trefcenter) tot ontwikkeling komen is geen bezwaar. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen vergroten. Het biedt bovendien mogelijkheden voor efficiënt gebruik van parkeerterreinen als winkelend publiek buiten kantooruren gebruik kan maken van de parkeerplaatsen voor bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciaal beleid de onderhavige planontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie 2013

De strategische visie Venlo 2030 (maart 2013) geeft een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst.

Het rapport geeft de richting aan waaraan andere plannen moeten voldoen. In dit document worden vijf wensbeelden weergegeven:

1. stad van actieve mensen;
2. innovatieve en excellente stad;
3. Venlo internationaal;
4. centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
5. veelzijdige stad in het groen.

Ad 1

De belangrijkste opgave binnen dit domein ligt in het vermogen van de stad om iedere inwoner van Venlo een omgeving te bieden waarin voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om zich te ontplooien en een zinvolle bijdrage te leveren aan de stedelijke gemeenschap. Daarnaast is het van belang om de stedelijke bevolking te verrijken met nieuwe inwoners van buiten onze regio, met name hogeropgeleiden, gezinnen en jongeren.

Ad 2

Binnen het Thema 'Innovatieve en excellente stad' is de onderkenning en benutting van de kansen die innovatie biedt voor de stad de belangrijkste opgave. Daarnaast is de ontwikkeling van een kenniscluster op het gebied van duurzame productie en energie van belang, ook ten behoeve van de versterking van het onderscheidend vermogen van de stad en de regio.

Ad 3

Het in gezamenlijkheid met maatschappelijke partners en het regionale bedrijfsleven bevorderen van het internationale karakter van de stad en de regio en de benutting van de kansen die de bijzondere positie van Venlo biedt wat betreft branding, economische en intermenselijke relaties.

Ad 4

Binnenstadontwikkeling is een meerjarige opgave. Het centrum is immers nooit 'af'. De uitdaging wordt, na de voltooiing van de Maasboulevard, de ontwikkeling van de zuidoosthoek en in het verlengde daarvan het revitaliseren van de spoorzone. Inhoudelijk is het van belang een palet aan regionale en stedelijke voorzieningen te bieden die passen bij de ambitie van Venlo om jonge mensen en hogeropgeleiden aan de stad te binden. Cultuur en cultuurhistorie zijn in dat verband belangrijke dragers net als onderwijsgerelateerde voorzieningen.

Ad 5

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

3.4.2

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015 is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van gemeente Venlo, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente. De Ruimtelijke Structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2005. In de visie wordt een ambitie gegeven met betrekking tot de leefbare stad, die als volgt luidt: 'een leefbare stad is een stad waarin mensen en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek; waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden; waar het aangenaam is om te verblijven.'

Aan de Ruimtelijke Structuurvisie heeft onder meer de Herijking Economische Visie ten grondslag gelegen.

In de Ruimtelijke Structuurvisie is gekozen voor het ruimtelijk structuurconcept 'Krachtige kernen in een robuust casco'. In deze structuur kunnen de doelstellingen voor het ruimtelijk beleid van Venlo het best gerealiseerd worden.

De uitwerking van deze doelstellingen rond de volgende drie thema's geeft hierin inzicht:

- centrumstad in een grenzeloze regio;
- leefbare stad;
- stad in het Maasdal.

De essentie van deze uitwerking is geoperationaliseerd in een aantal principes die gezamenlijk de kern van de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo vormen. Hieronder volgt een opsomming van de principes.

- Principe 1: Krachtige kernen.
- Principe 2: Een robuust casco.
- Principe 3: Een centrum voor de stad en regio.
- Principe 4: Economisch kerngebied in een toptechnologische regio.
- Principe 5: Bijzondere functies concentreren en etaleren.
- Principe 6: Inrichtingsprincipes voor de kernen.

- Principe 7: Wonen en werken in leefbare kernen.
- Principe 8: Inrichtingsprincipes voor het casco.
- Principe 9: Stedelijke functies in het casco.
- Principe 10: Verkeer en vervoer.

In de Ruimtelijke structuurvisie zijn keuzes gemaakt op het niveau van de gehele gemeente.

Het ruimtelijk beleid zal vooral gestalte krijgen in de oplossing van uiteenlopende transformatieopgaven die zich aandienen als locatiespecifieke vraagstukken in de vorm van gesignaleerde problemen, particuliere en overheidsinitiatieven, en kleinschalige en grootschalige projecten. In de Ruimtelijke Structuurvisie is voor Veegtes aangegeven dat het bedrijventerrein is verouderd en zal worden gerevitaliseerd. Gemeten naar de criteria voor gebiedsgerichte visievorming is de invloed van dit gebied op de ontwikkeling van de stad beperkt. De te verwachten dynamiek wordt bepaald door de noodzakelijke revitalisering. Voor Veegtes is subsidie verworven en een start gemaakt met een verbeteringsprogramma in het kader van de revitalisering. Het revitaliseringprogramma zal verder worden uitgewerkt binnen het beleidsprogramma 'Kennis en Economie'. Het gaat om structuurverbetering, verbeteringen in de openbare ruimte, uitstraling van de terreinen, aanpak van hindersituaties en waar mogelijk optimaliseren van het grondgebruik.

Het positioneren van een nieuwe PDV-vestiging aansluitend bij Trefcenter past bij het beleid om deze functies zoveel mogelijk te clusteren.

3.4.3

Nota Perifere Detailhandel

De gemeente Venlo heeft een visie over de grootschalige detailhandel op de perifere locaties opgesteld ("Naar een nieuw PDVbeleid, mei 2008). In de visie is rekening gehouden met de hoofdlijnen die in de Detailhandelsnota 2005-2015 zijn vastgesteld.

Belangrijke meer algemene uitgangspunten uit de detailhandelsvisie zijn de volgende punten:

- Verzorging van de lokale, regionale én bovenregionale consument. Dit houdt in dat een in een kwantitatief en kwalitatief opzicht een zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels en een bij de aard van het aanbod passende ruimtelijke spreiding van het aanbod gewenst is.
- Goed ondernemersklimaat: bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel
- Ruimtelijke concentratie van de publieksgerichte voorzieningen: nieuwe ontwikkelingen binnen de aangewezen concentratiegebieden.
- Complementariteit en onderscheidend vermogen: heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur waarbij verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen.
- Blijven inspelen op trends en veranderingen. Met het oog op de concurrentiepositie is het belangrijk dat Venlo blijvend inspeelt op de trend naar schaalvergroting in de detailhandel. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de grootste winkels in de verzorgingsstructuur is noodzakelijk.

Voorafgaand aan het opstellen van de visie is de bestaande aanbodstructuur voor grootschalige detailhandel onderzocht. Daarbij is onder meer specifiek naar de doe-het-zelf-branche gekeken. Voor de doe-het-zelfbranche is geconcludeerd dat de branche benedengemiddeld is vertegenwoordigd qua omvang. In Venlo zijn drie doe-het-zelfzaken gevestigd. Twee van deze zaken zijn aan de kleine kant.

In de PDV nota wordt de mogelijke komst van een megabouwmakkt gezien als een toevoeging van een volledig nieuw soort winkel aan het Venlose aanbod. Een megabouwmakkt wordt gedefinieerd als een winkel met combinatie van doe-het-zelf- en tuinartikelen met een omvang van 15.000-20.000 m² wvo. Indicatief wordt gesteld dat ca. 7.500 - 10.000 m² van de megabouwmakkt is voorzien voor doe-het-zelf-artikelen en ca. 3.000-4.000 m² voor tuinartikelen. Ook maakt een drive-in concept onderdeel uit van het concept.

De megabouwmakkt heeft door de grote schaal een breed én diep assortiment aan doe-het-zelf- en tuinartikelen. Een megabouwmakkt is dan ook in staat autonoom een sterke trekkracht uit te oefenen op consumenten. Daar kunnen andere winkels in de omgeving van profiteren. In de nota wordt dan ook gesteld dat op een megabouwmakkt op of op korte afstand van de locatie Via Venlo het uitgangspunt is voor vestiging. Op Via Venlo zal het bijdragen aan de noodzakelijke versterking van de locatie met een regionaal verzorgingsgebied en het accent op het thema 'wonen' en 'in & om het huis'.

Het initiatief van Bauhaus Bouwmakkt past binnen de gestelde definitie voor een megabouwmakkt en vormt daarmee een aantoonbare meerwaarde voor de verzorgingsstructuur."

3.4.4 Visie Veegtes Vitaal

In de Visie Veegtes Vitaal is de langetermijnvisie voor het bedrijventerrein vastgelegd. Het doel van de Visie Veegtes Vitaal is om te komen tot een duurzaam bedrijventerrein met een goed vestigingsmilieu. Het gaat er om dat bedrijven graag op de Veegtes gevestigd blijven, omdat zij op het terrein hun bedrijfsactiviteiten op een goede manier kunnen uitvoeren. De Visie Veegtes Vitaal is een wensbeeld voor de lange termijn van Veegtes en vormt het sturings- en toetsingskader voor het gemeentelijke beleid en de projecten. De visie vormde de basis voor bestemmingsplan 'Veegtes'.

Naast de visie is er tevens een revitaliseringsplan opgesteld. In het revitaliseringsplan zijn de projecten voor de korte en middellange termijn uitgewerkt.

De Visie Veegte Vitaal vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. Deze nota is in directe samenhang met de Visie Venlo 2030, Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan heeft als motto 'VENLO: leefbaar en bereikbaar'.

In 2000 is door de gemeente Venlo in samenwerking met DHV een studie verricht naar de ontsluiting van bedrijventerrein Veegtes. In deze studie is de verkeers- en parkeerbelasting voor het wegennet van Veegtes bekeken en is een aantal ontsluitingsvarianten onderzocht. Ook zijn de kruispuntvormen bekeken bij de kruisingen met de Nijmeegseweg en de Straelseweg binnen het plangebied. De conclusies van het onderzoek zijn meegenomen in de Visie Veegtes Vitaal.

3.4.6 Milieubeleidsplan

Het in 1998 opgestelde Milieubeleidsplan (MBP) 'Kwaliteit in Milieubeleid' is nog steeds actueel. In het MBP is voor Veegtes als relevant speerpunt voor het milieubeleid benoemd: "Duurzame (stedelijke en ruimtelijke) ontwikkeling/duurzaam gebruik van de schaarse ruimte: de doelstellingen daarbij zijn dat bij het vaststellen van nieuwe en herziene bestemmingsplannen het milieu integraal en afgewogen is meegenomen en dat functieveranderingen geschieden op een uit milieuoogpunt aanvaardbare wijze".

Het milieubeleidsplan is geconcretiseerd in een milieu-uitvoeringsprogramma (MUP) dat thans wordt herzien c.q. bijgesteld naar de actuele situatie. Voor de prioriteitstelling in dit MUP is niet alleen het MBP leidend. Vanaf 2005 worden door de gemeenteraad prioriteiten gesteld op basis van zeven integrale gemeentebrede programma's. Het programma 'Wonen in een Duurzame Leefomgeving' bevat de meeste milieuonderwerpen. Onderdeel hiervan zijn bodemsanering, luchtkwaliteit, geluidsanering, energiebesparing en duurzame energie. Het programma 'Samen sterk voor een veilig Venlo' bevat de fysieke veiligheid, waaronder externe veiligheid.

De prioriteitstelling op basis van de programma's gebeurt ieder jaar via de programmabegroting. Voor de middellange termijn (5 jaar) zijn de activiteiten uit het Meerjaren Ontwikkelingsplan (MOP) kaderstellend. Het huidige MOP geldt voor de periode 2005- 2009. Zowel de programmabegroting als het MOP bevatten concrete milieu-indicatoren waar de komende jaren aan wordt gewerkt. De doorkijk op lange termijn tot 2030 wordt gevormd door de eerder genoemde Visie Venlo. Milieu- en duurzaamheidsaspecten maken onderdeel uit van het daarin geschetste toekomstbeeld. De gemeentebrede programma's, het MOP en de Visie Venlo zijn naast het MBP mede kaderstellend voor de uitvoering van de milieutaken in de komende vier jaar.

3.4.7 Integraal Waterplan

Het gemeentelijke Integraal Waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen een stedelijk waterplan opstellen. Dit waterplan streeft een integrale benadering na van stedenschoon, toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Op 21 december 2005 heeft de gemeenteraad het Integraal Waterplan vastgesteld.

In december 2007 is het Gemeentelijk Rioleringsplan Venlo 2008-2017 'droge voeten in een gezonde leefomgeving' vastgesteld. De voorlopige resultaten uit de optimalisatiestudie 2006, de invoering van de verbrede zorgplicht en het Integraal Waterplan zijn de belangrijkste bouwstenen voor dit verbrede rioleringsplan.

Het Integraal Waterplan betreft de beken en hun stroomgebieden in de hele gemeente Venlo, alsmede de vijvers en stadswateren in de stedelijke gebieden van de gemeente. Voor de beken en hun stroomgebieden wordt geconcentreerd op het stedelijk gebied, met inachtneming van de invloed daarvan op de watersystemen in het landelijke gebied.

Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld. Een streefbeeld is de wenselijke situatie over dertig jaar. In een aantal gevallen zal dit streefbeeld al in 2016 bereikt kunnen worden. Dan wordt er gesproken van een hoog ambitieniveau. Voor de vaststelling van de ambitieniveaus worden er vijf sporen onderscheiden ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem: lang vasthouden en langzaam afvoeren, schoon maken en schoon houden, zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie, hemelwater als duurzame bron, proces en zorg. Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen.

3.4.8 Welstandsnota Venlo

'Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren van wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van Venlo'.

In de door de gemeenteraad op 2 juni 2004 vastgestelde Welstandsnota Venlo wordt het grootste deel van Veegtes aangeduid als een welstandsluw gebied. Welstandsluwe gebieden zijn gebieden met nagenoeg geen welstandsbeperkingen, behoudens enkele bepalingen over kleur en materiaal. Vrijheid is hier uitgangspunt. De randen van het bedrijventerrein zijn aangeduid als bijzonder en regulier welstandsgebied. Criteria voor gebieden met een bijzondere welstandszorg: gebieden waar veel aandacht op zijn plaats is. Uitgangspunt bij regulier is respect voor de bestaande situatie. Het betreft een 'gewoon' gebied waarin veel vrijheid mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Regionale onderbouwing consumentenverzorging en detailhandelstructuur

De firma Bauhaus is voornemens een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum (incl. Drive in) te vestigen op een locatie aansluitend op het perifere detailhandelscluster Trefcenter te Venlo. In het rapport "Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging bouw- & tuinmarkt" (BRO, 10 oktober 2013, zie Bijlage 1) wordt ingegaan op de effecten van dit initiatief op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in Venlo en omliggende gemeenten. Omdat de rapportage mede bedoeld is voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, is tevens de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De belangrijkste conclusies zijn hierna aangegeven.

In oktober 2014 is voor de vestiging van Bauhaus een "Oplegnotitie effecten" opgesteld (BRO, 28 oktober, zie Bijlage 2). De oplegnotitie is op verzoek van de initiatiefnemer en de gemeente Venlo opgesteld als reactie op ingebrachte zienswijzen. In onderstaande tekst wordt in een separate alinea nader ingegaan op de oplegnotitie.

Aanbod doe-het-zelf en tuincentra Venlo en omgeving

In de gemeente Venlo zijn 13 doe-het-zelfwinkels aanwezig met een omvang van bijna 15.000 m² vwo. Daarmee blijft de omvang van de winkelruimte achter bij het landelijke gemiddelde. De branche is dus niet echt ruim vertegenwoordigd. Wel zijn er 3 bouwmarkten aanwezig met een gezamenlijke winkelruimte van ruim 12.750 m² vwo. Twee van de drie bouwmarkten kennen een moderne maatvoering. De bouwmarkten zijn evenwichtig verspreid over de kern Venlo. Ook in de Nederlandse regio (141.900 inwoners) blijft de omvang van het aanbod achter bij het landelijke gemiddelde (-12,5%), ondanks de aanwezigheid van de grootschalige winkel Interchalet in Horst. In de beide Duitse grensgemeenten Nettetal en Straelen (57.020 inw.) is in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde juist een ruim aanbod aanwezig (drie meer grootschalige zaken). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de Duitse bouwmarkten een veel uitgebreidere tuinafdeling hebben dan de Nederlandse, en dat werkt door in de omvang van de verkoopruimte.

De gemeente Venlo beschikt over een zeer ruim aanbod aan tuincentra, waaronder een viertal grootschalige zaken. Het zeer ruime aanbod wordt verklaard door de sterke vertegenwoordiging van de tuinbouwsector, de regio vormt het tweede tuinbouwgebied van Nederland. In Venlo en omgeving zijn veel kwekerijen aanwezig die in enkele gevallen ook tuincentrum zijn geworden. Verder speelt de grensligging mee: vanouds bezoeken zeer veel Duitsers het tuincentrumaanbod in de gemeente Venlo. In de omliggende gemeenten is het aanbod meer beperkt en meest lokaalverzorgend. De grootste zaken zijn Intratuin in Venray en Gartnerei Stiene in Straelen (D).

Functioneren en marktruimte

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de doe-het-zelfzaken in Venlo, ondanks de relatief beperkte omvang van het aanbod, theoretisch gemiddeld normaal functioneren; de omzet per m² vwo ligt op het landelijke gemiddelde. Uitgaande van de komst van Bauhaus en de effecten daarvan op de koopstromen, is er een aanzienlijke uitbreidingsruimte voor dhz aan te geven (ca. 4.250 – 5.770 m² vwo). Dit is wel minder dan het bouwmarktgedeelte van Bauhaus, hetgeen betekent dat het faciliteren van de bouwmarkt mogelijk wel effecten teweeg zal brengen bij de bestaande dhz-aanbieders in de stad en regio.

Voor uitbreiding van het tuinartikelenaanbod is een meer bescheiden distributieve ruimte te berekenen (ca. 1.550 m² vvo). Gezien de kracht van het aanwezige aanbod worden echter geen structurele negatieve effecten op de detailhandelsstructuur in deze branche verwacht.

Als er al bestaand aanbod verdwijnt, dan moet bedacht worden dat er ook weer aanbod bij komt: de keuzemogelijkheden voor de consument worden niet minder.

Geen duurzame ontwricting

Dat de vestiging van een megabouwmart tot gevolg zou kunnen hebben dat individuele bedrijven in de doe-het-zelf of tuinbranche een verslechterde concurrentiepositie krijgen, is op zichzelf geen relevant argument. De overheid mag zich volgens de Europese Dienstenrichtlijn immers niet in concurrentieverhoudingen mengen. De overheid mag wel aan ruimtelijke ordening en daarbij dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend en er geen duurzame ontwricting van de detailhandelsstructuur optreedt. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een nieuw initiatief een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningen tot gevolg heeft, op grond waarvan de consument niet meer kan blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonomgeving, is er sprake van duurzame ontwricting. Recent heeft de Raad van State echter aangegeven dat dit alleen nog van toepassing is voor dagelijks benodigde boodschappen; bij toevoeging aanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen, zoals een bouwmart annex tuincentrum, kan geen sprake zijn van duurzame ontwricting.

Effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur

Gezien de marktruimte in de doe-het-zelfbranche zullen de effecten van de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie voor de detailhandelsstructuur relatief beperkt zijn. De effecten zullen zich binnen de gemeente Venlo waarschijnlijk concentreren op het meer kleinschalige aanbod. De in Blerick en Venlo-Zuid/Tegelen gevestigde bouwmarten hebben ieder de beschikking over een eigen, redelijk afgebakend marktgebied en zullen gezien het koopgedrag van de consument ten aanzien van dhz-artikelen (deze worden grotendeels dicht bij huis aangeschaft) hier ook perspectief behouden. De in de directe omgeving van Bauhaus gevestigde bouwmart zal extra concurrentie ondervinden, maar kan ook profiteren van de extra bezoekers die specifiek voor het nieuwe bouwmartaanbod komen. Elders in Nederland functioneren bouwmarten vaak ook in elkaars nabijheid.

Het eventueel verdwijnen van de nu op de locatie Trefcenter gevestigde bouwmart doet geen afbreuk aan de consumentenverzorging, omdat er in de vorm van Bauhaus ook een nieuwe aanbieder bijkomt: de consument blijft de beschikking houden over even veel bouwmartaanbieders. Als de consument bovendien middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uitspreekt voor een nieuwe formule boven bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Wanneer één van de bouwmarten Venlo of omgeving verdwijnt als gevolg van het initiatief dan is dat te betreuren, maar er resteert ook weer extra marktruimte voor het elders aanwezige aanbod.

In het licht van de algemene trends en ontwikkelingen is overigens, los van de vestiging van Bauhaus, een verdere krimp van het meer kleinschalige doe-het-zelf aanbod te verwachten.

Voor de tuinbranche geldt dat ondanks het ontbreken van voldoende theoretische marktruimte er geen negatieve effecten op de aanwezige tuincentra wordt verwacht: zij worden gezien hun sterke uitgangspositie in ieder geval niet in hun bestaan bedreigd door het Bauhaustuincentrumgedeelte. Voor de aanwezige grootschalige tuincentra geldt daarbij dat zij ieder een eigen specialisatie kennen (sfeer, budget, uitsluitend planten) en deels ook iets gunstiger ten opzichte van met name het Duitse achterland gelegen zijn dan Bauhaus. De aanwezige kleinschalige tuincentra functioneren ook nu al bij de aanwezigheid van meerdere grote tuincentra; zij een eigen positie naast de grote zaken ingenomen en de komst van Bauhaus verandert daar weinig aan. Mocht echter toch een van de bestaande zaken verdwijnen, dan is er geen sprake van een aantasting van de verzorgings- en detailhandelsstructuur, want er blijft altijd een ruim aanbod over, te meer daar er nieuw aanbod op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie voor terug gekomen is.

Verruiming keuzemogelijkheden consument en kwalitatieve versterking bouwmarktaanbod

Omdat de beoogde formule niet in Zuid-Oost Nederland gevestigd is, en vergelijkbare formules op grote afstand aanwezig zijn, draagt de formule bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het bouwmarkt- en tuincentrumaanbod in Venlo.

Synergie

Uit onderzoeksgegevens blijkt dat over het algemeen het bezoek aan bouwmarkten maar in beperkte mate gecombineerd wordt met een bezoek aan andere, op hetzelfde perifere winkelgebied aanwezige winkels. Echter juist omdat een deel van de bezoekers van Bauhaus van verder weg zal komen, is de kans hier wel groter dan bij een meer reguliere bouwmarkt (de bezoeker heeft immers al een grotere afstand overbrugd en gaat dan ook gemakkelijker naar andere winkels in de omgeving).

Overigens blijkt op basis van de ervaringen elders in het land dat juist bouwmarkten wel goed in elkaars nabijheid te kunnen functioneren: er is wel sprake van wisselwerking. Er zal dus wel sprake zijn van synergie van Bauhaus met de andere nu al op Trefcenter aanwezige winkels. De vestiging van Bauhaus draagt verder ook bij aan een grotere bekendheid van de gehele perifere locatie (indirecte synergie). Via combinatiebezoek kan daarnaast ook de binnenstad enigszins profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel.

Relatie met beleid

De beoogde ontwikkeling past zeer goed binnen het beleid van de gemeente Venlo. De gemeente heeft in haar detailhandelsstructuurvisie vastgelegd dat men het Trefcenter e.o. verder wil ontwikkelen door de vestiging van grootschalige winkelvestigingen met een doelgericht koopgedrag hier mogelijk te maken. Een grootschalige bouw- en tuinmarkt past dus in het beoogde profiel van het winkelgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In z'n algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'². Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Bij de vestiging van de bouw- & tuinmarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1. 1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien heeft de betreffende zaak ook een bovenlokale aantrekkende werking.

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er op het punt van de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche theoretisch distributieve ruimte in Venlo is aan te geven voor een uitbreiding van het winkelaanbod. Het mogelijk maken van de nieuwe bouw- & tuinmarkt voorziet daarmee in kwantitatieve zin in belangrijke mate in een actuele regionale behoefte. In kwalitatieve zin speelt het initiatief in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Het initiatief draagt er bovendien aan bij dat er in de regio een bijzondere winkel bij komt met een (boven) regionaal verzorgingsbereik op een vanuit de stad en regio goed bereikbare locatie. Het initiatief draagt daarmee bij aan een versterking van de regionale consumentenverzorging en detailhandelsstructuur, en de centrumpositie van Venlo daarbinnen.

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat de bouw- & tuinmarkt door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent (ca. 4 ha.) dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat bouwmarkten en tuincentra zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestiging, meestal op bedrijventerreinen.

Volgens de meest recente Locatus-gegevens³ staan er in de stad Venlo geen panden winkelpanden van 1.600 m² wvo of meer leeg en in de omringende gemeenten slechts 3 (2x Beesel, 1x Horst). Geen van deze panden is echter qua omvang, locatie of vorm geschikt om een grootschalige winkel als een bouw- & tuinmarkt te huisvesten. De lege panden liggen bovendien solitair buiten winkelgebieden en een herinvulling van dergelijke panden met een winkel kan dan vanuit de detailhandelsstructuur bezien mogelijk zelfs minder gewenst zijn.

Ondanks het feit dat er distributieve ruimte aangegeven is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand dhz-aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het bij bouwmarkten vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Mede vanwege de locatie zal van duurzame negatieve effecten op het woon- en leefklimaat zal waarschijnlijk ook geen sprake zijn.

Bij de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie gaat het om een transformatie van een voormalige bedrijvenlocatie. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen in de directe omgeving (van bedrijventerrein naar cluster voor grootschalige en perifere detailhandel). Deze transformatie is ook als ontwikkelingsrichting in het beleid van de gemeente Venlo vastgelegd.

Trede 3 van de Ladder is tenslotte niet aan de orde omdat de locatie (midden) in stedelijk gebied ligt.

Oplegnotitie effecten Bauhaus

In oktober 2014 is voor de vestiging van Bauhaus een "Oplegnotitie effecten" opgesteld (BRO, 28 oktober, zie Bijlage 2). De oplegnotitie is op verzoek van de initiatiefnemer en de gemeente Venlo opgesteld als reactie op ingebrachte zienswijzen.

