

BESTEMMINGSPAN
Rijksweg 73-75 Velden
Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Rijksweg 73-75 Velden"
IDN: NL.IMRO.0983.BP202220RKSWG7375-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 24 mei 2023
Auteur: De heer ing. M.A.A. Thomassen en de heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2 Huidig planologisch kader.....	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
4. BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.2 Provinciaal beleid.....	11
Omgevingsverordening Limburg 2014	12
4.3 Gemeentelijk beleid	14
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	17
5.1 Milieu.....	17
5.1.1 Geluid	17
5.1.2 Lucht.....	17
5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	18
5.1.4 Externe veiligheid	19
5.1.5 Milieuzonering	20
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	22
5.3 Natuur	22
5.4 Water.....	22
5.5 Archeologie	23
5.6 Cultuurhistorie	24
5.7 Verkeer en parkeren	25

6. JURIDISCHE TOELICHTING	26
6.1 Toelichting op de verbeelding	26
6.2 Toelichting op de planregels	26
7. HANDHAVING	27
8. UITVOERBAARHEID.....	28
8.1 Economische uitvoerbaarheid	28
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8.2.1 Inspraakprocedure	28
8.2.2 Omgevingsdialoog.....	28
8.2.3 Zienswijzenprocedure	28
9. PROCEDURE.....	29

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de locatie Rijksweg 73-75 te Velden is thans een twee-onder-een-kapwoning aanwezig met ten oosten daarvan een voormalig bedrijfsgebouw. De locatie is bestemd als 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer' ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een transportbedrijf. Op de locatie is al enige tijd geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten sinds het oorspronkelijk ter plaatse gevestigde transportbedrijf verhuisd is naar Trade Port West.

De op de locatie gelegen twee-onder-een-kapwoning betreft, vanwege de bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de twee-onder-een-kapwoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Wens van initiatiefneemster is nu dan ook om de bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het feitelijke gebruik.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

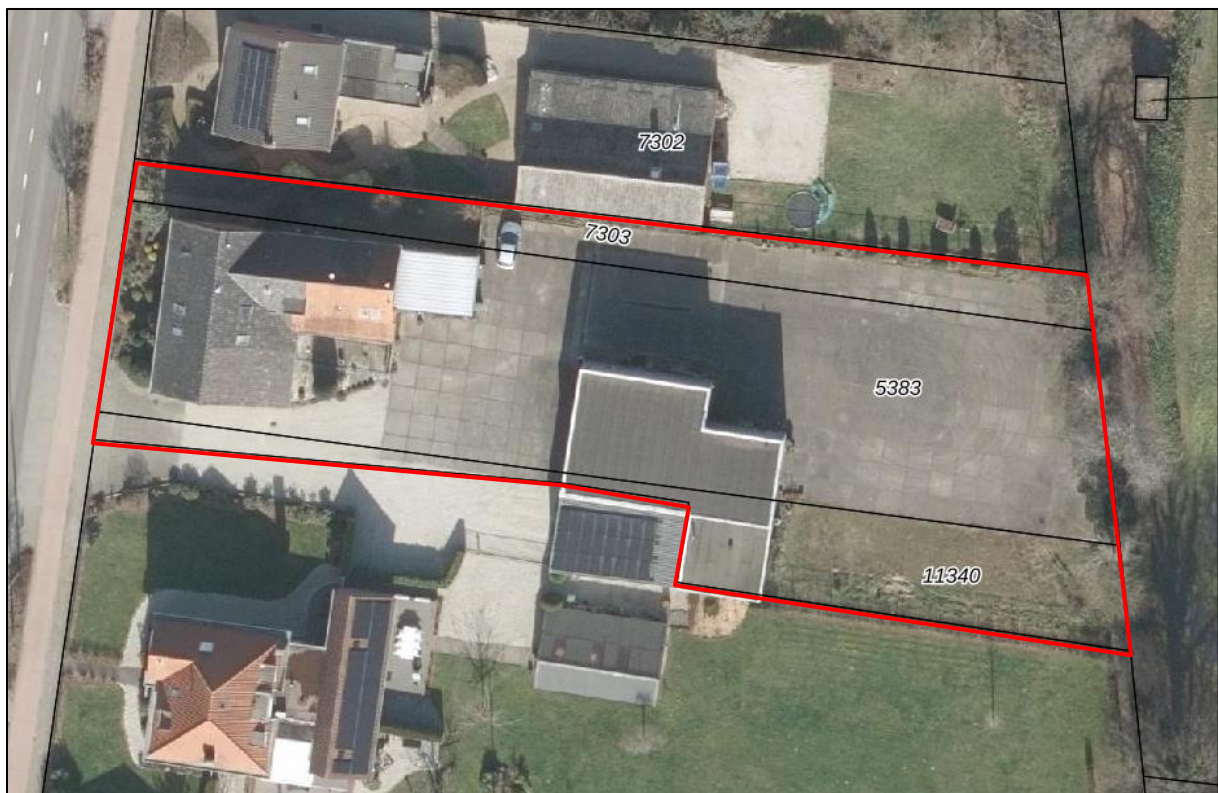
Als bedrijfslocatie heeft de locatie met relatief kleine bedrijfsruimte weinig potentie. Tevens ontbreken reële uitbreidingsmogelijkheden vanwege het redelijk kleine bouwvlak en het grote aantal omliggende woonfuncties. Het ligt daarmee ook niet voor de hand dat een nieuw bedrijf zich ter plaatse vestigt.