Goudappel Coffeng heeft namelijk - op basis van de zienswijzen - aangegeven dat er geen marktruimte is voor de vestiging van een nieuwe bouwmarkt annex tuincentrum en er dus geen regionale behoefte is. In de door BRO opgestelde oplegnotitie (als reactie op de rapportage van Goudappel Coffeng) worden de mogelijke effecten van de vestiging van een Bauhaus nader uitgewerkt en onderbouwd. Daarbij worden de effecten op de doe-het-zelfbranche centraal gesteld.

Een Bauhaus bouw- en tuinmarkt is door z'n omvang, samenstelling en omvang van het assortiment uniek voor Noord-Limburg en omgeving. Qua branche en aard past de winkel bij het functionele profiel voor het Trefcentrum zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd en nog eens wordt bevestigd in het nog niet vastgestelde geactualiseerde beleid. Verwacht mag worden dat de winkel nieuwe bezoekers uit een wijde omtrek zal trekken, hetgeen een impuls betekent voor het Trefcenter als winkelgebied, maar ook voor het centrum van Venlo. Uit het in het voorjaar van 2014 gehouden bezoekersonderzoek is namelijk gebleken dat een kwart van de bezoekers van het Trefcenter het bezoek aan Trefcenter combineert met een bezoek aan de Venlose binnenstad. De stelling van Goudappel Coffeng dat de komst van Bauhaus zal resulteren in meer leegstand in de binnenstad van Venlo is daarmee niet houdbaar.

Uiteraard zullen met de komst van Bauhaus de concurrentieverhoudingen in de doe-het-zelfbranche en in minder mate ook de tuinbranche veranderen. Daarbij is het zeker niet uitgesloten dat er bestaande winkels het veld zullen moeten ruimen. Dit is een consequentie van de vernieuwing in de branche, en dit heeft zich met de eerdere schaalvergroting van de bouwmarkten ook al eerder voorgedaan. Dat zal echter, zoals hiervoor en eerder door BRO is beargumenteerd, niet leiden tot een aantasting van de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur in Venlo of omgeving: er blijven altijd voldoende keuzemogelijkheden over. Mogelijk zal er wel sprake zijn van een toename van de leegstand, maar gezien de locatie van de betreffende panden, zal daarbij het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet in het geding zijn. Daarvoor spreiden de eventuele negatieve effecten zich over een te groot gebied.

Locatie garagebedrijf

Het plangebied waarvoor het ontwerp-bestemmingsplan is gemaakt, omvat tevens een perceel waar van ca. 7.900 m² waar met de bestemming garagebedrijf. Voor dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel (klassieke PDVbranches woninginrichting, keukens en sanitair, bouwmarkt, etc.) opgenomen. Een eventuele winkelontwikkeling op het garageperceel die voldoet aan de gestelde ruimtelijk-functionele randvoorwaarden, past binnen het gemeentelijke PDV-beleid en de beoogde verdere functionele ontwikkeling van Trefcenter als themacentrum "wonen/in en om het huis". Op dit moment zijn de marktmogelijkheden voor een uitbreiding van aanbod in de genoemde branches in algemene zin beperkt, maar dat kan voor specifieke subbranches of gespecialiseerde zaken anders liggen. Een eventuele winkelontwikkeling op het betreffende perceel kan verder bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit in dit deel van het gehele winkelgebied

Trefcenter. Een verwinkeling van de garagelocatie zal kunnen bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gehele plangebied (ruimtelijk afzomen parkeerplein Bauhaus). Daarmee ontstaat ook een heldere afronding van het winkelgebied aan deze kant van Trefcenter. Er is tevens sprake van een zichtrelatie van met de entreeroute richting het noordelijke deel van Trefcenter.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan 'Bauhaus' maakt de realisatie van een vestiging van bouwmarktketen Bauhaus en de verplaatsing van de Renault-garage mogelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bestemmingsplan 'Veegtes' is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van deze publicatie. Hierin is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor onderhavig plan is op basis hiervan te zien dat het plangebied op ruime afstand van gevoelige bestemmingen is gelegen. Op basis van de individuele onderzoeken (zoals omschreven in dit hoofdstuk) is dat nader onderbouwd.

Het gaat bij deze beide omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Meestal gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in een plangebied via de planregels te koppelen aan een zogenaamde 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'.

Een 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' kan bestaan uit een selectie uit de genoemde VNGbedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van een bepaald bedrijventerrein.

Uitgesloten van vestiging op het onderhavige bedrijventerrein zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Voorts zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijst verwijderd.

Tenslotte worden, teneinde de beoogde kwaliteit of segmentering van het bedrijventerrein in voldoende mate te kunnen waarborgen, diverse categorieën van bedrijven niet toegelaten. Te noemen zijn onder andere:

- aardolie- en steenkoolverwerkende industrie;
- compostbedrijven;
- groothandel in ijzer en staalschroot, waaronder autosloperijen;
- grootschalige logistieke bedrijvigheid.



Richtafstanden tot de aangrenzende omgeving (type: rustige woonwijk)

In bovenstaande afbeelding zijn de indicatieve afstanden van 50, 100, 200 en 300 m vanuit de in de omgeving van het plangebied aanwezige woonbebouwing weergegeven. Het gaat hier uitsluitend om het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Het plangebied is grotendeels op 100 m gelegen uit de woonbebouwing. Op basis van het geldende bestemmingsplan Veegtes zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 toegelaten. De activiteiten van Bauhaus vallen onder categorie 2 volgens de VNG publicatie. De handel in auto's en de reparatie valt onder categorie 2. van de VNG publicatie. Beide activiteiten zijn 'lichter' dan de toegestane activiteiten van het geldende bestemmingsplan Veegtes. Bovendien wordt opgemerkt dat uit de nader uitgevoerde onderzoeken eveneens blijkt dat de vestiging van Bauhaus mogelijk is.

5.3

Geluid

Voor het mogelijk maken van de vestiging van Bauhaus via dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende geluidniveaus ten gevolge van de gehele inrichting op de (bedrijfs)woning(en) van derden en op een referentiepunt, gelegen op circa 100 meter uit de erfgrans van het bedrijf.

Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek.

De bouwmarkt wordt gerealiseerd op de hoek Nijmeegseweg/L.J. Costerstraat op het industrieterrein Veegtes te Venlo. De ontsluiting (in/uitrit) van het bedrijf vindt plaats op de L.J. Costerstraat. In de directe omgeving van het bedrijf op een afstand van circa 19 meter zijn twee (bedrijfs)woning van derden gelegen. De (bedrijfs)woningen zijn gelegen op het gedezoneerde industrieterrein Veegtes, waar in kader van industrielawaai een hogere cumulatieve grenswaarde van toepassing van 58,8 en 57,6 dB(A).

Uitgangspunten voor het onderzoek

Het bedrijfsperceel wordt grotendeels ingevuld door de bouwmarkt, waarbij de parkeerplaats is gesitueerd aan de zijde van de L.J. Costerstraat. De hoofdingang is eveneens gesitueerd aan de L.J. Costerstraat. Voor de toelevering van materialen/goederen en het afvoeren van bedrijfsafval is voor de vrachtwagens voorzien in een route rond het gehele bedrijf.

De personenwagens van de bezoekers worden geparkeerd aan de zijde van L.J. Costerstraat. De parkeerplaats biedt ruimte aan 341 voertuigen.

Conclusies

De optredende geluidniveaus ten gevolge van het gehele bedrijf Bauhaus zijn bepaald en getoetst.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus representatieve bedrijfssituatie

Uit het onderzoek blijkt dat voor de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de woningen van derden maximaal 49 dB(A) in de dagperiode, 48 dB(A) in de avondperiode en in de nachtperiode 30 dB(A) bedraagt. De berekende geluidniveaus zijn hiermee lager dan de normering. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het bedrijf niet leidt tot hinder bij de betreffende woningen van derden.

Maximaal optredende geluidniveaus representatieve bedrijfssituatie

Uit de toetsing van de rekenresultaten in de representatieve bedrijfssituatie blijkt dat de berekende maximale waarden ter plaatse van de woningen van derden bedraagt in de dagperiode 67 dB(A), in de avondperiode 63 dB(A) en in de nachtperiode 30 dB(A) en voldoet hiermee ruimschoots aan de maximaal gestelde grenswaarden. De berekende waarden worden derhalve vergunbaar geacht.

Aantrekkende verkeersbewegingen (Indirecte hinder)

De optredende geluidbelasting ten gevolge van de aantrekkende verkeersbewegingen van de gehele inrichting is berekend op de woningen van derden. In de representatief optredende bedrijfssituatie wordt op rekenpunt 016 (woning L.J. Costerstraat nr. 14) in de avondperiode de grenswaarde met 2 dB(A) overschreden. Op de overige rekenpunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde

De woning L.J. Costerstraat nr. 14 is gelegen op het gedezoneerd industrieterrein en heeft in kader van het voormalige gezoneerd industrieterrein een hogere waarde van 58,8 dB(A) etmaalwaarde. In de avondperiode resulteert dit in een normstelling van 53,8 dB(A). In de avondperiode wordt in kader van de indirecte hinder wel de voorkeursgrenswaarde met 2 dB(A) overschreden, maar de berekende waarde van 47 dB(A) is lager dan de in kader van industrielawaai gestelde hogere grenswaarde van 48 dB(A). In dit kader is de binnenwaarde in de woning afdoende gewaarborgd en zal de overschrijding niet leiden tot hinder bij de woning L.J. Costerstraat nr. 14.

5.4

Luchtkwaliteit

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het inzichtelijk maken van het effect van de vestiging Bauhaus op de luchtkwaliteit en het effect hiervan toetsen aan de luchtkwaliteitseisen uit bijlage 2 bij de Wabo/Wet milieubeheer. Het luchtkwaliteitonderzoek is een uitwerking van de vereisten die de Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 2, titel 2) stelt ten aanzien van ruimtelijke plannen

In kader van een goede ruimtelijke ordening moet wat betreft luchtkwaliteit verder worden gekeken dan alleen de juridische verplichtingen uit de Wabo/Wet milieubeheer. De handreiking bij de Wet milieubeheer geeft expliciet aan dat de toekomstige AMvB 'gevoelige bestemmingen' nadere regels betreft die verplicht nageleefd moeten worden en geen vervanging zijn van het principe goede ruimtelijke ordening. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Op 31 januari 2013 is er een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit rond het plangebied Bauhaus te Venlo (Bijlage 4).

In het onderzoek is met behulp van de NIBM-tool op basis van de door de planvorming Bauhaus gegenereerde voertuigbewegingen een worstcase berekening uitgevoerd. Het berekeningsresultaat laat zien dat de grens voor "Niet In Betekenende Mate" van 1.2 µg/m³ wordt overschreden. In kader van de overschrijding is een nader onderzoek uitgevoerd.

Het nader onderzoek is uitgevoerd met het webbased model CAR II, versie 11.0. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂, inclusief de planvorming Bauhaus voor de jaren 2014 en 2020 niet wordt overschreden. Ook voor PM₁₀ geldt dat geen overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit verwacht worden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde plaats te realiseren. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierbij bepalend.

De berekende concentraties luchtvervuilende stoffen liggen ruim onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging ten gevolge van de planvorming is beperkt en leidt niet tot onaantvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering voor de planvorming van Bauhaus.

5.5

Externe veiligheid

5.5.1

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De

insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

In het kader van de nieuwbouwplannen van de selfservice bouwmarkt Bauhaus aan de L.J.Costerstraat te Venlo zijn risicoberekeningen uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn navolgend weergegeven en het volledige rapport is in Bijlage 5 van de toelichting opgenomen.

Voor het nieuwbouwplan met een totale oppervlakte van circa 4 hectare is aanpassing van het bestemmingsplan Veegtes nodig. De self service bouwmarkt wordt conform het huidige externe veiligheidsbeleid (Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs)) als een kwetsbaar object beschouwd. Het betreft een gebouw met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Initiatiefnemer heeft laten onderzoeken wat de effecten zijn van de ontwikkeling van het plangebied op de externe veiligheid tengevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N271. Het plangebied ligt binnen 200 meter van deze transportroute.

Plaatsgebonden risico (PR)

LPG tankstation Texaco De Veegtes aan de L.J. Costerstraat 3

Het LPG tankstation gaat geen deel uitmaken van de nieuwbouwplannen en is inmiddels ontmanteld. Door de exploitant is een verzoek tot intrekking van de milieuvergunning voor de verkoop van LPG ingediend bij de gemeente Venlo.

N271 (Nijmeegseweg)

Voor de provinciale weg N271 geldt dat de plaatsgebonden risico-contour op de weg ligt en dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt. Door de komst van de A74 is het vervoer gevaarlijke stoffen op de N271 afgenomen en daarmee ook het

groepsrisico. Deze contour vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico (GR)

LPG-tankstation Texaco De Veegtes aan de L.J. Costerstraat 3

Het LPG tankstation maakt geen deel uit van de nieuwbouwplannen en wordt ontmanteld. Voor het uitvoeren van groepsrisicoberekeningen is om die reden afgezien.

Transport van gevaarlijke stoffen over de N271 (Nijmeegseweg)

Op basis van de risicoberekeningen, uitgevoerd met het RBM II-rekenpakket v.2.2 van het transport van gevaarlijke stoffen over de N271 blijkt dat de absolute grootte van het groepsrisico zowel voor de huidige bestaande situatie als voor de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde van de fN-curve blijft.

Door de vestiging van een bouwmarkt met relatief veel bezoekers over een groot deel van de dag ontwikkeling neemt het groepsrisico licht toe ten opzichte van een bedrijventerrein met een gemiddelde personendichtheid.

De provinciale weg N271 maakt geen deel uit van het wegennet genoemd in het basisnet1 en kent formeel dan ook geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). De geprojecteerde nieuwbouw komt overigens op meer dan 30 meter van de N271 te liggen.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Op 22 mei 2013 is advies ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord op het bestemmingsplan Bauhaus. Het advies is als bijlage opgenomen bij het rapport externe veiligheid (Bijlage 5). Het advies strekt zich tot technische/organisatorische/bouwkundige maatregelen aan bebouwing, het borgen van bereikbaarheid, het realiseren van aanvullende bluswatervoorzieningen en de dekking van de radiocommunicatie van de hulpdiensten. De opmerkingen worden meegenomen bij het vormgeven van het bouwplan, zodat aan het advies voldaan kan worden.

Verantwoordingsplicht

Om de nieuwbouw mogelijk te maken moet het bestemmingplan dat het gebied bestrijkt van de bouwplannen, worden aangepast. Hiervoor dient vanuit de BEVI en de cRvgs de verantwoordingsplicht te worden ingevuld. De verantwoording van het externe veiligheidsrisico voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Venlo ingevuld te worden. In het onderhavige onderzoek worden elementen aangereikt die toegepast kunnen worden bij het invullen van deze verantwoording. Op grond van het (nog niet in werking getreden) Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is er sprake van een beperkte verantwoording, daar het plangebied buiten de 100% letaliteitscontour ligt, het berekende groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

Daarbij zijn ook veiligheid verhogende maatregelen aangedragen. Er zijn daarnaast mogelijkheden om de veiligheid voor het plangebied effectief te verhogen. Het is aan het bevoegd gezag om te oordelen of deze maatregelen realistisch zijn. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht en of het restrisico wordt verantwoord. Dit risico wordt door het gemeentebestuur aanvaardbaar geacht

5.6

Bodem en grondwater

In het kader van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, moet vastgesteld worden of er sprake is van een geschikte bodemkwaliteit in relatie tot de toelaatbare bestemming (functie). De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Econsultancy heeft vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van industrieterrein Veegtes te Venlo in de gemeente Venlo (opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan). De onderzoekslocatie is gelegen in de bebouwde kom van Venlo, ter plaatse van het industrieterrein "Veegtes". Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging. De onderzoekslocatie is in het verleden in agrarisch gebruik geweest (akkerland). Verder is de onderzoekslocatie in het verleden (deels) bebouwd geweest met een steenfabriek. Omstreeks 1956 is gestart met de ontwikkeling van het gebied tot de vorming van een industrieterrein. Op dit moment ligt een deel van het plangebied braak. Op enkele percelen worden nog bedrijfsactiviteiten bevestigd.

Navolgende deelgebieden zijn onderscheiden ten behoeve van het vooronderzoek (Bijlage 6):

- Locatie A; L.J. Costerstraat 1 en 1b
- Locatie B; L.J. Costerstraat 3
- Locatie C; L.J. Costerstraat 5
- Locatie D; L.J. Costerstraat 7
- Locatie E; L.J. Costerstraat 9-19
- Locatie F; L.J. Costerstraat 21-23

Daarnaast zijn omliggende percelen betrokken bij het onderzoek. Voor de locaties A t/m D is het uitvoeren (actualisatie) bodemonderzoek geadviseerd. Voor de locaties E en F is gesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende in beeld is om vervolgstappen te kunnen genereren, zoals het opstarten van bodemsaneringsacties, al of niet in groter verband.

De locatie is onder te verdelen in de onderstaande percelen, gelegen aan de L.J. Costerstraat. Per perceel is de meest relevante informatie ten aanzien van de verontreinigingssituatie weergegeven. In de bijlage van het bestemmingsplan zijn de diverse onderzoeksrapporten opgenomen.

L.J. Costerstraat 1

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op het L.J. Costerstraat 1 (Bijlage 7) te Venlo in de gemeente Venlo.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Productiehal / opslag aceton:

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks" (VEP). In het opgeboorde materiaal is geen geur waargenomen die een aanwijzing vormt voor een acetonverontreiniging. Analytisch is in het onderzochte grondmonster géén aceton aangetoond. De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen. Er bestaat géén reden voor een nader onderzoek.

Overige terreindelen:

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Plaatselijk tot op een diepte van 1,5 m -mv komen in de bodem verschillende gradaties aan puin, beton, baksteen en asfalt voor. De bovengrond is licht tot sterk verontreinigd met PAK en plaatselijk licht verontreinigd met PCB en minerale olie. Het minerale oliegehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Conform de Wet bodembescherming bestaat er aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de geconstateerde matige tot sterke verontreiniging met PAK.

Dit onderzoek is eveneens uitgevoerd. Gesteld wordt dat deze matige verontreiniging met PAK in de bovengrond is te relateren aan de zintuiglijke bijmenging van asfalt in de bodem. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat het een bestaand geval van bodemverontreiniging betreft (ontstaan voor 1 januari 1987).

Inpandig wordt geconcludeerd dat deze sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond is te relateren aan de zintuiglijke bijmenging van asfalt in de bodem en kan er van uitgegaan worden dat het eveneens een bestaand geval van bodemverontreiniging betreft (ontstaan voor 1 januari 1987). Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen met PAK in de bovengrond (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Zie Bijlage 8).

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707 (Bijlage 9)

Op de onderzoekslocatie is plaatselijk in de bodem (> 16 mm) asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (2-5% hechtgebonden chrysotiel). Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er conform de NEN 5707 een aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in grond. Dit onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er is geen sprake van bodembelasting die de restconcentratienorm overschrijdt. Verder wordt het asbest overwegend aangetroffen als hechtgebonden materiaal. Op basis beschikbare resultaten wordt niet verwacht dat op de locatie de restconcentratienorm wordt overschreden. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor de herontwikkeling. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

L.J. Costerstraat 1b

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op het industrieterrein Veegetes, locatie L.J. Costerstraat 1b te Venlo in de gemeente Venlo (Bijlage 10) De onderzoekslocatie is onderzocht volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE)".

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707/ NEN 5897

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Conform de Wet bodembescherming bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van het onbebouwde terreindeel is komt in grote lijnen overeen met de bodemkwaliteit op locatie L.J. Costerstraat 1. Gezien er ter plaatse van de bebouwing geen verdachte deellocaties zijn onderscheiden en de aangetroffen puinlaag onder de betonvloer ook is aangetroffen ter plaatse van locatie L.J. Costerstraat 1, wordt de inpandig in beeld gebrachte situatie

van locatie 1 representatief geacht voor de in pandige situatie van locatie 1b. Derhalve wordt het niet als bezwaarlijk gezien dat onderhavig onderzoek te maken heeft met terreindelen met een verminderde onderzoeksinspanning, en wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende in kaart is gebracht.

L.J. Costerstraat 3

Econsultancy heeft in een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd aan de L.J. Costerstraat 3 te Venlo in de gemeente Venlo (Bijlage 11).

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Voormalige bovengrondse tank (2.500 liter):

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, (deels) bevestigd. Echter, bestaat er alhier géén reden voor een nader onderzoek.

Olie-/benzine afscheider:

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Alhier, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Opslag voor lege spuitbussen, jerrycans etc.:

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, (deels) bevestigd. Echter, bestaat er alhier géén reden voor een nader onderzoek.

Wasplaats:

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, (deels) bevestigd. Echter, bestaat er alhier géén reden voor een nader onderzoek.

Perceelsgrens met locatie 3a/3b ter hoogte van de brandstoftanks:

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het naburige perceel geen beïnvloeding heeft plaatsgevonden richting de onderzoekslocatie.

Overige terreindeel inclusief werkplaats en plaatbewerking:

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, (deels) bevestigd. Echter, bestaat er alhier géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend asbestonderzoek (NEN 5707 en NEN 5897)

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de uitgezeefde materialen (> 16 mm) geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis van deze gegevens had op basis van het verkennend onderzoek asbest in bodem de conclusie "asbest onverdachte locatie" kunnen worden getrokken. Om inzicht te krijgen of de verkregen grond-/puinverzamelmonsters asbest bevatten, zijn aanvullend op hetgeen de NEN 5707 voorschrijft, in totaal 10 kwantitatieve analyses uitgevoerd. Op basis van deze gegevens dient te worden geconcludeerd dat de locatie asbestverdacht is. De bodembelasting is echter dermate minimaal dat op de locatie geen sprake is van een

overschrijding van de restconcentratienorm voor asbest. Een nader bodemonderzoek voor het vaststellen van de aard en omvang van de asbestverontreiniging is derhalve niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek op het aangrenzende terreindeel van perceel L.J. Costerstraat 7 heeft uitgewezen dat ter plaatse sprake is van een verontreiniging met asbest. Mogelijk is er incidenteel vanuit dit perceel een asbeststukje op perceel L.J.Costerstraat 5 geraakt.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

L.J. Costerstraat 5

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nummer 4703 en is vanaf medio jaren '50 van de vorige eeuw bebouwd geweest met een fabriek, welke destijds in gebruik was bij Van Stokkum bv (L.J. Costerstraat 7). De onderzoekslocatie ligt momenteel braak en is volledig voorzien van een toplaag bestaande uit gebroken puin. Dit puin is hoogstwaarschijnlijk afkomstig van de voormalige bebouwing. Op het perceel is in februari 2013 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Bijlage 12). Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het gehele terrein licht tot sterk verontreinigd is met PCB. De verontreiniging is aangetoond in de bovengrond. Gezien het immobiele karakter van PCB wordt verwacht dat de verontreiniging zich niet naar de ondergrond heeft verspreid. Tijdens bodemonderzoek op aangrenzende percelen blijkt dat er ter plaatse slechts licht verhoogde gehalten aan PCB in de bovengrond zijn aangetoond. Aangenomen wordt dat de (sterke) PCB-verontreiniging op perceel nummer 5 perceelsgebonden zal zijn. De resultaten van de bodemonderzoeken op de aangrenzende percelen bevestigingen dit. Gezien de verontreinigings situatie zal deze locatie moeten worden meegenomen in het nog op te stellen saneringsplan.

In 1 van de 14 inspectiegaten is bij het verkennend asbestonderzoek een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Aanvullend onderzoek hiernaar is echter niet noodzakelijk, zo blijkt uit het onderzoek.

L.J. Costerstraat 7

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nummers 4705 en 4706. Het perceel is sinds medio jaren '50 van de vorige eeuw tot op heden (deels) bebouwd met een fabriek welke momenteel in gebruik is bij Van Stokkum bv. Op het perceel is in februari 2013 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Bijlage 13). Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn in de grond slechts lichte verontreinigingen aangetoond (met name PCB, barium en PAK).

Het noordelijk deel van het terrein is voorzien van een puinlaag. De dikte van de puinlaag varieert van 20 cm tot > 120 cm. Op een tweetal plaatsen zijn asbestverontreinigingen aanwezig zijn in concentraties van circa 4.100 en 9.300 mg/kg d.s. In het overige deel van de puinverharding zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen met asbest aangetroffen. Een feitelijke omvang van de met asbest verontreinigde delen is niet vastgesteld. In hoeverre het met asbest verontreinigd puin zal moeten worden verwijderd is afhankelijk van het toekomstig gebruik van het betreffende terreindeel en de feitelijke bouwactiviteiten ter plaatse.

L.J. Costerstraat 9-19

Er zijn op het betreffende perceel in het verleden veel bodemonderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek is uitgevoerd door CSO dateert van 29 augustus 2012 en betrof een nader bodem- en asbestonderzoek. Op de locatie zijn 8 bodemverontreinigingen aangetoond, die veelal worden aangemerkt als één geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verontreinigingen bestaan uit metalen, PAK, minerale olie en/of asbest. Per saldo kan worden gesteld dat het gehele perceel in die mate is verontreinigd dat bodemsanering noodzakelijk is. De saneringsaanpak voor deze locatie zal worden uitgewerkt in het nog op te stellen saneringsplan (incl. saneringsonderzoek).

L.J. Costerstraat 21-23

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, percelen 3308 en 5676. Op deze locatie is vanaf 1959 een woonhuis en een groothandel in land- en tuinbouwartikelen aanwezig. Er zijn in augustus 2001 en 2002 is verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Vastgesteld is dat de bovengrond van het onbebouwde deel van de locatie plaatselijk matig tot sterk is verontreinigd met zware metalen en PAK. Verder zijn op verschillende plaatsen in de bovengrond lichte tot matige verontreinigingen met minerale olie aangetoond. De grondverontreiniging met zware metalen en PAK strekt zich uit over het gehele terrein (buiten de bebouwing) tot een diepte van maximaal 1,1 m -mv. Tijdens een is in 2008 uitgevoerd nader bodemonderzoek is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Echter, gezien de kwaliteit van de grond niet voldoet aan de maximale waarde Industrie, dienen in het kader van het toekomstige gebruik saneringsmaatregelen te worden getroffen.

Uit de onderzoeken blijkt dat de betrokken percelen grotendeels geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik en dat de overige betrokken percelen door de initiatiefnemer zullen worden gesaneerd in samenspraak met het bevoegde gezag.