De bestaande twee-onder-een-kapwoning is echter wel interessant voor het gebruik door burgers als zijnde een burgerwoning. Op basis van de bedrijfsbestemming is het voor burgers niet toegestaan de woning te bewonen. De woning dient derhalve te worden bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' waarna het voor burgers wél is toegestaan de twee-onder-een-kapwoning te bewonen. Door de ligging in de kern van Velden, in de directe nabijheid van bestaande burgerwoningen, sluit een woonbestemming perfect aan op de omgeving.

De gemeente Venlo heeft op 09 juni 2022 per brief aangegeven dat zij in beginsel bereid is om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief. De gestelde voorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening. Medewerking kan verleend worden op basis van een postzegelbestemmingsplan. In onderhavige toelichting, behorende bij het locatiebestemmingsplan, wordt gemotiveerd dat aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt.

1.2 Ligging van het plangebied

De planlocatie ligt aan de Rijksweg 73-75 in de nabijheid van het centrum van Velden. Het perceel is kadastraal bekend als Arcen en Velden C 5383, 7303 en 11340. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.150 m² en wordt in dit bestemmingsplan aangemerkt als "het plangebied".



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg. De Rijksweg (N271) betreft de verbindingsweg tussen Nijmegen en Venlo. Vanwege de ligging in (de nabijheid van) het centrum van Velden is het plangebied overwegend omringd door burgerwoningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Theo Lommen Sportpark.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Velden op 20 juli 2009. Het plangebied is bestemd als ‘Bedrijf’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer’. De aanwezige twee-onder-een-kapwoning is daarbij aangemerkt als bedrijfswoning. De als ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en in onderhavig geval specifiek voor een transportbedrijf. Conform de bedrijfsbestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning uitsluitend toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsfunctie ter plaatse. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg in Velden. De Rijksweg (N271) betreft de verbindingsweg tussen Nijmegen en Venlo en is daarmee een van de belangrijkste ruimtelijke dragers van Velden. Velden maakt onderdeel uit van de gemeente Venlo, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 5.300 inwoners bevolken de kern.

Primair vonden de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in Velden ten westen van de Rijksweg plaats. Ten oosten van de Rijksweg (tussen de Rijksweg en de Duitse grens) bevonden zich landbouwgronden, bos en heide die ontsloten werden door kleine landwegen. Vanaf medio 1935 was er direct ten oosten van de Rijksweg sprake van een bebouwingslint van woningen. Na de Tweede Wereldoorlog is het verdere gebied ten oosten van de Rijksweg bebouwd met agrarische bedrijven (met name glastuinbouw) en woningen. De structuur van kleine landwegen die het oostelijk gelegen buitengebied ontsloten vanaf de Rijksweg is echter deels in stand gebleven en nog steeds herkenbaar in de huidige verkaveling. Medio 1965 zijn de eerste contouren van het huidige sportpark aangelegd.

Het plangebied zelf is vanaf medio 1920 bebouwd geweest met een woning. Daaromheen is later de verdere kern van Velden ontwikkeld. De woning heeft redelijk lang aan de rand van een agrarisch gebied gelegen tot vanaf medio 1960 het grondgebruik van de achterliggende grondgebruik veranderde in de vorm van woningbouw en de aanleg van het sportpark.

De verdere directe omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door omliggende burgerwoningen en het ten oosten gelegen sportpark.



Afbeelding 3. De twee-onder-een-kapwoning Rijksweg 73-75 met rechts daarachter de voormalige bedrijfsruimte

2.2 Huidig planologisch kader

Bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide”

De gronden van het plangebied vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide” van de voormalige gemeente Velden zoals vastgesteld op 20 juli 2009.