5.7

Water

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Daarin is gekeken naar de bodemopbouw en geohydrologische situatie in het plangebied. Daarnaast is de beslisboom afkoppeling en riool doorlopen en zijn de mogelijkheden voor infiltratie bekeken. De volledige waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 14 Waterparagraaf.

De belangrijkste punten uit de waterparagraaf zijn:

- De toplaag van de bodem op de locatie kan worden beschouwd als een ophooglaag waar grote hoeveelheden bodemvreemde materialen in kunnen worden aangetroffen die zowel qua aard als samenstelling sterk kunnen variëren. De dikte van deze toplaag/ophooglaag bedraagt ca. 0,5 – 1,0 m.
- De onderliggende bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig zand. Op wisselende diepten kunnen kleilagen worden aangetroffen. Deze kleilagen variëren sterk in dikte en zijn lokaal afwezig. De klei- en zandlagen hebben lokaal een duidelijke invloed op de grondwaterstanden en infiltreren van regenwater.
- Het freatisch grondwater bevindt zich op ca 4 m –mv. Regionaal gezien stroomt het freatisch grondwater / eerste watervoerende pakket globaal in noordwestelijke richting, in de richting van de Maas. De stromingsrichting kan lokaal sterk afwijken a.g.v. storende kleilagen.

- De gemeente heeft een afkoppelbeslisboom (Versie 1.01 april 2012) ontwikkeld om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Op de locatie zijn, gezien de bodemopbouw en de lage grondwaterstand, voldoende mogelijkheden om tegemoet te komen aan de eisen van gemeente en waterschap ten aanzien van afkoppelen/infiltreren en bufferen van hemelwater. Vooral nog is daar in de ontwerpfase reeds rekening mee gehouden in de vorm van aanleg van wadi's. Deze zijn te gebruiken als buffer en voor infiltratie. De in het ontwerp aangegeven oppervlakte hiervoor is echter ontoereikend. Dit betekent dat het oppervlakte uitgebreid moet worden of dat er andere compenserende maatregelen moeten worden genomen. Bij definitieve planvorming worden hierin keuzes gemaakt en gedimensioneerd. Geadviseerd wordt ter plaatse van de geprojecteerde wadi's bodemonderzoek uit te voeren om storende en slecht of ondoorlatende kleilagen vast te stellen en hiermee rekening te houden met de dimensionering van de wadi's.

5.8 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren. In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of vanuit de Flora- en faunawet beperkingen te verwachten zijn (uitvoerbaarheidstoets).

Econsultancy heeft in opdracht van Reggestede Invest bv een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het project 'Bauhaus' te Venlo in de gemeente Venlo. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 15 Quickscan Flora en fauna.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens nieuwbouw op de onderzoekslocatie te realiseren in de vorm van de bouwmarkt volgens de Duitse formule Bauhaus. Ten behoeve van de nieuwbouw zal de aanwezige bebouwing worden gesloopt. Een deel van een aanwezige houtwal zal worden verwijderd.

Langs de Nijmeegseweg is de bestemming 'Verkeer' toegekend (conform het vigerende bestemmingsplan). In deze strook bevindt zich opgaand groen en bomen. De bomenrij zal grotendeels intact blijven behalve ter hoogte van de plek waar een wadi komt. Hier zullen indien nodig een aantal bomen verplaatst of herplant kunnen worden. Deze bomenrij zal niet rechtstreeks worden aangelicht in verband met de vleermuisroute.

Conclusie

Op basis van de quickscan zijn de volgende conclusies te trekken.

- a. Het plangebied en de zich daarop bevindende opstallen zijn ongeschikt voor jaarrond beschermde vogelsoorten. De in het plangebied voorkomende bomen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten. Deze zijn niet aangetroffen.

- b. In de houtwal is een nest van waarschijnlijk een houtduif aangetroffen. Verder kan niet uitgesloten worden dat in het plangebied andere niet-jaarrond beschermde vogelnesten voorkomen. Overtreding van de in de Ffw opgenomen verboden kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In dat geval is geen ontheffing op grond van art. 75 Ffw nodig. Voordat gestart wordt met de uitvoering van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zal het plangebied geïnspecteerd worden op het voorkomen van vogelnesten.
- c. Een aanwezige verblijfsfunctie voor vleermuizen in de te slopen bebouwing en de aanwezigheid van beschermde flora op de onderzoekslocatie is niet uitgesloten. Het nader onderzoek naar vleermuizen en vaatplanten wordt uitgevoerd.

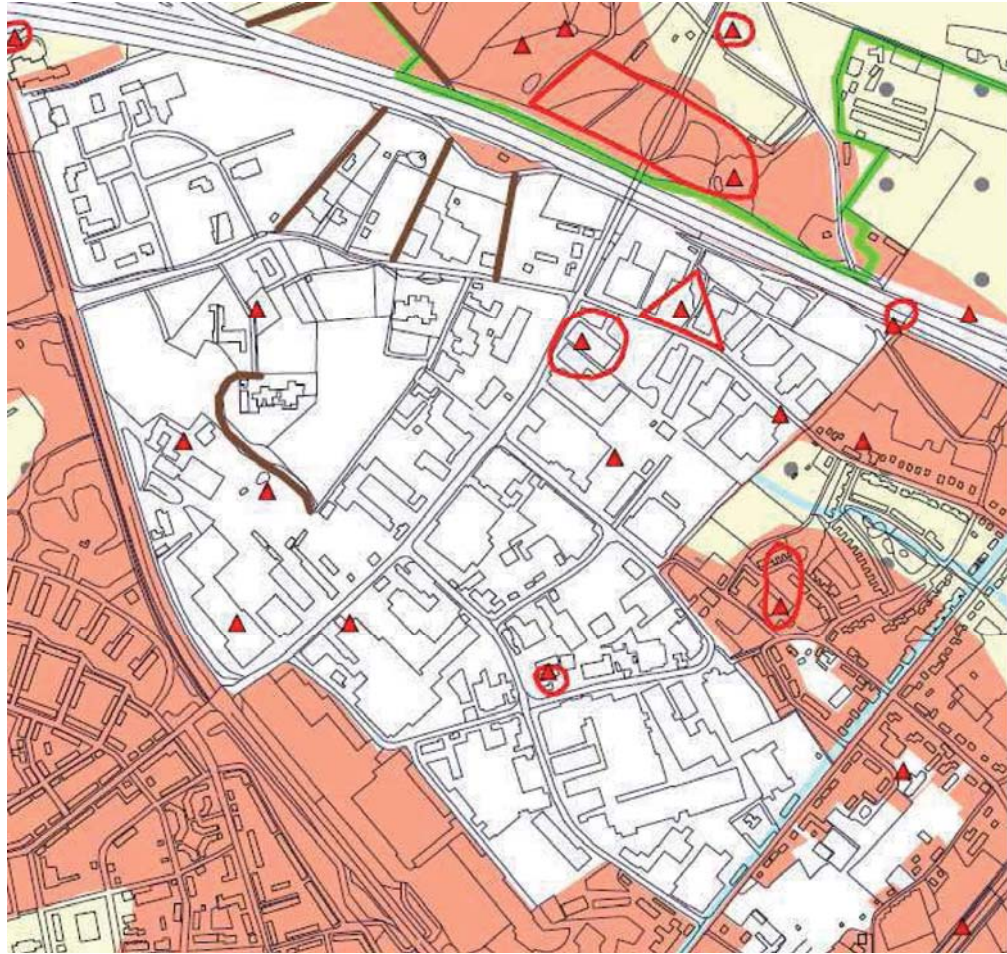
Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft er een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (12106178 VEN.REG.ECO2, Bijlage 16). Dit om te beoordelen of er (beschermde) vaatplanten en dieren met mogelijk jaarrond beschermde vaste nest- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn, die door de nieuwe ontwikkeling mogelijk verstoord kunnen worden. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde. De werkzaamheden dienen wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen.

5.9 Cultuurhistorische waarden

Voor de gehele gemeente Venlo is in 2007 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Het plangebied is hierop aangegeven als zone met een zeer lage archeologische verwachting en/of terreinen die archeologisch zijn onderzocht, maar die zijn vrijgegeven voor vervolgonderzoek. Er gelden geen restricties ten aanzien van planvorming. Er is geen archeologisch onderzoek (meer) noodzakelijk.

Wel zijn binnen het plangebied een aantal archeologische vindplaatsen. Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren en behoud van de bestaande situatie is gewenst: ingrepen die leiden tot aantasting van de archeologische resten dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Vindplaatsen in de gebieden waar geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De nieuwe locatie voor Bauhaus is een archeologische vindplaats (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede Archeologische Beleidskaart (Bron: gemeente Venlo, 2008)

Ten behoeve van cultuurhistorische elementen is het behoud van de bestaande situatie gewenst en ingrepen die leiden tot aantasting van de cultuurhistorische resten dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Behoud en beheer van deze resten kan bovendien een landschappelijke meerwaarde bieden.

Het plangebied is volledig gesitueerd in een gebied (bedrijventerrein) waarbinnen het AMZ-proces is afgerond en dat is vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is in het geval van deze voorgenomen ontwikkeling daarom niet nodig. Het cultuurhistorische element op de vigerende archeologische beleidskaart betreft een oude weg, maar deze is gelegen buiten het plangebied en interfereert niet met de ontwikkeling.

5.10 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De autobereikbaarheid van Veegtes op nationaal en regionaal niveau is goed door de nabijheid van de A67 en A73. Het verkeer wordt vanaf de A67 via de Nijmeegseweg naar Veegtes geleid. Ook komen er veel bezoekers uit Duitsland, deze maken gebruik van de A67 in combinatie met de Weselseweg en Nijmeegseweg. De hoofdontsluiting van Veegtes vindt plaats via wegen die aansluiten op de Nijmeegseweg: de Hakkesstraat en de L.J. Costerstraat. Het plangebied ligt aan de L.J. Costerstraat en is daarmee goed ontsloten.

Verkeersafwikkeling

Adviesbureau Goudappel Goffeng heeft een onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 17) wat de vestiging van Bauhaus voor gevolgen heeft op de afwikkeling van de nabijgelegen VRI op de kruising van de Nijmeegseweg met de L.J. Costerstraat.

De conclusies van dat onderzoek zijn:

Het kruispunt kan het verkeer in de huidige situatie goed afwikkelen, hoewel de opstelvakken op de Costerstraat aan de korte kant zijn.

In de situatie met bouwmarkt kan het verkeer niet meer afgewikkeld worden in de avondspits en op zaterdagmiddag. Indien de bouwmarkt er komt, moeten op het kruispunt de hiernavolgende maatregelen worden genomen:

- het aanleggen van een aparte rijstrook voor rechtsafslaand verkeer op de Costerstraat (richting 10);
- het exclusief bestemmen van de rechterijstrook van richting 02 op de Nijmeegseweg voor rechtsafslaand verkeer (richting 01) en dit verkeer conflictvrij afhandelen met het parallelle langzame verkeer;
- het verlengen van diverse opstelvakken.

Waar het betreft de verkeersafwikkeling wordt opgemerkt dat de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport van Adviesbureau Goudappel Goffeng, zoals opgenomen in Bijlage 17, grotendeels zullen worden uitgevoerd. De maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechts afslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief voor rechts afslaand verkeer bestemmen van de meest rechtste rijstrook van richting 2 op de Nijmeegseweg. De huidige meest rechtse rijstrook van richting 2 op de Nijmeegseweg (nu gecombineerd rechtdoor/rechtsaf) wordt een rijbaan waar uitsluitend rechtsaf geslagen mag worden en krijgt hiermee signaalgroep nummer 1. Het verkeer op de nieuwe richting 1 wordt conflictvrij geregeld. De huidige rechtdoorstrook van richting 2 (de middelste strook) blijft exclusief bestemd voor recht doorgaand verkeer. Verder wordt de huidige opstelstrook voor richting 3 (links afslaand verkeer) verlengd. Voorts zal de verkeersregelingsinstallatie t.b.v. de nieuw situatie worden aangepast, zowel fysiek als regeltechnisch. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan alsmede het aanpalende bestemmingsplan "Trefcenter" (voor het verlengen van de huidige opstelstrook voor richting 3 (links afslaand verkeer) wordt omgevingsvergunning verleend). De uitvoering van deze aanpassingen is verzekerd via de anterieure overeenkomst, die is gesloten tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer. Enkel ter plaatse van de Karbinderstraat zal de opstelstrook niet verlengd worden, aangezien deze straat naar een woonwijk leidt en extra verkeer hier onwenselijk is.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te kunnen inschatten wordt er gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 (okt. 2012) met daarin parkeerkencijfers. Om deze kencijfers te kunnen toepassen is het noodzakelijk om te weten welke functies er landen binnen het bestemmingsplan en welke oppervlakte deze hebben.

Het bouwvolume van Bauhaus is onder te verdelen in 3 functies:

- bouwmarkt: 8165 m²
- tuincentrum: 5142 m²
- drive-in: 3697 m²

De parkeernormen die worden behandeld in de CROW publicatie 317 zijn mede gebaseerd op de stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad wordt berekend op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²). Kijkend naar Venlo als geheel dan blijkt deze omgevingsadressendichtheid te liggen op 1464 (CBS, 2012) en valt daarmee nog net binnen de categorie "matig stedelijk" (1000 - 1500 adressen/km², CBS). In 2011 was deze omgevingsadressendichtheid 1438 adressen/km² (CBS 2011) en is dus stijgende.