Het plangebied is bestemd als ‘Bedrijf’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer’. De aanwezige twee-onder-een-kapwoning is daarbij aangemerkt als bedrijfswoning.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het plangebied is rood omlijnd

De als ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en in onderhavig geval specifiek voor een transportbedrijf. Conform de bedrijfsbestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning uitsluitend toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsfunctie ter plaatse. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Voor de locatie Rijksweg 73-75 gelden meerdere bestemmingsplannen die van toepassing zijn op onderhavig initiatief. Behalve het vigerend bestemmingsplan, “Velden-Hasselderheide” zoals vastgesteld op 20 juli 2009, gelden ook de volgende plannen:

- Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld 21 december 2016
 - o Niet van toepassing voor onderhavig initiatief, locatie is niet bestemd als ‘Agrarisch’.
- Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen, vastgesteld 25 november 2020
 - o Niet van toepassing voor onderhavig initiatief, het plan betreft geen nieuwbouwininitiatief.
- Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, vastgesteld 25 november 2020
 - o Wel van toepassing voor onderhavig initiatief, kamerbewoning is opgenomen binnen de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.6.2.

3. PLANBESCHRIJVING

Op de locatie Rijksweg 73-75 was oorspronkelijk een transportbedrijf gevestigd. De huidige twee-onder-een-kapwoning functioneerde als bedrijfswoning bij het transportbedrijf. Op het terrein is, naast de twee-onder-een-kapwoning, nog een garage (circa 30 m²) en het voormalige bedrijfsgebouw (circa 195 m²) aanwezig. De garage behoort tot de woning Rijksweg 73, het bedrijfsgebouw tot de woning Rijksweg 75. Het bedrijfsgebouw bestaat uit een voormalige bedrijfsloods met een kleine kantoorruimte. Het transportbedrijf is reeds jaren geleden verhuist naar Trade Port West en sindsdien vinden er ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

De voormalige bedrijfsruimte is in stand gehouden en fungeert nog als garage en opslagruimte ten behoeve van privégebruik behorende bij de woning Rijksweg 75. Initiatiefneemster wil de voormalige bedrijfsruimte ook graag in stand houden voor het uitoefenen van haar hobby's (beeldhouwen, keramiek, textiel weven). De kwalitatief nog in zeer goede staat verkerende loods met klein kantoor is daarvoor een bij uitstek geschikte ruimte.

De gemeente Venlo heeft in het principestandpunt aangegeven dat de huidige bedrijfsmatige uitstraling van het plangebied getransformeerd dient te worden naar een bij een woonbestemming passende uitstraling. Daartoe worden de volgende acties ondernomen:

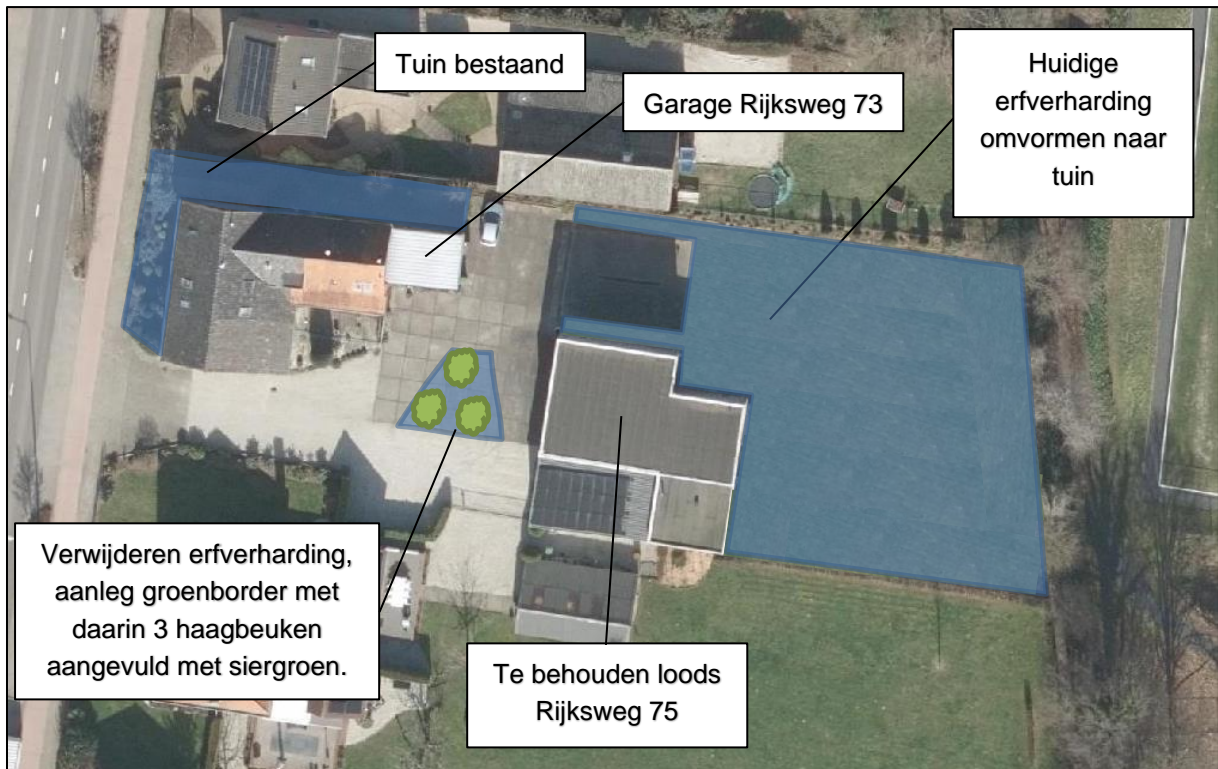
- Verwijderen van een significant deel van de huidige erfverharding (circa 700 m²);
- Aanpassen kleur van de gevelbekleding van de voormalige bedrijfsloods;
- Aanplant van groen aan de voorzijde van de voormalige bedrijfsloods.

De gemeente heeft ook voorgesteld om de hoogte van het bedrijfsgebouw te verkleinen en/of deels te slopen. Dit is echter constructief gezien erg lastig en bovendien ontzettend duur in relatie tot de te behalen kwaliteitswinst. Sloop van een kwalitatief goed gebouw, met een passende alternatieve gebruiksfunctie bij een woning leidt enkel tot kapitaalvernietiging. Derhalve is juist gekozen voor het aanpassen van de kleur van de gevelbekleding en aanplant van groen om de bedrijfsmatige uitstraling aan te pakken. Daarbij, het wegnemen van de bedrijfsbestemming vormt de grootste milieu- en kwaliteitswinst voor de kern Velden en omwonenden. In afbeeldingen 5 en 6 is een impressie van de voorgenomen acties weergegeven.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken om de bedrijfswoning te benutten voor burgerbewoning in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. De huidige bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. De garage en het voormalige bedrijfsgebouw zullen behouden blijven als bijgebouwen bij de twee-onder-een-kapwoning. Daartoe wordt in de bestemmingsplanregels een maximum oppervlaktemaat van de bijgebouwen opgenomen van 225 m², te weten de som van de garage van de woning Rijksweg 73 (30 m²) en de loods met kantoor dat gebruikt gaat worden als garage, opslag en hobbyruimte bij de woning Rijksweg 75 (195 m²).

Om te voorkomen dat in de toekomst nog bedrijfsmatige activiteiten plaats kunnen vinden is in artikel 3.5.1 van de planregels expliciet opgenomen dat het gebruik van 'vrijstaande bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aan-huis-verbonden beroepen en toegestaan op basis van artikel 3.5.2.' als strijdig aangemerkt wordt en dus niet is toegestaan. Verder zijn de regels zo opgesteld dat bij sloop van het huidige bedrijfsgebouw een nieuw bijgebouw dient te voldoen aan de maximum goothoogte van 3,3 meter. Daarmee is geborgd dat de huidige hoge goothoogte dan niet meer toegestaan is. Het huidige bedrijfsgebouw blijft op basis van het overgangsrecht legaal aanwezig.

Fysiek gezien wijzigt er, behoudens de gewijzigde kleurstelling en het wegnemen van erfverharding, ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging tot burgerwoning.



Afbeelding 5. Impressie beoogde inrichting terrein.



Afbeelding 6. Impressie beoogde nieuwe kleur gevelbekleding (van de sporthal van BMV de Vilgaard)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied,

Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Venlo. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Aangezien het bouwplan geen windturbines bevat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig initiatief behelst slechts de functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. Dit initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bedrijfswoning zal de functie van een twee-onder-een-kap burgerwoning krijgen. Dit voorkomt nieuwbouw elders en leidt tot het gewenste intensievere gebruik van de ruimte. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel

erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen een 'landelijke kern' welke onderdeel uitmaakt van de categorie bebouwde gebieden. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

In de omgevingsvisie wordt verder gesteld dat het belangrijk is dat eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Eerst dient ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal benut te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat onder andere eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbested wordt in lijn met de Limburgse principes. Onderhavig planvoornemen past wat dat betreft binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de omgevingsvisie. Bestaand vastgoed wordt herbested naar een woonbestemming en krijgt tevens een significante kwaliteitsverbetering.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het hoofdstuk Ruimte opgenomen. Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar enkel van een functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter +NAP verboden:

- a) Een boorput te hebben;
- b) De grond te roeren;
- c) Een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- d) Werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Betreffend perceel ligt op circa 19,0 m +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 14 meter geroerd kan worden. Dat is in dit geval echter niet aan de orde. Ook zijn er geen boorputten aanwezig of zullen deze gemaakt worden op het perceel. Tevens is of zal er geen sprake zijn van een gesloten bodemenergiesysteem en of het verstoren van bodemlagen.