De wijk waar Bauhaus zich wil vestigen is Venlo-Noord. Deze wijk heeft een omgevingsadressendichtheid van 1698 in 2011 en 1707 in 2012 (CBS 2011, 2012) en valt daarmee in de categorie "sterk stedelijk" (1500 - 2500 adressen/km², CBS).

Omdat Venlo aan de bovenkant van de categorie "matig stedelijk" zit, met een stijgende omgevingsadressendichtheid en omdat Venlo Noord als vestigingslocatie van Bauhaus in de categorie "sterk stedelijk" valt, is ervoor gekozen om deze laatste categorie aan te houden als het gaat om de parkeerkcijfers. Het gebied is gecategoriseerd als "rest bebouwde kom".

Bij de typering van "sterk stedelijk" en "rest bebouwde kom" gelden de volgende parkeernormen:

Bouwmarkt : 2 - 2,5 pp/100m² bvo
Tuincentrum 2,3 - 2,8 pp/100m² bvo

Voor de bouwmarkt zijn minimaal $2 \times 81,65 = 163$ parkeerplaatsen en maximaal $2,5 \times 81,65 = 204$ parkeerplaatsen nodig.

Voor het tuincentrum zijn minimaal $2,3 \times 51,42 = 118$ parkeerplaatsen en maximaal $2,8 \times 51,42 = 144$ parkeerplaatsen nodig.

Voor de drive-in is geen parkeernorm beschikbaar. Derhalve zal hieronder de functie van deze drive-in worden beschreven en op basis daarvan een inschatting gemaakt worden welke parkeernorm aangehouden dient te worden. In de drive-in kunnen klanten hun gekochte producten afhalen. De klanten kunnen met de auto of bestelbus door het magazijn rijden en op de juiste locatie de producten inladen. Hiermee kan de drive-in op het gebied van parkeren worden vergeleken met een magazijn, loods of opslag. Daarmee kan het parkeercijfer voor een arbeids-/ bezoekersextensief bedrijf worden gehanteerd.

De parkeernorm die hiervoor geldt is 0,7 - 1,2 pp/100m² bvo. Derhalve zijn er voor de drive-in minimaal $0,7 \times 36,97 = 26$ en maximaal $1,2 \times 36,97 = 44$ parkeerplaatsen nodig.

In totaal zijn er voor de vestiging van Bauhaus minimaal 307 en maximaal 392 parkeerplaatsen nodig om de bezoekers en het personeel te voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in 333 parkeerplaatsen voor bezoekers en 52 voor het personeel. Tezamen komt het aantal beschikbare parkeerplaatsen daarmee uit op 385. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de minimale parkeernorm en benaderd het de maximale norm tot op 7 parkeerplaatsen. In de regels in op de verbeelding is geborgd dat de maximale grootte van de drie onderdelen van Bauhaus (bouwmarkt, tuincentrum en drive in) overeenkomt met wat de parkeernorm maximaal toestaat.

Indien er, in afwijking van bovenstaande berekening waarbij uitgegaan wordt van de categorie 'sterk stedelijk', wordt uitgegaan van de categorie 'matig stedelijk', dan gelden hiervoor de volgende parkeernormen:

De parkeernormen die worden behandeld in de CROW publicatie 317 zijn mede gebaseerd op de stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad wordt berekend op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²). Kijkend naar Venlo als geheel dan blijkt deze omgevingsadressendichtheid te liggen op 1464 (CBS, 2012) en valt daarmee nog net binnen de categorie "matig stedelijk" (1000 - 1500 adressen/km², CBS). Het gebied is gecategoriseerd als "rest bebouwde kom".

Bij de typering van "matig stedelijk" en "rest bebouwde kom" gelden de volgende parkeernormen:

Bouwmarkt : 2,1 - 2,6 pp/100m² bvo

Tuincentrum 2,3 - 2,8 pp/100m² bvo

Voor de bouwmarkt zijn minimaal $2,1 \times 81,65 = 171$ parkeerplaatsen en maximaal $2,6 \times 81,65 = 212$ parkeerplaatsen nodig.

Voor het tuincentrum zijn minimaal $2,3 \times 51,42 = 118$ parkeerplaatsen en maximaal $2,8 \times 51,42 = 144$ parkeerplaatsen nodig.

Voor de drive-in is geen parkeernorm beschikbaar. Derhalve zal hieronder de functie van deze drive-in worden beschreven en op basis daarvan een inschatting gemaakt worden welke parkeernorm aangehouden dient te worden. In de drive-in kunnen klanten hun gekochte producten afhalen. De klanten kunnen met de auto of bestelbus door het magazijn rijden en op de juiste locatie de producten inladen. Hiermee kan de drive-in op het gebied van parkeren worden vergeleken met een magazijn, loods of opslag. Daarmee kan het parkeercijfer voor een arbeids-/ bezoekersextensief bedrijf worden gehanteerd.

De parkeernorm die hiervoor geldt is 0,8 - 1,3 pp/100m² bvo. Derhalve zijn er voor de drive-in minimaal $0,8 \times 36,97 = 29$ en maximaal $1,3 \times 36,97 = 48$ parkeerplaatsen nodig.

In totaal zijn er voor de vestiging van Bauhaus minimaal 318 en maximaal 404 parkeerplaatsen nodig om de bezoekers en het personeel te voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 333 parkeerplaatsen voor bezoekers en 52 voor het personeel. Tezamen komt het aantal beschikbare parkeerplaatsen daarmee uit op 385. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de minimale parkeernorm en benaderd het de maximale norm tot op 95%.

In de regels in de verbeelding is geborgd dat de maximale grootte van de drie onderdelen van Bauhaus (bouwmarkt, tuincentrum en drive in) overeenkomt met wat de parkeernorm maximaal toestaat. Voor het inschatten van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeercijfers, zoals opgenomen in de CROW publicatie 317 (okt. 2012). In het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2020, Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren" wordt met betrekking tot parkeernormen verwezen naar de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen als hulpmiddel. Daarbij is gewezen op de bij de vaststelling van de Deelnota geldende publicatie 182, waarbij nadrukkelijk is opgemerkt de landelijke normen richtlijnen zijn, deze kennen een bepaalde bandbreedte en uiteindelijk moet deze toepassing specifiek worden gemaakt. De cijfers, zoals gehanteerd voor berekening van de parkeerbehoefte voor de

Bauhaus-vestiging, zijn gebaseerd op de meest recente CROW publicatie 317. Mede gelet op de bedoeling van het bepaalde in het GVVP is het vast beleid van de gemeente dat uitgegaan wordt van de meest recente gegevens nu deze beter aansluiten bij de in het bestemmingsplan opgenomen functies en dus deze publicatie als uitgangspunt gebruikt dient worden. Vandaar ook dat in de regels van het bestemmingsplan de volgende bepaling is opgenomen:

7.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen, dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen als opgenomen in de CROW-uitgave ASVV2012 worden nageleefd.

Uit de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de vestiging van "Bauhaus" is voldoende duidelijk geworden dat ruimschoots wordt voldaan aan de minimale parkeernorm en dat de maximale parkeernorm wordt benaderd.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

5.11 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied lopen geen kabels en leidingen (anders dan de directe perceelssluitingen).

5.12 Duurzaamheid

Het onderwerp duurzaamheid en energie is vooral relevant ten aanzien van nieuwe situaties. Dit geschied primair door in te zetten op energiebesparing en duurzame energie. Voor bedrijven geldt dat zij zich meer bewust zijn van hun energieverbruik en aan de slag gaan met energiebesparing op een niveau dat bij hun bedrijfsvoering past. Voor onderhavige locatie worden een aantal inrichtings/gebouwaspecten toegepast zoals een duurzame hemelwaterafvoer en led verlichting. Daarnaast zal Bauhaus ook diverse maatregelen treffen op gebruiksniveau, onder meer een elektrisch oplaadpunt voor elektrische auto's.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het plan beoogt de vestiging van een bouwmarkt en verplaatsing van de Renault-garage mogelijk te maken. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe hieraan vorm wordt gegeven.

6.2 Beschrijving nieuwe ontwikkeling: Bauhaus

Wat is BAUHAUS ®?

BAUHAUS ® heeft zich sinds de opening van de eerste grote self-service bouwmarkt in 1962 continu als één van de topbedrijven in de Europese "doe-het-zelf"-markt ontwikkeld en zijn daarmee een pionier in deze bedrijfstak. BAUHAUS verkoopt goederen voor de segmenten voor de bouw, hobby, workshop, huis en tuin aan particuliere klanten. BAUHAUS ® is sinds de opening van de eerste vestiging gegroeid naar een aantal van 215 breed gespecialiseerde centra met vestigingen in 15 Europese landen en biedt werkgelegenheid aan 15.000 medewerkers. BAUHAUS ® staat voor een innovatief assortiment en heeft over 130.000 artikelen leverbaar (of ze zijn bestelbaar).

In de jaren '70 kon nog worden volstaan met een verkoopvloeroppervlakte van 2.000 tot 3.000 m² oppervlakte verkoop- en tentoonstellingsoppervlak. Tegenwoordig zijn oppervlaktes van 20.000 m² nodig om aan de wensen van de klanten te kunnen voldoen. BAUHAUS ® verkoopt een breed assortiment voor de particuliere bouw- of klusser en verkoopt geen 'aanverwante' artikelen zoals bruingoederen, huishoudelijke apparaten, drogisterijgoederen of diepvriesproducten. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke ambachtslieden of ondernemingen om specialistische diensten in bijvoorbeeld de 'badwereld' aan te bieden.

Waarom vestigen in Venlo?

De nadruk van het BAUHAUS ® uitbreiding lag tot het einde van de jaren 80 in Duitsland en Oostenrijk. In de jaren 90 is de exploitatie op de markt in Spanje, Denemarken, Turkije, Slovenië en Tsjechische Republiek begonnen. Kroatië, Zweden, Finland en Noorwegen volgen sinds 2000. In de late jaren 2000 zijn vestigingen in Hongarije, Zwitserland en Estland geopend.

Nederland is met ongeveer 16,6 miljoen inwoners en de dichtbevolkte regio Venlo een goed vestigingsgebied voor een bedrijf als BAUHAUS ®. Venlo is een centrumstad van een regio met een zeer goede dynamische economische ontwikkeling. Daarmee is het een stad/regio die op de lange termijn een solide ontwikkelingsperspectief biedt voor BAUHAUS ®.

De regio Venlo en in het bijzonder het verzorgingsgebied in het zuidelijke en oostelijke deel van het land is groot vanwege de ligging nabij grootschalige infrastructuur zoals de A67 en doorgaande wegen. Ook het westelijk deel van het Ruhrgebied behoort tot het verzorgingsgebied. Voor de potentiële klanten is dit een ideale locatie: vanuit meerdere richtingen snel en goed bereikbaar, en gelegen op een zichtlocatie.

De vestiging van Bauhaus biedt op de lange termijn een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Venlo (circa 150 tot 180 banen).

De vestiging van Bauhaus op het bedrijfsterrein sluit in principe aan bij de uitgangspunten die zijn verwoord in de gemeentelijke visie over grootschalige detailhandel op perifere locaties. Hierin is aangegeven dat een megabouwmart gewenst is. Als voorkeurslocatie voor de vestiging van een megabouwmart is een locatie in aansluiting op 't Trefcenter aangegeven. De locatie van Bauhaus ligt direct aan of nabij een aantal grote ontsluitingswegen. Klanten hoeven niet over een deel van het bedrijfsterrein te rijden, wat voor de verkeersdruk op de rest van het bedrijfsterrein goed is.



Programmatische toets

Ten behoeve van de mogelijke vestiging van Bauhaus heeft de gemeente Venlo een programmatische toets uitgevoerd. Onderstaande tekst is hieruit overgenomen.

"In de PDV nota - juni 2008 - heeft de raad het ruimtelijk-economische beleid met betrekking tot perifere- en grootschalige detailhandelsvestigingen (pdv/gdv) vastgesteld. De raad zet in op een ruimtelijke concentratie c.q. clustering van pdv/gdv. Bij concentratie ontstaat een meerwaarde voor de aanbieders. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. Concentratie resulteert in meer bezoekers en draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Ook draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen en gerichte investeringen om de betreffende functies ruimtelijk te faciliteren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangewezen concentratiegebieden, ViaVenlo (in nota 't Trefcenter e.o.) en de Zuiderbrug. De locatie Via Venlo richt zich op de thema's 'wonen' en 'in & om het huis' en heeft een (eu)regionaal profiel. De locatie Zuiderbrug richt zich op de thema's 'tuin' en 'doe-het-zelf' en heeft meer een stadsdeelverzorgend profiel. Nieuwe ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan, indien zij een aangetoonde meerwaarde leveren voor de verzorgingsstructuur. Bijvoorbeeld iets dat er nog niet is en niet past binnen de bestaande concentraties.