Daarmee is er geen strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 16 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar er staan enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft geen relatie met de genoemde gewijzigde onderwerpen. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet. Daarmee is het planvoornemen dan ook passend binnen de nieuwe omgevingsverordening.

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie is opgesteld om richting te geven aan het woonbeleid voor de komende vier jaar. In de visie wordt nadrukkelijker de link tussen de bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad gelegd.

Een van de centrale opgaven is het aanpakken van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In

de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. Het plan is dan ook niet in strijd met de regionale woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie, Venlo 2040

In de Strategische visie, Venlo 2040 zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om onze voorzieningen in stand te houden, om onze economie draaiende te houden.

Voor wat betreft het thema wonen is het volgende opgenomen: er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke / dorpsgebied en behelst tevens enkel de functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Strategische visie, Venlo 2040.

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 (RSV) is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevrage voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Op basis van de RSV is het plangebied gelegen binnen de stedelijke contour. Stedelijke ontwikkelingen, waaronder ook wonen, dienen in beginsel een plek te krijgen binnen de stedelijke contour. Tevens is het gebied aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen. Binnen de contour streeft de gemeente daarnaast naar het slim omgaan met het (her)verdelen van de bestaande en nieuwe vraag naar ruimte, waar het gaat om hergebruik, herstructurering en transformatie.

De gemeente streeft naar het flexibel omgaan met functieverandering van vastgoed. Initiatieven die daarbij leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk.

Onderhavige functiewijziging past daarmee in de gemeentelijke visie.



Afbeelding 7. Uitsnede structuurkaart

Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. De DWP is dan ook niet van toepassing, omdat geen nieuwe woning toegevoegd wordt.

Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Met de woonvisie wordt koers gegeven aan het woonbeleid voor de komende vijf jaar. De hoofdthema's zijn:

1. Een robuuste woningvoorraad;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
3. Wonen en zorg.

Bij de hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- **Versnellen**
Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- **Verbinden**
Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- **Vernieuwen**
Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Onderhavig plan leidt enkel tot de functiewijziging van een bestaande twee-onder-een-kapwoning. Het plan is niet in strijd met de woonvisie 2021-2026.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

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

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoor- en/of wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $15,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven

in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van een bestaande twee-onder-een-kapwoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van een eigenaar van een bedrijf wordt bewoning door een burger mogelijk gemaakt. Er is daardoor geen wijziging in de verkeersstroom van en naar de woning. Zonder verkeersaantrekkende werking valt de functiewijziging onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ en draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging.

In het kader van de bestemmingswijziging is daarom een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek, zie bijlage 1, uitgevoerd. Uit dit onderzoek komen 4 verontreinigingscontouren naar voren:

1. Verontreiniging met PCB op voorterrein, oppervlakte circa 20 m², aanwezig onder ter plaatse aanwezige stelconplaten.
2. Verontreiniging met zware metalen op voorterrein, oppervlakte circa 35 m², aanwezig onder ter plaatse aanwezig stelconplaten/betonverharding.
3. Verontreiniging met PCB onder betonvloer loods, oppervlakte bedraagt circa 40 m², aanwezig onder ter plaatse aanwezige betonvloer.
4. Verontreiniging met asbest op achterterrein, oppervlakte circa 100 m², aanwezig onder ter plaatse aanwezige stelconplaten.

Ter plaatse van verontreiniging 1 en 2 is sprake van een (historische) verontreiniging waarbij geen sprake is van geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve bestaat er ook geen (directe) saneringsnoodzaak.

Ter plaatse van verontreiniging 3 is sprake van een 'nieuw geval'. In overleg met Toezicht en Handhaving van de gemeente Venlo wordt hiervoor een Plan van Aanpak opgesteld om het moment van 'saneren' door te schuiven naar een later en natuurlijk moment, bijvoorbeeld op het moment dat het gebouw in de toekomst toch een keer wordt gesloopt.

Ter plaatse van verontreiniging 4 is sprake van een historische verontreiniging. Omdat geen sprake is van bodem maar van een puinhoudende erfverharding dient deze verontreiniging volgens het Besluit asbestwegen milieubeheer als 'asbestweg' te worden gezien. Volgens art. 5 van dit Besluit dient diegene die een asbestweg in bezit heeft dit bij Inspectie Leefomgeving en Transport (IL&T) te melden. Hieraan zal initiatiefneemster zich conformeren. Omdat een afdekking van stelconplaten aanwezig is betekent dat in de huidige situatie dat het niet verboden is om de asbesthoudende weg voorhanden te

hebben en zijn er ook geen directe contact- of verspreidingsrisico's. Voor de toekomstige situatie waar de stelconplaten op het achterterrein worden verwijderd verdient het verwijderen van de puinverharding met asbest boven de restconcentratienorm de voorkeur, maar ook het duurzaam afdekken of afschermen behoort binnen het Besluit asbestwegen milieubeheer tot de mogelijkheden. Hierin zal te zijner tijd een keuze gemaakt worden.

Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt derhalve verder geen beperking voor onderhavige bestemmingswijziging.

5.1.4 Externe veiligheid

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.

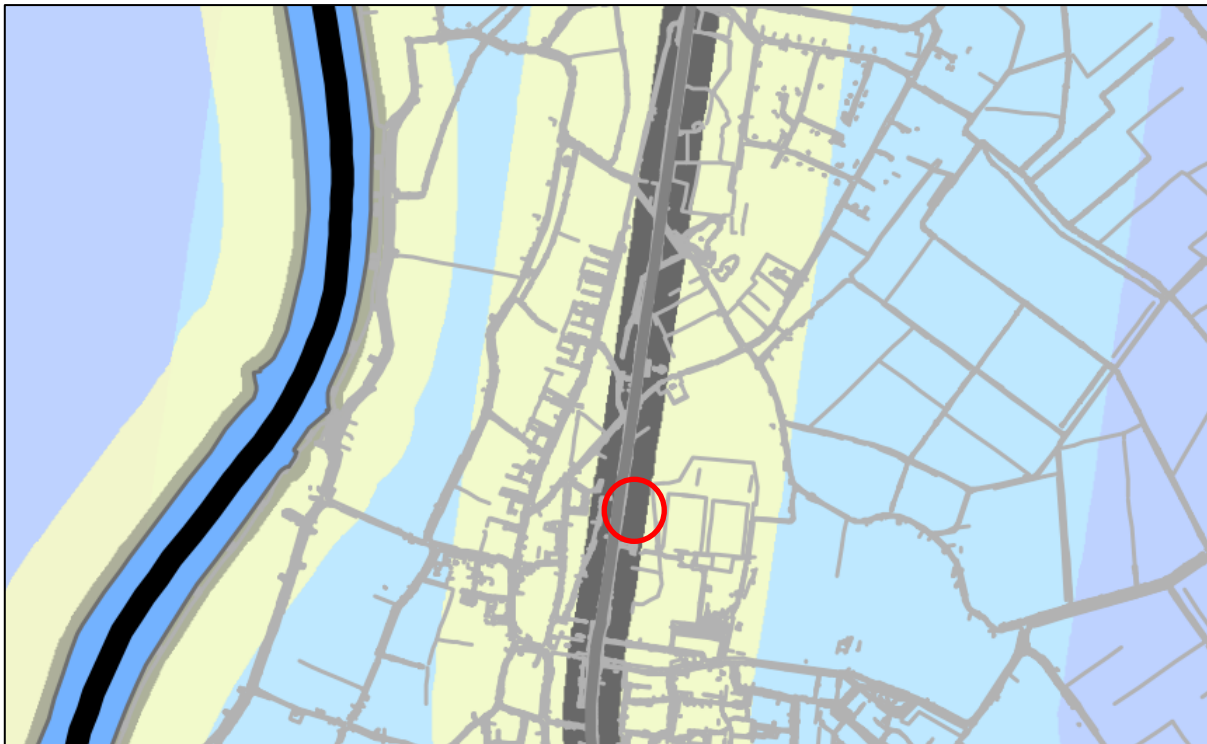
Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het '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.

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied twee objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de Maas en de Rijksweg N271. Het plangebied voldoet aan de grenswaarde van het PR van de Maas en de N271.

Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico daar het aantal woonachtige personen binnen het plangebied door onderhavig planvoornemen niet zal toenemen.