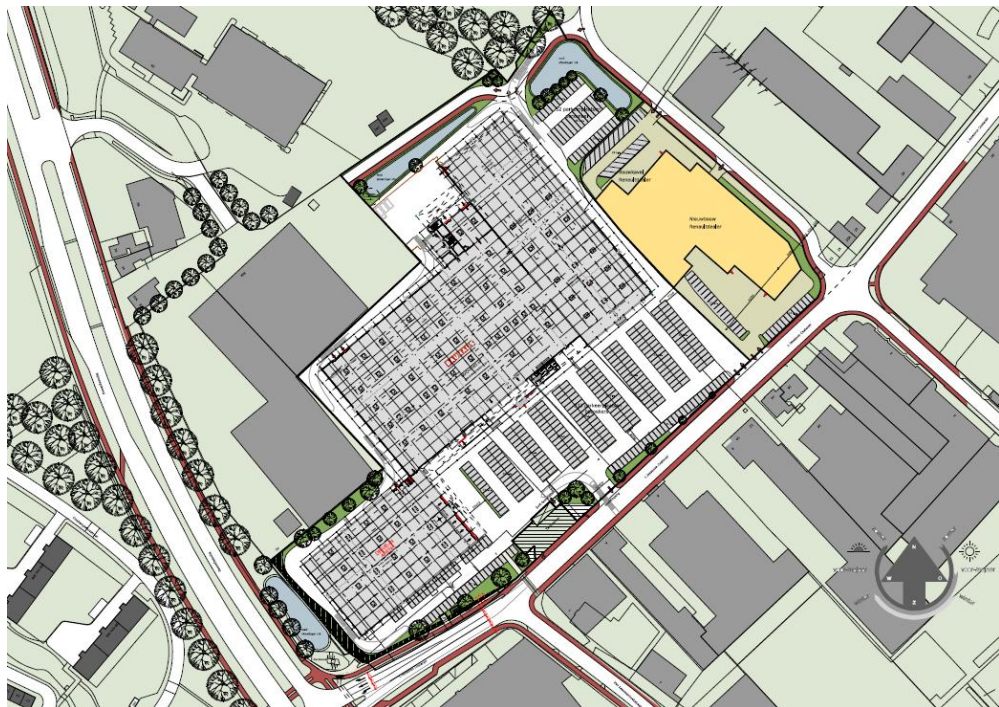
Het initiatief voor de Bauhaus bouwmarkt past qua thema en bezoekersprofiel bij de locatie Via Venlo, maar niet binnen de huidige contouren van de locatie. Door aansluitend op de bestaande locatie het initiatief te faciliteren, kunnen toch de beoogde (ruimtelijke) synergievoordelen ontstaan en leiden tot een versterking van de bestaande verzorgingsstructuur".

In de PDV nota wordt de mogelijke komst van een megabouwmart gezien als een toevoeging van een volledig nieuw soort winkel aan het Venlose aanbod. Een megabouwmart wordt gedefinieerd als een winkel met combinatie van doe-het-zelf- en tuinartikelen met een omvang van 15.000-20.000 m² wvo. Indicatief wordt gesteld dat ca. 7.500 - 10.000 m² van de megabouwmart is voorzien voor doe-het-zelf-artikelen en ca. 3.000-4.000 m² voor tuinartikelen. Ook maakt een drive-in concept onderdeel uit van het concept.

De megabouwmart heeft door de grote schaal een breed én diep assortiment aan doe-het-zelf- en tuinartikelen. Een megabouwmart is dan ook in staat autonoom een sterke trekkracht uit te oefenen op consumenten. Daar kunnen andere winkels in de omgeving van profiteren. In de nota wordt dan ook gesteld dat op een megabouwmart op of op korte afstand van de locatie Via Venlo het uitgangspunt is voor vestiging. Op Via Venlo zal het bijdragen aan de noodzakelijke versterking van de locatie met een regionaal verzorgingsgebied en het accent op het thema 'wonen' en 'in & om het huis'. Het initiatief van Bauhaus Bouwmart past binnen de gestelde definitie voor een megabouwmart en vormt daarmee een aantoonbare meerwaarde voor de verzorgingsstructuur."

Gelet op de omvang van de voorgestane ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat deze past binnen deze uitgangspunten. Het bouwvolume van Bauhaus is onder te verdelen in:

- de bouwmart 8.165 m²
- het tuincentrum 5.142 m²
- de drive-in 3.697 m²



afbeelding: plattegrond van Bauhaus Venlo, bestaande uit drive-in arena, bouwmart en stadsgarten

6.3

Planopzet

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een perifere detailhandelsvestiging mogelijk, daarom is de bestemming 'Detailhandel - Detailhandel perifeer' opgenomen. Net als in het onderliggende bestemmingsplan 'Veegtes' zijn bouwvlakken opgenomen met aanduidingen ten aanzien van maximale goot- en bouwhoogtes en maximale bebouwingspercentages. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bouwplannen.

Het voorterrein bij de bedrijven wordt begrensd door de bestemmingsgrens en de grens van het bouwvlak. Deze begrenzing is aangebracht om het voorterrein te vrijwaren van gebouwen en opslag van materialen. In de regels van het bestemmingsplan is binnen de bedrijfsbestemmingen een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Reden hiervoor is meer openheid te creëren. Gevolg hiervan is dat het parkeren ten behoeve van het eigen bedrijf op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt, wat bijdraagt aan een 'upgrading' van de ruimte. Langs de Nijmeegseweg is de bestemming 'Verkeer' toegekend (conform het vigerende bestemmingsplan). In deze strook bevindt zich opgaand groen en bomen. De bomenrij zal grotendeels intact blijven behalve ter hoogte van de plek waar een wadi komt. Hier zullen indien nodig een aantal bomen verplaatst of herplant kunnen worden.

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan het verkooppunt motorbrandstoffen (zonder lpg) alsmede aan de plek waar ten hoogste twee garagebedrijven gevestigd mogen worden (aangeduid met 'garage'). Het betreft garagebedrijven met showroom/reparatiewerkplaats. Maximaal zijn er twee gebruikers toegestaan. Met een wijzigingsbevoegdheid is het binnen de aanduiding 'garage' mogelijk twee perifere detailhandelsvestiging te realiseren.

Binnen het plangebied is een weg aanwezig ter ontsluiting van de achtergelegen perceelsdelen. Deze weg wordt in noordoostelijke richting verplaatst, zodat de ingang ter hoogte van de Minckelersstraat ligt. Deze openbare weg heeft de bestemming "Verkeer". Binnen de verkeersbestemming is het mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren. De verkeersbestemming is dermate ruim van opzet dat hierbinnen de herinrichting van de straten mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (schaal 1:2.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

In de volgende paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veegtes' bestaan, conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

7.2 Systematiek van de planregels

7.2.1 Inleidende bepalingen

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begrippen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.2 Bestemmingsbepalingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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

Verder kunnen ook 'nadere eisen' gesteld worden. Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'.

Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning.

Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de planregels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze omgevingsvergunningen voor het afwijken zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is

dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijking van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden om extra bescherming aan een specifieke bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

7.2.3

Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde kernen van alle kernen van de) gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die fysiek bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Deze bepaling geeft regels die gelden voor op de verbeelding aangegeven aanduidingen.

Hier gaat het om twee vrijwaringszones voor wegen en twee veiligheidszones voor lpg (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen, zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

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

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

7.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf

Met de specifieke bestemming "Bedrijf" is het tankstation bestemd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Er wordt in de toekomst volgens afspraak geen lpg meer verkocht, de risicocontouren voor de lpg uit het geldende bestemmingsplan zijn daarom niet meer opgenomen. De milieuvergunning voor de exploitatie en verkoop van LPG zal worden ingetrokken.

Met de bestemming 'Bedrijf' is eveneens ter plaatse van de aanduiding 'garage' de mogelijkheid om twee garagebedrijven te realiseren. Met een wijzigingsbevoegdheid is het college van B&W bevoegd twee perifere detailhandelsvestigingen toe te laten onder voorwaarden.

Detailhandel - Detailhandel perifeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor perifere detailhandelsbedrijven. Hieronder wordt verstaan: detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment, de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading), niet inpasbaar zijn in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden, waaronder begrepen detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting en -stoffering, bouwmarkten, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, auto's en automaterialen en tuin- en dierbenodigdheden. Onder perifere detailhandel wordt niet verstaan detailhandel in (a) wit- en bruingoed, (b) sport en spel; (c) juweliersartikelen; (d) drogisterijartikelen; (e) schoenen en kleding, anders dan tuin-, werk- of outdoorkleding- en schoenen; (f) levensmiddelen, en (g) huishoudelijke artikelen.

Andere toegestane functies zijn ondergeschikte bijbehorende horeca, wegen en paden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden et cetera.

In de regels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage wordt verwezen naar de verbeelding.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting. Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.4

Handhaving

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld op april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In de uitgangspunten van Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels.

Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ondermeer als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De realisatie van het project is voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Te vergoeden planschade is niet voor rekening van gemeente maar voor initiatiefnemer. Ook is er met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is hiermee anderszins verzekerd en de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Er kan derhalve worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 9 Overleg en inspraak

9.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan "Bauhaus" wordt geen inspraak verleend. Wel zal het ontwerpbestemmingsplan volgens de wettelijke procedure ter inzage worden gelegd.

9.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan "Bauhaus" is aan het waterschap en de provincie Limburg toegezonden in het kader van het wettelijk overleg.

In de vooroverlegreactie geeft het Waterschap samengevat aan dat in het voorlopig ontwerp de voor de berging van hemelwater gereserveerde ruimte ontoereikend is.

In reactie daarop wordt het volgende opgemerkt.

Er is sprake van een zodanige infiltratie dat deze toereikend is voor de onderhavige ontwikkeling. Dit geschiedt middels de aan te leggen wadi's (twee) zoals aangegeven in de plannen. Daar waar de wadi's tekort schieten is een uitbreiding voorzien middels infiltratie door middel van kratten in het buitenterrein. Hiermee is de gereserveerde ruimte voor de berging van hemelwaterafvoer verzekerd en toereikend.

In de vooroverlegreactie van de provincie Limburg wordt het volgende samengevat aangegeven.

In de vooroverlegreactie geven gedeputeerde staten samengevat aan dat op een juiste wijze rekening is gehouden met provinciale belangen en er geen aanleiding bestaat een zienswijze in te dienen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van Zienswijzen. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn, tezamen met de ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, opgenomen in een Nota van Wijzigingen, welke eveneens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan 'Bauhaus' van de gemeente Venlo;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA02 met de bijbehorende regels en bijlage;
- 1.3 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 ander bouwwerk**
een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 1.6 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bebouwingspercentage**
een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd met bebouwing;
- 1.8 bebouwingsgrens**
de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens de regels duidelijk toegelaten afwijkingen;
- 1.9 bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen niet daaronder begrepen;
- 1.10 bedrijfsgebouw**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.11 bedrijfswoning/dienstwoning**
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere persoon/personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;
- 1.12 beperkt kwetsbaar object**
een object waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.13 bestaand**
bebouwing:
De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een

afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

gebruik:

gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

- 1.14 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 Bevi-inrichting**
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.17 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;
- 1.20 bouwmarkt**
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten, waaronder keukens en badkamers, al dan niet uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
- 1.21 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.22 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.23 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.24 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.25 bruto vloeroppervlak van een gebouw**
de som van de bepaalde vloeroppervlaktes van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van buitenruimten als loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden hier niet tot berekend.
- 1.26 coffeeshop**
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

- 1.27 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.28 dakopbouw**
opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij 'setbacks' in dit artikel;
- 1.29 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 detailhandel in grove bouwmaterialen**
detailhandel in grove bouwmaterialen: detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;
- 1.31 detailhandel perifeer**
detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment, de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading), niet inpasbaar zijn in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden, waaronder begrepen detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting en -stofferingsmaterialen, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, auto's en automaterialen en tuin- en dierbenodigdheden. Onder perifere detailhandel wordt niet verstaan detailhandel in (a) wit- en bruingoed, (b) sport en spel; (c) juweliersartikelen; (d) drogisterijartikelen; (e) schoenen en kleding, anders dan tuin-, werk- of outdoor kleding- en schoenen; (f) levensmiddelen, en (g) huishoudelijke artikelen;
- 1.32 drive in**
een onderdeel van een bouwmarkt en/of tuincentrum waar met een voertuig doorheen gereden kan worden om bediend te worden, te weten de verkoop, het afhalen en retourneren van volumineuze goederen, zoals grove bouw- en tuinmaterialen, en de verhuur van bouw- en tuinmachines, alsmede de opslag van voor deze verkoop bedoelde goederen;
- 1.33 (eet-)café**
een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van drank;
- 1.34 erf**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- 1.35 facilitaire voorzieningen**
voorzieningen ondersteunend aan het primaire proces van een organisatie voor zover deze geen deel uitmaken van dat proces, zoals vergaderruimten, administratieve ruimten en kantine;
- 1.36 fastfood-vestiging**
een horecabedrijf, waar frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakkingen al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafetaria, friture of afhaalcentrum;

- 1.37 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.38 geluidsgevoelige functies**
bewoning en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- 1.39 geluidsgevoelige gebouwen**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidshinder;
- 1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- 1.41 gevellijn**
op de verbeelding aangegeven lijn van de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- 1.42 hogere grenswaarde**
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- 1.43 hoofdgebouw**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.44 horecabedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;
- 1.45 horeca**
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;
- 1.46 horeca, categorie 1**
een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;
- 1.47 horeca, categorie 2**
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- 1.48 horeca, categorie 3**
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het vestrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

- 1.49 horeca, categorie 4**
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);
- 1.50 horeca, categorie 5**
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;
- 1.51 kantoor**
een gebouw of ruimte, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
- 1.52 kwetsbaar object**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- 1.53 omgevingsvergunning**
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
- 1.54 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;
- 1.55 omgevingsvergunning voor het afwijken**
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;
- 1.56 omgevingsvergunning voor het bouwen**
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
- 1.57 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven straatpeil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt;
- 1.58 ondergeschikte activiteit**
activiteit waarbij maximaal 10% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt;
- 1.59 ondergronds bouwwerk**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;
- 1.60 openbaar toegankelijk gebied**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- 1.61 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.

- 1.62 parkeervoorziening**
een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.
- 1.63 peil**
a. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.
- 1.64 perceelgrens**
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
- 1.65 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie;
- 1.66 recreatie**
vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc;
- 1.67 restaurant**
een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken –in principe alleen in combinatie met die maaltijden– worden verstrekt voor gebruik ter plaatse; een volwaardige bedrijfskeuken maakt deel uit van de vestiging;
- 1.68 risicovolle inrichting**
a. een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
b. een inrichting bij welke ingevolge het Registratiebesluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.69 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.70 speelvoorziening**
amusementsvoorzieningen voor kinderen die een verscheidenheid aan spellen en ander amusement bieden die kunnen worden gespeeld tegen een vastgestelde prijs;
- 1.71 straatpeil**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan die hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.72 straatprostitutie**
het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

- 1.73 terras**
een buiten de besloten ruimte van en inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;
- 1.74 tuincentrum**
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment aan tuinartikelen, waaronder bomen, planten, bloembollen en bloemen, alsmede het volledige assortiment producten voor de aanleg, het gebruik, de inrichting, de verfraaiing en het onderhoud van tuinen of groengebieden, al dan niet uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
- 1.75 verkeer**
wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair;
- 1.76 verkoopvloeroppervlakte**
de totale oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank (dit is de netto vloeroppervlakte);
- 1.77 voorgevel**
een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en);
- 1.78 voorkeursgrenswaarde**
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- 1.79 voorzieningen van algemeen nut**
voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.80 watergang**
een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen –taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
- 1.81 weg**
een voor het rijverkeer en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden;
- 1.82 wet/wettelijke regelingen**
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;
- 1.83 winkel**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **Gebouwen en bouwwerken**

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

2.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een garagebedrijf inclusief werkplaats en showroom ter plaatse van de aanduiding '**garage**' met dien verstande dat ten hoogste 2 garagebedrijven zijn toegestaan;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waaronder niet begrepen lpg, ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**';
- c. opslag en uitstalling;
- d. wegen en paden;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede ondergrondse waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat alleen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen mag worden gebouwd.

3.2.2 *Gebouwen*

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en luifels ter plaatse van de aanduiding '**garage**' gelden de volgende regels:
 1. een gebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)**' is aangegeven;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**' gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**':
 1. de gezamenlijke oppervlakte van luifels mag niet meer dan 180 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van een luifel mag niet meer dan 7 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een reclamezuil mag niet meer dan 7 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**garage**':
 1. overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouwd, danwel binnen het bouwvlak;

2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 - er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - in geval een overkapping binnen het bouwvlak wordt gebouwd de maatvoeringseisen (hoogtes en bebouwingspercentages) die gelden voor gebouwen binnen het bouwvlak van toepassing zijn;
- c. bovendien geldt dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3

Nadere eisen

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

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

3.4

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- b. wonen;
- c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- e. coffeeshops;
- f. bedrijven die zijn gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving dan wel bedrijven waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt, en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van of in directe relatie met deze bedrijven.

3.5

Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding '**garage**' te wijzigen in de bestemming '**Detailhandel - Detailhandel perifeer**'.
- b. Bij het wijzigen van de bestemming als bedoeld **onder a** worden de volgende regels in acht genomen:
 1. wijziging van de bestemming mag slechts plaatsvinden indien is aangetoond dat verkeersaspecten zoals ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeren niet aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staan;
 2. de bebouwing dient stedenbouwkundig te worden ingepast;

3. indien sprake is van verhoging van het groepsrisico dient deze te worden verantwoord;
4. er zijn maximaal 2 perifere detailhandelsvestigingen toegestaan;
5. er mag maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 3500 m² voor de 2 perifere detailhandelsvestigingen gezamenlijk.

Artikel 4 Detailhandel - Detailhandel perifeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Detailhandel perifeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Perifere detailhandel, in de vorm van een bouwmarkt met daarbij behorend tuincentrum en drive-in, met dien verstande dat:
 1. maximaal 1 detailhandelsvestiging, met een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m², is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' enkel een bouwmarkt is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' enkel een tuincentrum is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - drive-in' enkel een drive in is toegestaan;
 5. nevenassortiment, niet zijnde perifere detailhandel, is toegestaan als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:
 - daarvoor maximaal 10% van de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag worden gebruikt;
 - detailhandel in wit- en bruingoed, juweliersartikelen, drogisterijartikelen, levensmiddelen, sport en spel, huishoudelijke artikelen en schoenen en kleding, anders dan tuin-, werk- en outdoor kleding en -schoenen, niet is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. inpandige horeca van maximaal categorie 2, met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie en niet meer dan 400 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;

met de daarbij behorende:

- c. erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. alleen gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming en aanduidingen mogen worden gebouwd;
- b. ondergronds bouwen niet is toegestaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en luifels gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)**' is aangegeven;
- c. ten hoogste in één bouwlaag mag worden gebouwd, met uitzondering van een tweede bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 350 m².

4.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - 2. in geval een overkapping binnen het bouwvlak wordt gebouwd de maatvoeringseisen (hoogtes en bebouwingspercentages) die gelden voor gebouwen binnen het bouwvlak van toepassing zijn;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3

Nadere eisen

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

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

4.4

Specifieke gebruiksregels

4.4.1

Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- b. wonen;
- c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- e. coffeeshops;
- f. bedrijven die zijn gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving dan wel bedrijven waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt, en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van of in directe relatie met deze bedrijven.

4.4.2

Gebruik bouwlaag

De tweede bouwlaag als bedoeld in **4.2.2 onder c** mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluisen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.);

alsmede voor de

- k. bescherming van ondergrondse waterlopen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat alleen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen mag worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.4

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. standplaats voor kampeermiddelen;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten

7.1.1 Maximale maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.1.2 Minimale maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.1.3 Herbouw op dezelfde plaats

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in **7.1.1** en **7.1.2** uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.2 Parkeren en laad- en losruimte

7.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen, dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen als opgenomen in de CROW-uitgave ASVV2012 worden nageleefd.

7.2.2 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsplanregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- g. het bepaalde ten aanzien van de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens en toestaan dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5 m bedraagt, voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het aangepaste bestemmingsplan **Bauhaus**.

17 december 2014.

Vaststellingsbesluit



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bauhaus te Venlo
raadsnummer 2013 83
raadsvergadering d.d. 27 november 2013

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 oktober 2013, nummer 2013/14100;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Bauhaus te Venlo van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3-journaal en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er negen zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen deels hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat deze aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA01) waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond d.d. 18 december 2012;
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2013.

De griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a series of connected loops and a final horizontal stroke.

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

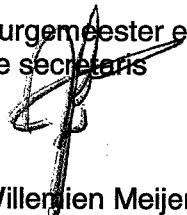
onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bauhaus te Venlo	team. REWLE
raadsnummer 2013	83	steller. mr. RPM Keulers
collegevergadering d.d.	22-10-2013	doorkiesnummer +31 77 3599543
raadsvergadering d.d.	27-11-2013	e-mail r.keulers@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 13-14100
programma	Veelzijdige stad in het groen	
portefeuillehouder	W. van den Beucken	

Gelet op het collegebesluit van 22 oktober 2013 nummer 2013/14100, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA01) waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond d.d. 18 december 2012;
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Willenien Meijering

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Er is een verzoek ingekomen voor de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Op 17 april 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen tot medewerking aan voornoemd initiatief.

Op 9 juli 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn negen zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Bauhaus te Venlo (via BIS)	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	Nota van wijzigingen	
4.	Verbeelding	

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo om te voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader voor de betreffende locatie zodat er een nieuwe bouwmarkt gerealiseerd kan worden.

2. Relatie met programma

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Veelzijdige stad in het groen.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de betreffende locatie te voorzien van een actueel planologisch juridisch kader zodat er een nieuwe bouwmarkt gerealiseerd kan worden.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Aanleiding

Er is een verzoek ingekomen voor de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage. Momenteel geldt het op 28 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan bedrijventerrein Veegtes. Het terrein van Bauhaus heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf - 2. Op basis van deze bestemming is de ontwikkeling van Bauhaus niet mogelijk. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, dient er derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Op 17 april 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen tot medewerking aan voornoemd initiatief.

Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Veegtes, gelegen aan de noordzijde van Venlo. Het plangebied ligt op de hoek van de Nijmeegseweg en de Laurens Janszoon Costerstraat (tegenover de Praxis).

Planbeschrijving

De nieuwe vestiging zal bestaan uit een bouwmarkt, een tuincentrum en een drive in. Daarnaast zal de garage verplaatst worden binnen het plangebied. De voorterreinen zijn bestemd om te parkeren. De groenstrook langs de Nijmeegseweg en de L.J. Costerstraat zal behouden blijven. De vestiging van Bauhaus zal bestemd worden als Detailhandel – Perifere Detailhandel en de garage zal bestemd worden als Bedrijf. Op de locatie van de garage zijn maximaal 2 gebruikers toegestaan. Het betreft garagebedrijven met showroom/reparatiewerkplaats. Met een wijzigingsbevoegdheid is het binnen de

Raadsvoorstel - onderbouwing

aanduiding 'garage' mogelijk twee perifere detailhandelsvestigingen te realiseren. Tevens is binnen het plangebied een verkooppunt van motorbrandstoffen aanwezig (zonder lpg). Dit tankstation is ook bestemd als Bedrijf.

Procedure

Op 9 juli 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Tevens heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn negen zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. J.G.M.M. Kessels, Winkelveldstraat 7 te Venlo, namens diverse bewoners van de Winkelveldstraat. De zienswijze is ingekomen d.d. 2 augustus 2013.
2. Van Pol Beheer BV, eigenaar van het perceel aan de Van Leeuwenhoekstraat 7a / Groethofstraat 54 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 22 augustus 2013.
3. Boels Zanders Advocaten namens de Veiligheidsregio Limburg – Noord. De zienswijze is ingekomen d.d. 27 augustus 2013.
4. Boels Zanders Advocaten namens Berdenmeubelen BV en de heer J.P.G. Berden. De zienswijze is ingekomen d.d. 26 augustus 2013.
5. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen namens Praxis Vastgoed BV en Praxis doe-het-zelf center BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
6. Kerckhoffs Advocaten namens Budé Holding Meeressen/Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.. De zienswijze is ingekomen d.d. 30 augustus 2013.
7. Lexence Advocaten & Notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. gevestigd te Vlaardingen en Bricorama B.V. gevestigd te Breda. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
8. Advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV, Hypermarkten Holland BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.

Tevens is er nog een mondelinge zienswijze ingediend door:

9. De heer en mevrouw Gerards, L.J. Costerstraat 18. De zienswijze is ingediend op 26 augustus 2013.

Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen en betreffen o.a. de volgende:

- Definitie facilitaire voorzieningen toevoegen in de regels. (Voorzieningen ondersteunend aan het primaire proces van een organisatie voor zover deze geen deel uitmaken van dat proces, zoals vergaderruimten, administratieve ruimten en kantine)

Raadsvoorstel - onderbouwing

- Art. 1.47 en 1.48 (definities levend en niet-levend materiaal) verwijderen. Dit sluit aan bij bestemmingsplan Trefcenter.
- Art. 4.1 sub a onder 1. Toevoegen: maximaal 1 detailhandelsvestiging met een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m² toegestaan.
- Art. 4.1 sub a onder 3. (aanvullende regel voor tuincentra) verwijderen. Dit sluit aan bij bestemmingsplan Trefcenter.
- Art. 4.2.2 toevoegen: ten hoogste 1 bouwlaag toegestaan, behoudens een tweede bouwlaag met een oppervlakte van 350 m².
- Toevoegen art. 4.4.1 onder 'specifieke gebruiksregels'.
- Toevoegen art. 4.4.2 onder 'specifieke gebruiksregels'. De tweede bouwlaag als bedoeld in artikel 4.2.2. onder c mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen.
- Daarnaast wordt de toelichting aangepast in die zin dat alle aanvullende onderzoeken (waaronder bodem en flora en fauna) als bijlage worden opgenomen en worden verwerkt in de desbetreffende paragrafen.
- De paragrafen 'Cultuurhistorische waarden' en 'Verkeer en parkeren' worden aangepast of aangevuld.
- Er wordt een samenvatting van de vooroverlegreacties opgenomen en er wordt een paragraaf toegevoegd inzake de zienswijzen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (ex. art. 3.1.1 Bro) voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. De Provincie heeft geen opmerkingen op het plan. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in het plan.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	N.v.t.
Financiële risico's en aspecten	N.v.t.
Economische risico's	N.v.t.
Maatschappelijke risico's	N.v.t.
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	N.v.t.
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	N.v.t.
Overige strategische risico's	N.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

N.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De dag na de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.