Afbeelding 8. Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

In geval van een incident waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, zijn aanwezige personen binnenshuis veilig, mits ramen en deuren zijn gesloten. Wanneer de bebouwing is voorzien van mechanische ventilatie is het advies om deze installatie te voorzien van een centrale voorziening om de ventilatie te kunnen uitschakelen bij een toxisch scenario. Het stellen van aanvullende eisen of voorschriften wordt niet noodzakelijk geacht. De bewoners worden als zelfredzaam beschouwd en kunnen zich zelfstandig in veiligheid brengen. In de omgeving zijn op korte afstand (binnen 100 meter) meerdere brandkranen gelegen met een debiet van tussen de 30 en 70 m³ per uur. De opstelplaats voor een brandweervoertuig is gelegen op het voorterrein, tussen de woning en het te behouden bedrijfsgebouw in, daar is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Het plangebied is via de Rijksweg goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;

3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. Vanwege de ligging aan de Rijksweg mag in onderhavig geval uitgegaan worden van de afstanden die gelden voor gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

In onderstaande tabel zijn omliggende bedrijven met bijbehorende richtafstanden afgezet tegen de werkelijke afstand, gemeten als de kortste afstand van bouwvlak tot bouwvlak in de beoogde situatie.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Horecazaak	Rijksweg 74	561	10	0	10	10	21
Installatiebedrijf	Rijksweg 83a-85	41, 42, 43 (nr.3)	0	10	30	10	80
BMV de Vilgaard	Schandeloseweg 1	931 (nr. A/G)	0	0	50	0	12

Uit de toetsing blijkt dat enkel de richtafstand voor het aspect geluid ten opzichte van het sportpark overschreden wordt. Deze afstand mag met een stap verkleind worden naar 30 meter, maar daarbij blijft sprake van een overschrijding. Dit betreft echter een reeds bestaande situatie, waarbij de twee-onder-een-kapwoning nu ook al als geluidgevoelig object beschouwd dient te worden. Indien deze dus bestemd wordt tot 'Wonen' heeft dit geen gevolgen in het kader van de milieuzonering. Verder geldt dat enkele van de omliggende woningen op een nog kortere afstand tot het BMV zijn gelegen en derhalve dus ook eerder beperkend zijn.

Ten opzichte van omliggende woningen geldt dat het saneren van de bedrijfsbestemming alleen maar tot een verbetering leidt van de milieutechnische situatie. Om te voorkomen dat in de toekomst nog bedrijfsmatige activiteiten plaats kunnen vinden is in artikel 3.5.1 van de planregels expliciet opgenomen dat het gebruik van 'vrijstaande bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aan-huis-verbonden beroepen en toegestaan op basis van artikel 3.5.2.' als strijdig aangemerkt wordt en dus niet is toegestaan. In artikel 3.5.2 is opgenomen dat deze activiteiten enkel zijn toegestaan als 'de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten'. Daarmee zijn deze activiteiten dus enkel toegestaan voor zover omliggende functies hier geen nadelige gevolgen van ondervinden. Verder is deze bedrijvenlijst standaard opgenomen vanuit het moederplan en wordt deze derhalve ook altijd aan partiële herzieningen toegevoegd.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Door de functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde dier-of plantensoorten niet verstoord. De woning en bijgebouwen blijven immers fysiek zoals bestaand, in stand.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op circa 1,8 kilometer van het plangebied. Gezien het louter wijzigen van het gebruik van de bestaande twee-onder-een-kapwoning zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

5.4 Water

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 19,0 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit grof zand.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VI, dit komt overeen met een diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 m onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m.

Oppervlaktewater

Zowel in, als ook in de directe nabijheid van, het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Afvalwater / riolering

De bestaande twee-onder-een-kapwoning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande bebouwing, ten behoeve van de functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5.5 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

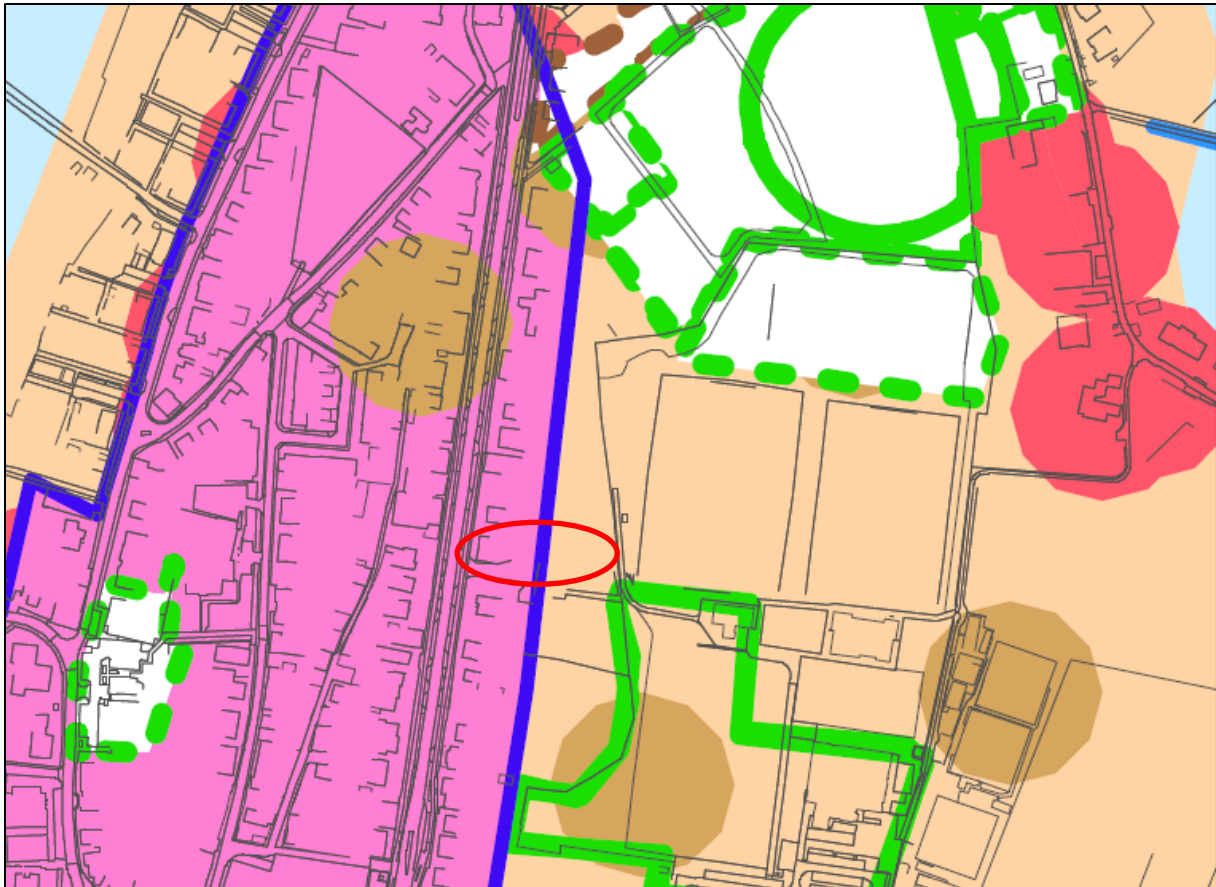
Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). Het grondgebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden is niet meegenomen op deze archeologische beleidskaart.

In 2015 is een update van de archeologische beleidskaart opgesteld; het ABK2014. Conform deze kaart is het plangebied deels gelegen binnen een AMK terrein en deels binnen een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Bij een AMK terrein is een archeologisch onderzoek benodigd voorafgaand aan dat de bodem voor een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm-Mv verstoord wordt. Bij een zone met een hoge of middelhoge archeologische geldt dat bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm-Mv. Om de zeer hoge en hoge archeologische waarde van het plangebied te borgen zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie zeer hoog' en 'Waarde – Archeologie hoog' toegekend.

Met de functiewijziging zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Het (eventueel) aanwezige archeologisch erfgoed blijft daarmee onaangetast behouden in de bodem. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.



Afbeelding 9. Uitsnede ABK2014

Het aspect archeologie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.6 Cultuurhistorie

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

Door het herbesteden van een bestaande twee-onder-een-kap bedrijfswoning als twee-onder-een-kap burgerwoning, waarbij geen bouwactiviteiten zijn voorzien, worden de waarden van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren en/of bouwwerken niet aangetast.

5.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is uitstekend bereikbaar vanaf en gelegen aan de Rijksweg. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het bestemmingsplan "Rijksweg 73-75 Velden" is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor de locatie Rijksweg 73-75 in Velden. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van een bouwvlak en aanduidingen specifieke informatie weergegeven. Het plangebied is geheel bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en voorzien van een bouwvlak ter plaatse van de gebouwen. Het bouwvlak is opgenomen conform de werkwijze van de gemeente Venlo bij woningen in de kernen.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de "Wijze van meten" (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7. HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiende besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd.

In de uitgangspunten van de 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. Overtredingen die worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de functiewijziging is in particuliere handen. De kosten verbonden aan de realisering van dit initiatief zijn geheel voor rekening van de eigenaar. Het initiatief betreft een gebruikswijziging zonder dat er sprake is van kostenverhaal of andere grondexploitatieaspecten. Er zijn zelfs geen kosten voor de aanleg van een inrit of het aansluiten op de riolering. De functiewijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met initiatiefneemster.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

8.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefneemster heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag daarvan is ter kennisgeving aangeleverd bij de gemeente Venlo, maar maakt omwille van privacy redenen geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

8.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van ... tot en met ... voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan wel/geen zienswijzen ingediend.

9. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGE Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek