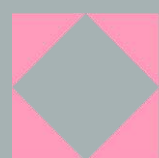
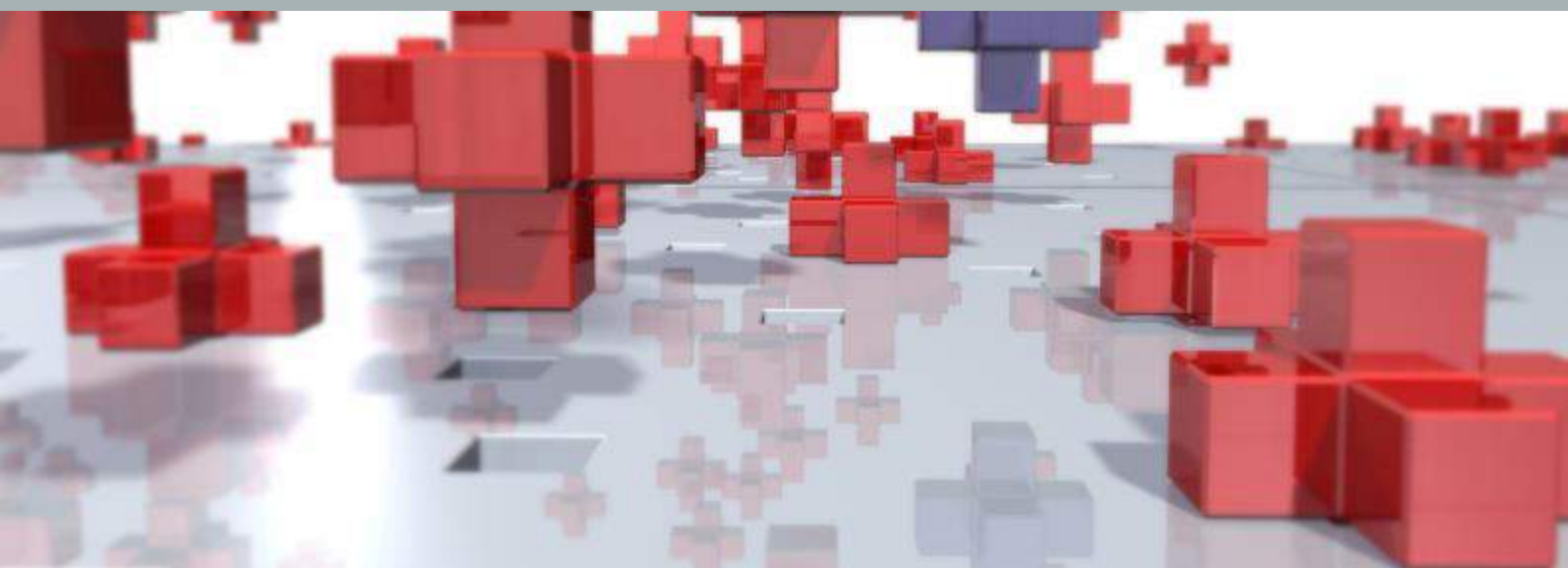


Bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Gemeente Venlo

Ontwerp



BRO

Bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Gemeente Venlo

Ontwerp

Rapportnummer:	P02994
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP202301BTJULIANA-ON01
Datum:	november 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Venlo
Projectteam BRO:	HLe, DEe
Concept:	1 februari 2023
Voorontwerp:	
Ontwerp:	november 2023
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Julianastraat te Tegelen

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Landschappelijke inpassing	10
3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.5 Wet milieubeheer	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciale omgevingsvisie 2021	17
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.2.3 Omgevingsverordening 2021	19
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040	22
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014	22
3.4.3 Welstandsnota gemeente Venlo	24
3.4.4 Agenda Groen & Water	25
4. Omgevingsaspecten	27
4.1 Luchtkwaliteit	27
4.2 Geluid	29
4.3 Bodem	29
4.3.1 Algemeen	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	32
4.4 Externe veiligheid	33
4.4.1 Toetsingskader	33
4.4.2 Quicksan externe veiligheid	34
4.5 Bedrijven en milieuzonering	37

4.5.1 Algemeen	37
4.5.2 Onderzoek	38
4.5.3 Conclusie	38
4.6 Water	39
4.6.1 Inleiding	39
4.6.2 Beleidskader	39
4.6.3 Kenmerken van het watersysteem	40
4.7 Ecologie	41
4.7.1 Inleiding	41
4.7.2 Onderzoek	43
4.7.3 Conclusie	48
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	49
4.8.1 Archeologie	49
4.8.2 Cultuurhistorie	50
4.9 Verkeer en parkeren	51
4.9.1 Verkeer	51
4.9.2 Parkeren	52
4.9.3 Conclusie	52
4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	52
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
5.Planstukken	54
5.1 Planonderdelen	54
5.2 Toelichting op de verbeelding	54
5.3 Toelichting op de planregels	54
5.3.1 Inleidende regels	55
5.3.2 Bestemmingsregels	55
5.3.3 Algemene regels	56
5.3.4 Overgangs- en slotregels	57
6.Handhaving	58
7.Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.1 Economische uitvoerbaarheid	59
7.1.1 Kostenverhaal	59
7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid	60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.2.1 Wettelijk (voor)overleg	60
7.2.2 Inspraak	60
7.2.3 Terinzagelegging	61
8.Procedure	62

SEPARATE BIJLAGEN

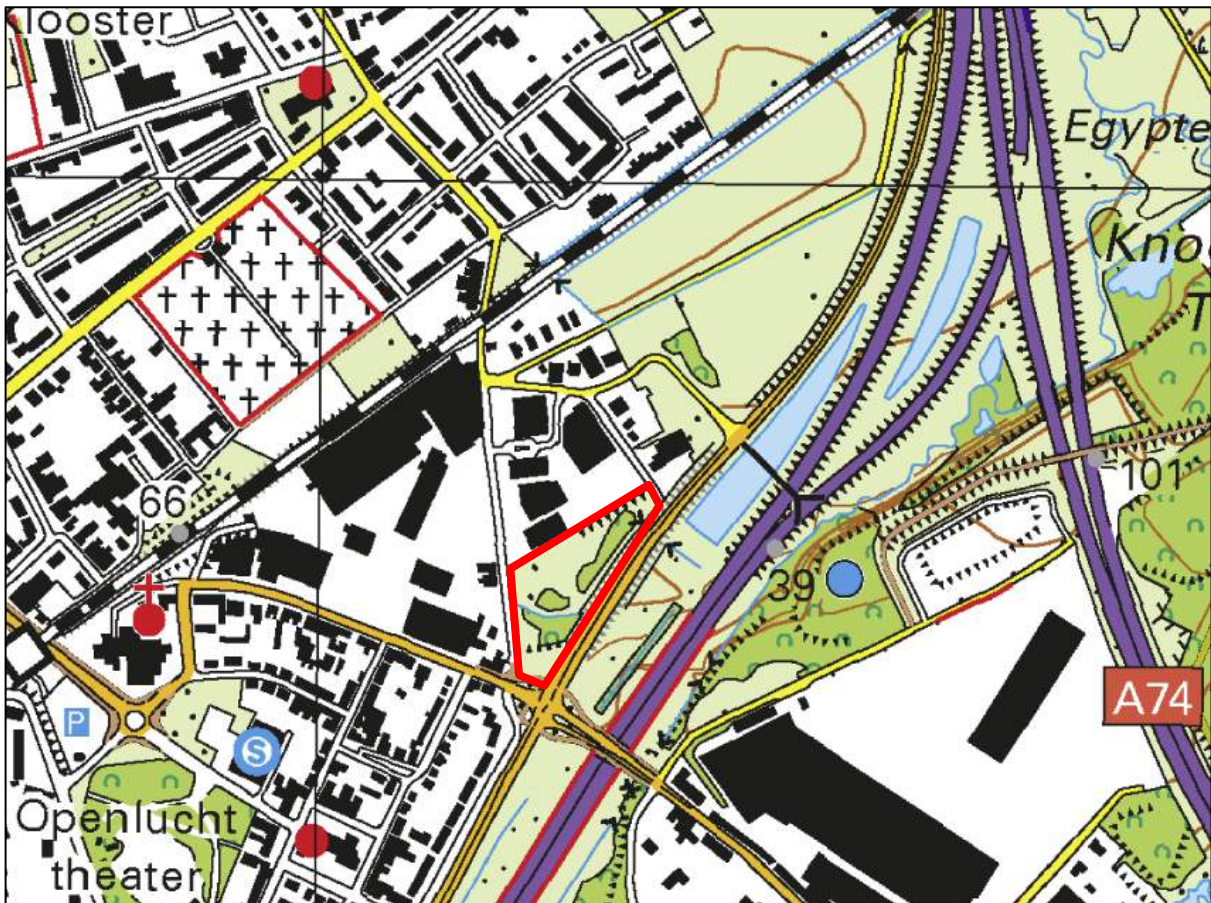
- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 5: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 7: Quicksan Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Advies veiligheidsregio

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bedrijventerrein aan de Julianastraat uit te breiden, met dien verstande dat planologisch reeds bedrijventerrein is toegestaan, maar de bedrijfs- en groenbestemming op een iets andere wijze gepositioneerd wordt. Daarnaast zal binnen het plangebied een wadi worden gerealiseerd. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als Tegelen, sectie B, nummers 5944, 5214 en een gedeelte van 5943 en 5215. Het plangebied heeft een omvang van ruim 1,3 ha. De locatie is bebouwd met bedrijven van verschillende categorieën.

Aangezien het ruimtelijk initiatief voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.



Uitsnede topografische kaart ligging plangebied rood omlijnd

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Kaldenkerkerweg – Emmaplein. De huidige Verbindingswegen N271 en de Rijksweg A73 delen het bedrijventerrein op in een westelijke en oostelijk deel.

Het westelijke deel ligt ingeklemd tussen de Kaldenkerkerweg, de Verbindingsweg en het spoor Venlo-Roermond. De Kaldenkerkerweg, Ulingsheide, de bossen van de Jammerdaalse heide, de A74 en de Verbindingsweg begrenzen het oostelijke deel van het plangebied.



Uitsnede luchtfoto ligging plangebied rood omlijnd

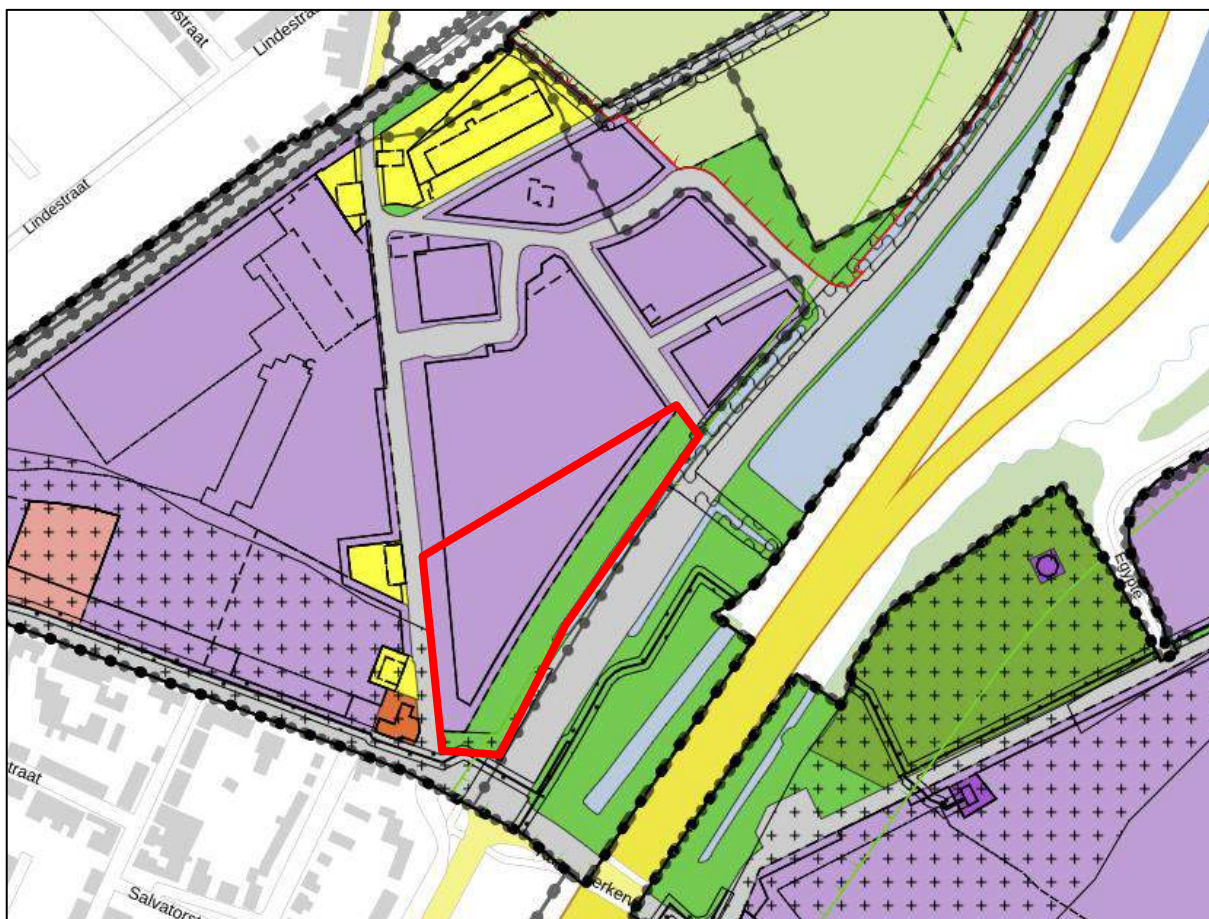
In het westelijke deel zijn naast de hoofdfunctie bedrijvigheid tevens enkele woningen aan de Nassaustraat gelegen. Ook is er aan de Broekveldweg een woonwagenlocatie aanwezig. Overige functies in het gebied zijn de voormalige agrarische gronden aan de noordzijde, die nu in gebruik zijn als grasland/paardenwei, de groengebiedjes aan de Verbindingsweg en de grootschalige detailhandel en het horecapand aan de Kaldenkerkerweg.

Ook aan de oostzijde van de A73 liggen groengebieden op de steilrand van de Jammerdaalse heide. In dit groengebied staat ook de monumentale watertoren. Ter plaatse is tevens een kleidepot ingericht van Monier (Lafarge). Voor het overige is ook aan de oostzijde de hoofdfunctie bedrijvigheid. Aan de Kaldenkerkerweg staan ook enkele woningen.

Meer specifiek is het onderhavige plangebied gelegen in het westelijke deel tussen de Nassastraat, Julianastraat en de Steilrandweg (N271).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein', vastgesteld op 8 april 2013. Een groot deel van het thans onbebouwde gedeelte is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Ter plaatse zijn bedrijven toegelaten tot maximaal de milieucategorie 2. Binnen deze bestemming is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen tot maximaal 80 % van het bouwperceel mag worden gebouwd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein' ligging plangebied rood omlijnd

Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen bedrijven worden gerealiseerd.

Het voornemen bestaat om de groenstrook te betrekken bij het bedrijventerrein en ook als zodanig te bestemmen, een en ander om aan de zijde van de Julianastraat tot een betere verkaveling te kunnen komen. Het groen wordt vervolgens gecompenseerd aan de zuidwestpunt ter hoogte van de Nassaustraat en ter plaatse wordt dan ook de bestemming 'Groen' toegekend. Aan de zijde van de Julianastraat wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt.

Daarnaast geldt voor een klein (zuidelijk) gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aan de zuidelijke zijde is voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

Tot slot geldt er een gebiedsaanduiding, te weten gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'.

De beoogde herontwikkeling is binnen de kaders van het vigerend bestemmingplan niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

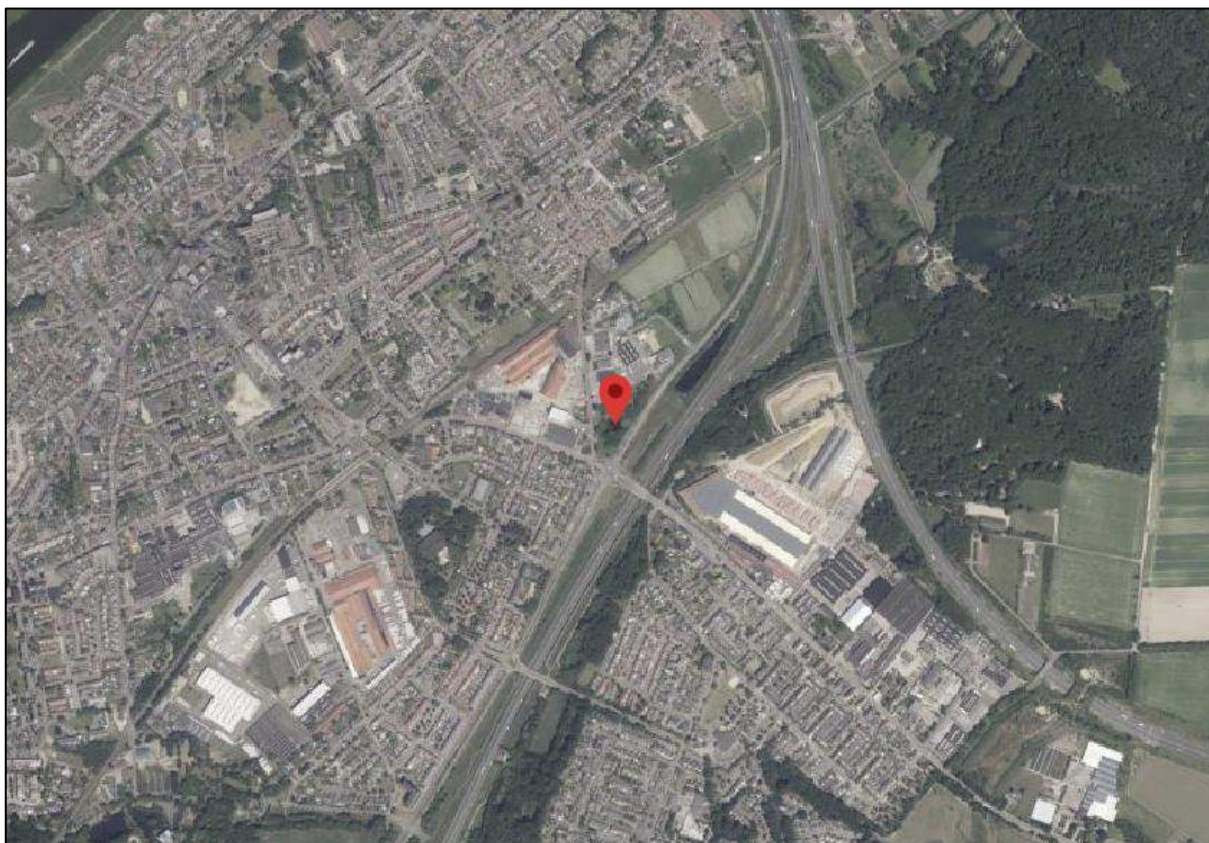
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het gebiedsprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige locatie. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving en hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Nassaustraat, de Julianastraat en de Steilrandweg in de kern Tegelen. Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein ten oosten van Tegelen. In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied bedrijfsgronden en groenvoorzieningen aanwezig.

Op het westelijke deel aan de Nassaustraat is een carwash gevestigd. Zuidelijk daarvan is het plangebied ingericht als een groenvoorziening met hoge bomen en enkele paden. De groenvoorziening loopt verder in noordoostelijke richting evenwijdig aan de Steilrandweg (N271). Noordelijk aan de Julianastraat is een braakliggend stuk grond gelegen.



Uitsnede luchtfoto gebied huidige situatie plangebied aangegeven met rode marker

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de snelweg de A73. Aan de noordzijde van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele woningen gelegen behorende

bij het plangebied 'Doolhof'. Ten westen van het plangebied ligt de kern van Tegelen. De beoogde locatie voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein heeft voor een groot deel reeds de bestemming 'bedrijventerrein'.



Foto huidige situatie vanaf de Nassastraat-Steilrandweg (Google maps: september 2021)

Aan de oostzijde van de A73 is het oostelijk deel van het bedrijventerrein 'Kaldenkerkerweg – Emma-plein' gelegen.

Aan de Kaldenkerkerweg, de Nassastraat en het spoor liggen de grootste en oudste bedrijven, zoals de langgerekte loodsen van Wienerberger ten behoeve van de vervaardiging en opslag van dakpannen en andere grootschalige bedrijfspanden van diverse andere bedrijven.

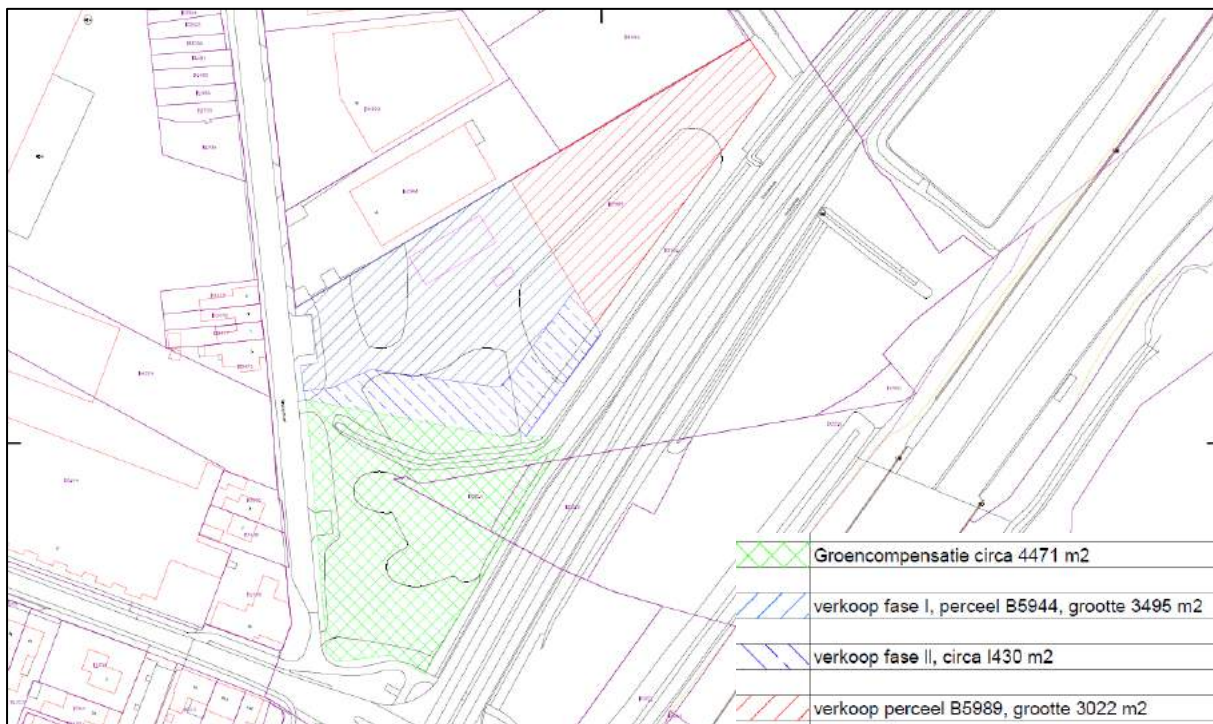
Tussen de Nassastraat, Julianastraat en de Steilrandweg is de bedrijvigheid kleinschaliger van aard. Op dit deel is een enkele bedrijfswoning gelegen en tegen het spoor aan is een kleine woonwagenlocatie gerealiseerd. Aan de Kaldenkerkerweg en de Nassastraat zijn een aantal burgerwoningen gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig planvoornemen betreft de herindeling van een reeds bestaand bedrijventerrein. De bestemming 'Bedrijventerrein' wordt aan oostzijde richting de Steilrandweg uitgebreid, zodat vanuit de Julianastraat tot een betere verkaveling kan worden gekomen.

Het groen wordt gecompenseerd aan de zuidwestzijde van het plangebied tussen de Nassastraat, de Steilrandweg en de rotonde aan het Emmaplein.

Op de volgende pagina is een overzichtstekening opgenomen.



Situatieschets toekomstige indeling plangebied (aangeleverd door opdrachtgever)

Het blauw gearceerde deel met een omvang van 3.495 m² is reeds in gebruikgenomen door de Carwash. Dit was mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Aan de zuidzijde (achterzijde) van de Carwash ligt een reststrook. Aan de oostzijde van de Carwash is ruimte voor één of twee bedrijfskavels die kunnen worden ontsloten via de Julianastraat.

Ter plaatse is beoogd bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk te maken.

Er wordt ingestoken op gasloos verbruik. Het bedrijfsgebouw en de terreininrichting dragen bij aan een ruimtelijke kwalitatieve afronding van het bedrijventerrein en een krachtige entree naar het bedrijventerrein.

Het perceel is gelegen in 'bijzonder' welstandsgebied. Het bijbehorende beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende ringweg (verbindingsweg) om Tegelen. Stedelijke ontwikkelingen, zoals het oprichten van een bedrijfsgebouw, kunnen bijdragen aan de ontwikkeling tot een stadsweg met uitstraling. Daarnaast is de locatie een zichtlocatie vanaf de A73.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en

locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Het LIP inclusief de compensatie, zijn voorwaardelijk in de planregels geborgd. Het plangebied ligt als het ware ingekapseld door de Steilrandweg, hierdoor is het plangebied vanuit het zuidoosten niet tot nauwelijks zichtbaar. Aangezien de huidige beplanting ter plaatse zal worden verwijderd t.b.v. de nieuwe bedrijfskavel(s), is het voorstel een nieuwe bomenrij aan te planten. Hiermee ontstaat er een strakke begrenzing/ritme aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor een zuilvormige boom blijft deze groenstrook transparant, waarmee de beeldkwaliteit van de nieuw te vestigen bedrijven gewaarborgd blijft. Ook zijn deze bomen in hun kroonprojectie niet al te groot, waardoor er voldoende ruimte over blijft tussen kroon en gevel. Daarnaast staat het behoud van het huidige groen aan de zuidkant centraal. Ook het onderhoudspad langs de watergang blijft gevrijwaard.

Aan de zuidzijde van de carwash is er de mogelijkheid het groen uit te breiden met struiken en bomen. Hiermee wordt er aan gesloten op de meer natuurlijke uitstraling van het reeds aanwezige groen. Daarnaast kan er binnen het inpassingsplan worden voldaan aan de heraanplant (compensatie) van 17 bomen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant 14 zuilbomen;
2. Aanplant struweel en boomvormers;
3. Behoud bestaand groen;
4. Verwijderen bestaand groen.



Landschappelijke inpassing

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat 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 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 beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren 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.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Voor het planvoornemen zijn met name de prioriteiten 'duurzaam economisch groeipotentieel' en 'sterke en gezonde steden en regio's' van belang. De realisatie van het bedrijventerrein, aansluitend op de bestaande bedrijfsbestemmingen en gelegen op gronden die conform het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor bedrijvigheid. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij deze prioriteiten. Voor het overige is sprake van een kleinschalige en lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte 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: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het plan, geen gevolgen voor het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor het bedrijfsgebouw geldt dat vanaf 500 m² sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling geldt dat er ongeveer 2.673 m² aan voormalig bedrijventerrein een herbestemming krijgt als Groen (zuidelijke gedeelte aan de Nassaustraat). De strook groen langs de snelweg die een herbestemming krijgt tot bedrijventerrein is circa 2.678 m². Er is dus ongeveer

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

een netto toevoeging van 5 m2 aan bedrijventerrein. Een ladderonderbouwing is voor het planvoornemen dan ook niet vereist.

Conclusie

Het aantonen van de behoefte door middel van een ladder-onderbouwing wordt in het onderhavige geval niet noodzakelijk geacht.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a) die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Afweging

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.11.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie 2021

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en op 25 oktober 2021 in werking getreden. Deze POVI vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.2.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Werklocaties'.

Werklocaties

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet

aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan de economische structuur.

Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen: ruim 800 ha (11%) is nog beschikbaar. Op de reeds uitgegeven oppervlakte (6.500 ha) zijn ruim 11.000 bedrijfsvestigingen met bijna 220.000 werkzame personen actief. Uitgaand van de situatie op 31 december 2019 en het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon is deze voorraad toereikend voor zo'n 7 tot 10 jaar. Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal voldoende. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een reeds bestaand bedrijventerrein. Vestiging van het bedrijf in het plangebied is daardoor een passende nieuwe invulling voor het plangebied en in lijn met zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief past hiermee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Na de vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg is een nieuwe Provinciale omgevingsverordening verder uitgewerkt. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht. De Omgevingsverordening 2021 wordt verder behandeld onder paragraaf 3.2.3.

Ontwerp wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021)

Omdat de Omgevingswet inmiddels is uitgesteld, zijn ten behoeve van enkele onderdelen ontwerp wijzigingsverordeningen ter inzage gelegd.

Voor wat betreft bedrijventerreinen is het volgende opgenomen:

'De vraag naar (grootschalige) bedrijfsruimte neemt toe. Ook is er een tendens van verdergaande schaalvergroting, hetgeen impact heeft op de (kwaliteit van de) omgeving en het landschap. Tegelijkertijd vragen ontwikkelingen op het gebied van natuur, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en woningbouw om (meer) ruimte. Een en ander vereist een weloverwogen en integrale keuzen ten aanzien van de ruimte die we voor bedrijvigheid willen en kunnen faciliteren (zorgvuldig ruimtegebruik). Daarom heeft de provincie ervoor gekozen om de bedrijfskavelgrootte te maximaleren tot 5 hectare. Deze maximale kavelomvang geldt niet alleen voor nieuwe bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen, maar ook voor solitaire bedrijfsvestigingen daarbuiten, bijvoorbeeld in het buitengebied.'

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat de locatie is gelegen in het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Venloschol in gronden beneden 5 meter NAP dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Het onderhavige bedrijventerrein heeft een omvang van ruim 1,3 ha dat opgedeeld wordt in meerdere bedrijfskavels. Deze ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de ontwerp wijzigingsverordening.

De onderhavige ontwikkeling voldoet resumerend dan ook aan het Provinciale beleid.

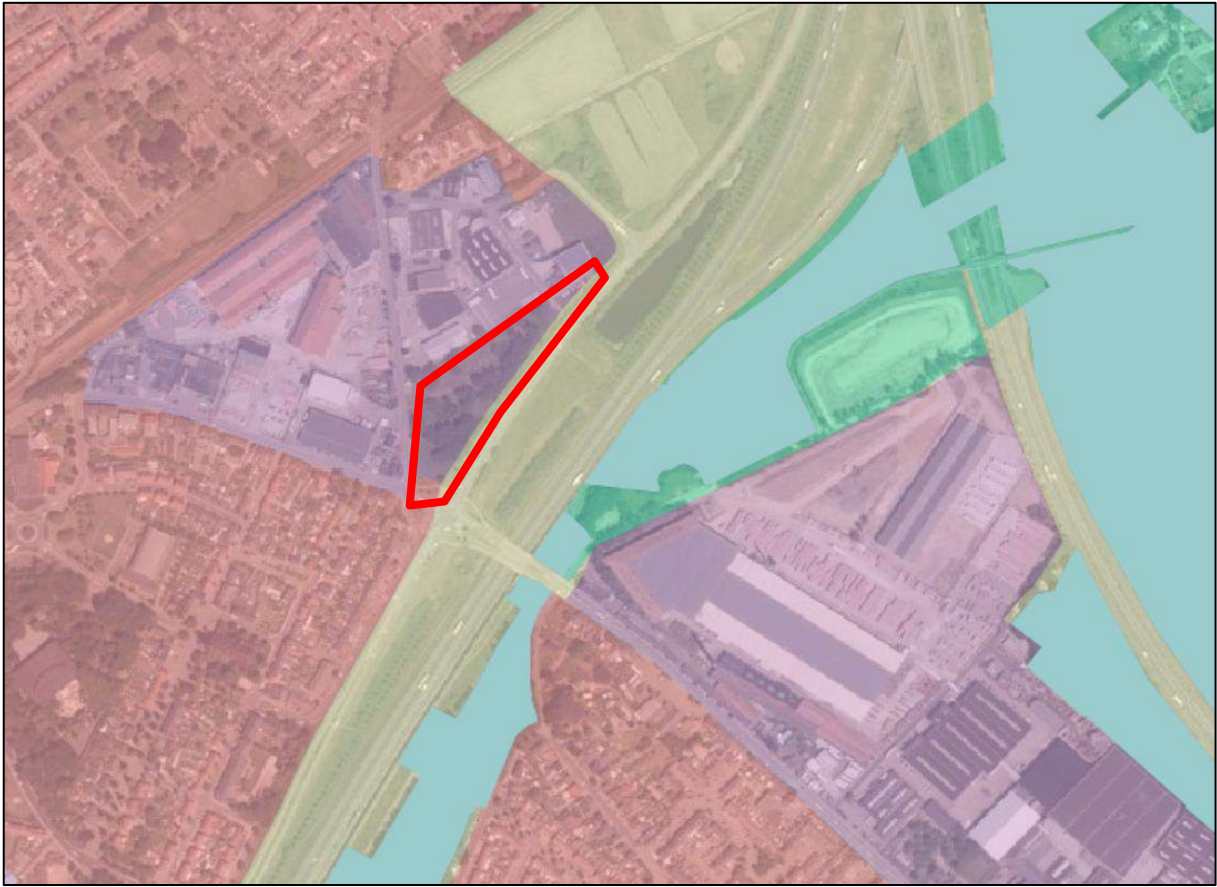
3.2.3 Omgevingsverordening 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er 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.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Bedrijventerreinen'.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' van de Omgevingsverordening 2021 plangebied rood omlijnd

Conform artikel 12.5 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de toevoegings- en vestigingsmogelijkheden van bedrijventerreinen het volgende te beschrijven:

“Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zoning), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg”.

Afweging

In het voorliggende geval is enkel sprake van een beperkte uitbreiding van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen. De beoogde ontwikkeling omvat gronden die conform het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor bedrijvigheid en bin-

nen de structuurvisie reeds zijn aangemerkt als bedrijventerrein (waarbinnen een mix met bedrijvigheid tot milieucategorie 4 voorzien is). Er is enkel sprake van een beperkte toevoeging van het bedrijventerrein. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening 2021.

Daarnaast is er in deze onderbouwing in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ook is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg 2017' welke wordt behandeld onder paragraaf 3.3.1.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)

De regionale visie bedrijventerreinen vormt de nadere uitwerking van het onderwerp werklocaties, opgenomen in de POVI. In de visie worden de ambities, opgaven en principes benoemd, waaronder:

- De ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid dient gefaciliteerd te worden;
- Nieuw ondernemerschap (starters) wordt gestimuleerd;
- Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio op regionale bedrijventerreinen;
- De kwaliteit van bedrijventerreinen wordt behouden en waar nodig verbeterd door middel van herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen (waar noodzakelijk);
- Ruimtevraag wordt in eerste instantie gefaciliteerd op bestaande terreinen. Voor de ruimtevraag van bestaande bedrijven wordt geprobeerd om deze op het huidig kavel op te vangen (intensiveren).
- De leegstand dient rond het frictieniveau te liggen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand.

Verder wordt aangegeven dat:

- Wanneer nieuwe plannen voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en op een juiste locatie zijn gelegen voor de regio, worden de plannen als een goede toevoeging gezien en kunnen ze tot ontwikkeling komen.
- De focus voor de regio is gericht op het bestaande bedrijfsleven. Voor de regio is het van belang dat deze bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen, zodat het percentage van verplaatsingen naar buiten de regio zo klein mogelijk wordt.
- In het kader van intensivering hoeft een beperkte uitbreiding van het huidig kavel (<10%) niet te worden verrekend in het dynamisch voorraadbeheer.
- Een startend bedrijf moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groeiproces moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeente.

Afweging

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de regionale visie bedrijventerrein en is in overeenstemming met het uitgangspunt dat eerst bekeken wordt of intensivering op kavelniveau mogelijk is. In het voorliggende geval zijn de gronden binnen het plangebied conform het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd voor bedrijvigheid. Derhalve vindt er feitelijk géén uitbreiding van een bedrijventerrein plaats. Deze ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op het dynamisch voorraadbeheer. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsdoelen uit de Visie bedrijventerreinen Noord Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

Met de Strategische Visie Venlo 2040 heeft de gemeente Venlo het strategische perspectief, geschetst in de visie van 2030, bijgesteld. In de Strategische Visie Venlo 2040 zijn er vier hoofdlijnen waar de gemeente zich op richt:

- Ruimte voor ontwikkeling;
- Werken in Venlo.

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk 'Werken in Venlo' van belang zijn.

Het streven is om het economisch fundament uit te breiden ondanks de sterke basis die er al ligt mede vanwege de maakindustrie, logistiek en agribusiness lag. Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. De gemeente wil de bewoners dan ook zoveel mogelijk kansen bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel werkgever als werknemer.

Afweging

Het voorliggend initiatief draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het aanbod in werkgelegenheid in de regio en versterking van het economisch fundament. De ontwikkeling vindt daarbij plaats op gronden, welke reeds zijn voorzien van een bedrijfsbestemming. De voorliggende ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de "Ruimtelijke Structuurvisie Venlo" vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

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

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

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

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

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

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

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

Afweging

In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Conform de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de 'contour stedelijk / dorpsgebied', waardoor de herontwikkeling van het bedrijventerrein aansluit bij het benutten van de reeds beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'kwelzone (buiten het rivierbed)'. Binnen deze gebieden ligt het aandachtspunt bij waterhuishoudkundige maatregelen en hoge ecologische en waterhuishoudkundige waarden. Het beoogde initiatief is verder dan ook in lijn met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

3.4.3. Welstandsnota gemeente Venlo

Onderhavig planvoornemen valt binnen welstandsniveau 'bijzonder'. Gezien het belang van een goede uitstraling van de stad is het beleid gericht op een groen en aantrekkelijk beeld langs de autoweg met een herkenbare en krachtige uitstraling bij de 'Poorten tot te stad'. De opgave is om de betonnen geluidsschermen te combineren met een groene uitstraling van planten. Bij de stadspoorten Eindhovenseweg en Tegelseweg-Zuiderbrug is het de opgave om de herkenbaarheid en karakteristiek van de plek te vergroten ondanks de geluidsschermen.

Bij de Steilrandweg - parallel lopend aan de A73 - is het beleid gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende ringweg (verbindingsweg) om Tegelen.

Gebiedskarakteristiek

Deze autoweg vormt de ruggengraat van Limburg en doorsnijdt de stad en het landschap van Venlo in noord-zuidrichting. Aan de noordzijde van Venlo loopt de autoweg door het werklandschap van Greenpark en Freshpark en biedt daarbij uitzicht op representatieve bedrijfsbebouwing in een bosachtige omgeving. Een stadspoort tot het werklandschap bevindt zich ter plaatse van de Greenportlane.

Ten zuiden van de A67 grenst de A73 direct aan diverse woonwijken en doorsnijdt het stedelijk gebied. De nabije ligging bij de woongebieden van Blerick, Venlo en Tegelen heeft geleid tot geluidwallen en -schermen langs dit traject. De beeldvorming langs de autoweg is gericht op het vergroenen van de betonnen schermen en grondkeringen met planten. Door de glazen schermen blijft een beperkt zicht mogelijk op de achterliggende bebouwing, het stedelijke landschap en de rivier de Maas.

Aan de westzijde van Venlo liggen aan de A73 stadspoorten bij de Eindhovenseweg, Napoleonsbaan, Shakespearelaan en Tegelseweg die zowel op de aanliggende wijken als op het centrum gericht zijn.

Door de geluidsschermen is er beperkt zicht op bebouwing bij de poorten bij de Eindhovenseweg en Tegelseweg. Met een landmark, zoals een goed vormgegeven object of gebouw, dient de herkenbaarheid van deze poorten te worden vergroot.

Enkele markante objecten en gebouwen zijn zichtbaar boven de geluidsschermen. Met name de flatgebouwen van de Molenbossen, de schoorstenen van de Tegelse keramische industrie, de voormalige Watertoren en de beboste Steilrand zijn daarbij karakteristieke elementen.

De Steilrandweg tussen Zuiderbrug en Kaldenkerkerweg loopt parallel aan de A73 en is tevens een ringweg om de noord-oostelijke rand van Tegelen. De uitstraling van deze rand van Tegelen aan de 'Streekweg' is van wisselende kwaliteit omdat het open agrarisch gebied doorsneden wordt en slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen langs de weg tot stand zijn gekomen. Langs de Steilrandweg zijn op termijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien waardoor de weg zich zal kunnen ontwikkelen van een autoverbinding tot een stadsweg met uitstraling. Waar mogelijk dient de belevingskwaliteit aan de zijde van de kern Tegelen verhoogd te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het belang van deze structurerende ringweg.

Afweging

Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast en voorziet in het toevoegen van groen. Hierdoor draagt het bij aan het zorgen voor een aantrekkelijk beeld langs de autoweg.

3.4.4. Agenda Groen & Water

De Agenda Groen & Water draagt bij aan ambities uit de Stadsvisie Venlo, Ruimtelijke- en Sociale structuurvisie en het raadsprogramma Venlo Circulaire en duurzame hoofdstad. Het is beleid voor groen en water op tactisch niveau (schakel tussen strategisch en operationeel beleid) en draagt bij aan de realisatie van doelen uit meerdere raadsprogramma's. Agenda Groen & Water is primair geborgd in raadsprogramma Venlo Circulaire en duurzame hoofdstad, maar heeft invloed op andere raadsprogramma's. Daarnaast heeft de Agenda Groen & Water invloed op operationeel beleid (uitvoering en beheer). Rode draad in de Venlose ambities is om ruimte te geven aan de samenleving om zelf keuzes te maken. Agenda Groen & Water biedt een kader voor (burger) initiatieven en geeft antwoord op wat men van de gemeente kan verwachten.

Doelstelling van de Agenda Groen & Water is het formuleren van kaders en beleidsregels voor de groenblauwe ambities voor Venlo die een uitnodigend kader bieden voor initiatieven van derden. De gemeente verbreedt de koers van het groen en waterbeleid en richt zich meer op functionaliteit, want groen en water dragen bij aan heel veel verschillende doelen.

De agenda gaat in op de volgende punten:

- Multifunctionaliteit;
- Stad van de toekomst;
- Kracht van Groen en Gezond in de wijk;
- ReCreatief Venlo;
- Natuurlijk Venlo;
- Het Venlose landschap vertelt;
- Uitvoering door samenwerking en creativiteit.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan de Agenda Groen en Water door het aanplanten van 14 zuilbomen, struweel en boomvormers. Daarnaast wordt er bestaand groen behouden en versterkt door de nieuwe aanplanting. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

4.1 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Het Besluit NIBM

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

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

Regeling NIBM

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	356,2
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,99
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Zelfs indien wordt uitgegaan van het 'worst-case-scenario' en 20% vrachtverkeer is de bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de realisatie van het planvoornemen niet-in-betekende-mate.

Achtergrondwaarden

In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM bedraagt in 2020 de concentratie PM₁₀ ter plaatse lager dan 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} lager dan 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ ter plaatse tussen de 10 en 15 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

(Spoor)wegverkeerslawaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten, waaronder bijvoorbeeld woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein en de verlegging van de groenstrook wordt er geen geluidgevoelige functie binnen het plangebied toegevoegd. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen op het gebied van (spoor)wegverkeerslawaai en kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek van (spoor-)wegverkeerslawaai dan ook achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of de projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

4.3.2 Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Geonius Milieu B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek is alleen gericht op het noordoostelijke deel van het plangebied en is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie". Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" ten aanzien van de bovengrond te worden aanvaard en de hypothese "onverdacht" ten aanzien van de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dient, op basis van onderhavige analyseresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een "bodemgeschiktheidsverklaring" is ter competentie van de overheid.

In hoeverre de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het verhardings- / funderingsmateriaal een belemmering vormen voor de voorgenomen onroerende zaak op het plangebied bestemd voor de transactie (verkoop) is afhankelijk van hetgeen tussen kopende en verkopende partij wordt overeengekomen.

² Geonius Milieu B.V., *Verkennend bodemonderzoek perceel B 5271 Tegelen*, rapportnummer: MA180011.018.R01.V4.0, 19 februari 2020.

Aanvullend bodemonderzoek

Door de combinatie HMB B.V. - Peeters Milieuadvies is een aanvullend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Deze is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Voor de locatie is onderscheid gemaakt in drie verdachte deellocaties. In de onderstaande alinea's worden de resultaten per deellocatie beschreven en wordt afgesloten met een slotconclusie.

Deellocatie A (onderzoekslocatie)

Op basis van de resultaten blijkt dat de grond met bijmengingen kolengruis (MMA-5) sterk verontreinigd is met koper. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als klasse 'niet toepasbaar'. Gelet op de resultaten van het afperkend onderzoek blijkt dat de koperverontreiniging wordt aangetroffen over een oppervlakte van circa 15 m². De verontreiniging is aangetroffen in het traject van 0,5 tot 1,0 m-mv. De omvang van de verontreiniging is derhalve ingeschat op circa 7 m³. Op basis van de omvang is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de overige bovengrond met bijmengingen baksteen en/of kolengruis (MMA-1 t/m MMA-4) worden ten hoogste lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. De grond wordt indicatief beoordeeld als klasse 'industrie' of klasse 'niet toepasbaar' conform het Besluit bodemkwaliteit. De zintuiglijk schone bovengrond van het mengmonster MMA-6 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als klasse 'altijd toepasbaar'. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en 1,2-dichloorethenen aangetroffen. Gelet op de aangetroffen verontreinigingen blijft de hypothese voor een verdachte locatie in stand.

Deellocatie B (voormalig spoorweg)

Ter plaatse van de voormalige spoorweg zijn in de grond met bijmengingen baksteen (MMB- 8 en MMB-9) sterke tot lichte verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met zware metalen en minerale olie aangetoond. Op basis van de uitgevoerde uitsplitsing bleek dat een gedeelte verontreinigd is met PAK. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als klasse 'wonen' of klasse 'niet toepasbaar'. Gelet op de resultaten van het afperkend onderzoek blijkt dat de verontreiniging met PAK wordt aangetroffen over een oppervlakte van circa 15 m². De verontreiniging is aangetroffen in het traject van 0,5 tot 1,0 m-mv. De omvang van de verontreiniging is derhalve ingeschat op circa 7 m³. Op basis van de omvang is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De grond ter plaatse van boring B7 c.q. het mengmonster MMB-10 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als klasse 'altijd toepasbaar'. Het grondwater ter plaatse van deellocatie B is ten hoogste licht verontreinigd met barium. Vanwege het aantreffen van de sterke tot lichte verontreinigingen in de bodem, blijft de hypothese 'verdachte locatie' in stand.

³ HMB-Peeters, *Verkennd bodemonderzoek*, rapportnummer: 23249401A-3, status: definitief (versie 3), d.d. 31 oktober 2023.

Deellocatie C en N (watergang (droge greppel))

In de veengrond van het mengmonster MMC-7 zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetroffen. De grond wordt indicatief beoordeeld als 'altijd toepasbaar' conform het Besluit bodemkwaliteit. In de humeuze zandgrond (MMC-11) zijn, net zoals bij eerder uitgevoerde onderzoeken, sterke tot lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Tevens worden ook nog lichte verontreinigingen met minerale olie, PCB en PAK aangetoond. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als 'niet toepasbaar'. In de zand grond zonder humeuze bijmengingen (MMC-12) zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met zware metalen en minerale olie aangetoond. Gelet op het gehalte minerale olie wordt de grond indicatief beoordeeld als 'niet toepasbaar' voor hergebruik. Gelet op de resultaten van het afperkend onderzoek blijkt dat de verontreiniging wordt aangetroffen over een oppervlakte van circa 90 m². De verontreiniging is aangetroffen in het traject van 0,0 tot 0,5 m-slootbodem met een gemiddeld dikte van 50 centimeter. De omvang van de verontreiniging is derhalve ingeschat op circa 45 m³. De verontreiniging is ontstaan na 1987. Voor dergelijke verontreinigingen geldt de zogenoemde 'zorgplicht voor de bodem' welke in de Wet Bodembescherming (artikel 13) is vastgelegd. Op grond van deze zorgplicht is er een wettelijke verplichting tot het redelijkerwijs saneren van de vastgestelde verontreiniging. De hypothese 'verdachte locatie' blijft vanwege de aangetroffen verontreinigingen in stand.

PFAS

In geen van de onderzochte monsters zijn verhoogde gehalten PFAS boven de landbouw/natuur normen aangetroffen.

Slotconclusie

De sterke verontreinigingen met koper, PAK en lood vormen mogelijk een belemmering voor de geplande werkzaamheden. Indien ter plaatse van verontreinigingen gegraven wordt, dient onder de huidige wetgeving een plan van aanpak/saneringsplan opgesteld te worden. De plannen dienen voorgelegd en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag (gemeente Venlo). De overige verontreinigingen vormen op dit moment geen belemmering voor eventuele graafwerkzaamheden. Gelet op de aangetroffen heterogeniteit in de bodem dient tijdens graafwerkzaamheden aandacht te zijn voor mogelijke nog niet aangetoonde verontreinigingen. Verder dient er rekening mee gehouden te worden dat vermoedelijk per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. De beoordeling van de verontreinigingen, in te dienen meldingen en vereiste werkzaamheden kunnen op basis van de Omgevingswet en de daarin opgenomen artikelen veranderen.

4.3.3 Conclusie

Er is op een aantal locaties sterke verontreinigingen met koper, PAK en lood aanwezig. dit vormt mogelijk een belemmering voor de geplande werkzaamheden. Indien ter plaatse van verontreinigingen gegraven wordt, dient onder de huidige wetgeving een plan van aanpak/saneringsplan opgesteld te worden. De plannen dienen voorgelegd en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag (gemeente Venlo).

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

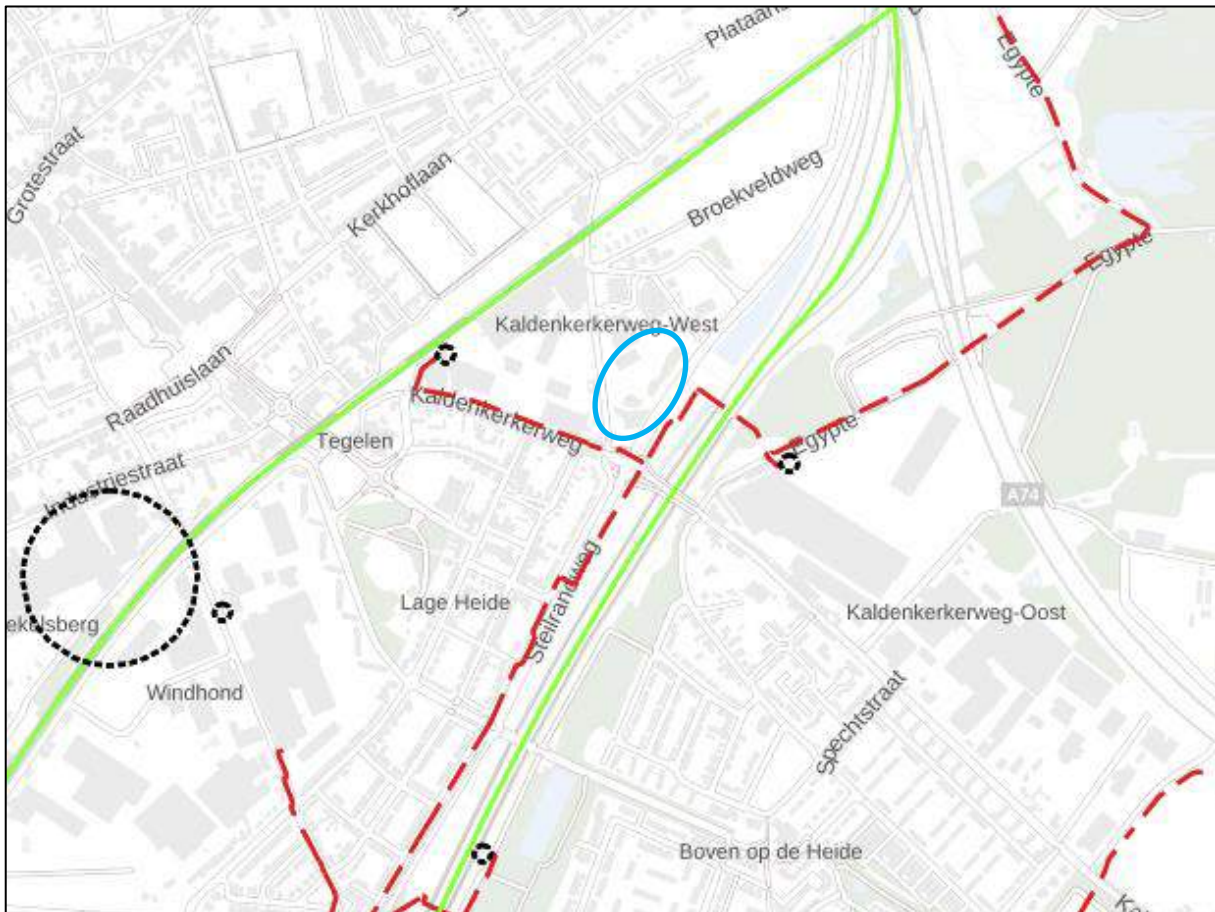
Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en het Bevt wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

4.4.2 Quickscan externe veiligheid



Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauw omcirkeld)

Door Econsultancy is er een quickscan externe veiligheid⁴ uitgevoerd. De volledige quickscan is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand is de samenvatting uit het rapport opgenomen.

⁴ Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Julianastraat te Tegelen*, rapportnummer: 19393.005 D4 , d.d. 13 oktober 2023.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.

De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In het kader van de realisatie van de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Julianastraat te Tegelen is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. In onderzoek zijn de risico's rondom het plangebied beschouwd en zijn de mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt. Relevant is de hogedruk aardgastransportleiding Z-508-01, de rijkswegen A73, A74 en de spoorweg.

Risicovol transport door buisleidingen

Uit de uitgevoerde berekeningen vanwege de hogedruk aardgastransportleiding Z-508-01 blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Volgens artikel 12 lid 3 onder b van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door personen vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Een striktere begeleiding van werkzaamheden rondom de leiding zal de kans op calamiteiten beperken.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen

Het plangebied ligt in zone III van de spoorweg en de A74. Er hoeft alleen rekening gehouden te worden met de effecten van toxische gaswolken. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Risicovol transport over wegen

Vanwege de ligging van het plangebied in zone II van de A73 gelden de eisen voor inrichtingen en bouwkundige maatregelen uit het beleid. Aanvullend hierop heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord ook een advies uitgebracht, dit advies is hieronder weergegeven.

Advies

De verwachting is dat de aanwezige personen binnen het plangebied over het algemeen zelfredzaam zijn. Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid vergroten de mogelijkheden voor de in het effectgebied aanwezige personen om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen.

Voor de nieuw te bouwen bouwwerken binnen het plangebied, adviseren we de volgende maatregelen ter bevordering van de bescherming en de zelfredzaamheid van aanwezige personen binnen het bouwwerk:

1. De eisen voor de inrichting en bouwkundige maatregelen van zone II uit het beleid externe veiligheid gemeente Venlo op laten nemen in het onderzoeksrapport externe veiligheid opgesteld door Econsultancy.
2. Mogelijkheden creëren voor het veilig vluchten van de risicobron af. Zorg bij het ontwerp van de te bouwen bouwwerken binnen het plangebied dat er zowel van de buisleidingen als van de A73 af gevlucht kan worden, zodat onder dekking van het bouwwerk van het incident af gevlucht kan worden.
3. Beperken gevelopeningen en glasoppervlak aan de risicozijde(n) A73.
4. Beglazing aan gebouwen zodanig uitvoeren zodat scherfwerking wordt voorkomen (klasse P2A conform EN356) met een flexibele vassing van het glas in de constructie.
5. Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse B zoals gesteld in NEN-EN 131501-1, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n);
6. Afschakelbare ventilatie en ventilatieopeningen van de risicobron af. Deze maatregel is reeds in het onderzoeksrapport als maatregel opgenomen. Advies om de noodknop voor de ventilatie in de nabijheid van de meterkast of een eventueel benodigde brandmeldcentrale/ontruimingsalarmcentrale te plaatsen.
7. Neem de EV scenario's op in het calamiteitenplan van de supermarkt en beoefen deze periodiek met de BHV.

Advies om deze maatregelen eveneens als voorwaarde in de Omgevingsvergunning Bouwen op te laten nemen.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen gelegen.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het plangebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

Uit de uitgevoerde berekeningen vanwege de hogedruk aardgastransportleiding Z-508-01 blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Volgens artikel 12 lid 3 onder b van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door personen vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Een striktere begeleiding van werkzaamheden rondom de leiding zal de kans op calamiteiten beperken.

Het plangebied ligt in zone III van de spoorweg en de A74. Er hoeft alleen rekening gehouden te worden met de effecten van toxische gaswolken. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken. Vanwege de ligging van het plangebied in

zone II van de A73 gelden de eisen voor inrichtingen en bouwkundige maatregelen uit het beleid. Aanvullend hierop heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord ook een advies uitgebracht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Gebiedstypering

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

4.5.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een quickscan bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd.⁵ Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste resultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein (2013)'. Het plangebied en dus ook de relevante gevoelige bestemmingen in de omgeving zijn gelegen op of in de directe omgeving van een bedrijventerrein. Derhalve wordt het gebied getypeerd als zijnde gemengd gebied. In onderstaande figuur zijn de richtafstanden van 10 meter (carwash) en 50 meter (milieucategorie 3.2) vanaf de gevoelige woonbestemmingen geprojecteerd. Tevens is de richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2) vanaf de bedrijfswoning geprojecteerd.



Uitsnede kaart toetsing richtafstanden (bron: aangeleverd door Econsultancy)

Uit de bovenstaande figuur kan worden geconcludeerd dat binnen de van toepassing zijnde richtafstanden geen gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

⁵ Econsultancy, Quickscan bedrijven en milieuzonering Julianstraat te Tegelen, rapportnummer: 19393.003, d.d. 4 oktober 2023.

4.6 Water

4.6.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

4.6.2 Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Nationaal waterplan 2022 - 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 in hun beleid te verwerken.

Waterschap Limburg Waterbeheerplan 2022 - 2027

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Dit plan is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Keur

De Keur van het waterschap is op 1 april 2019 in werking getreden en legt meer verantwoordelijkheid neer bij de inwoners van de verschillende gemeenten. De belangrijkste verandering betreft regels omtrent het lozen van regenwater bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen vanwege klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak het terug in de bodem brengen van regenwater door een dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met een herha-

lingstijd van 1:100. In het geval nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd kan in het algemeen worden voldaan aan de nieuwe bergingsnorm van het waterschap. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha). Door het aanbrengen van infiltratie- en of bergingsvoorzieningen kan de lozing op het watersysteem worden beperkt tot 2 l/s/ha. De voorzieningen dienen in eerste instantie te worden gerealiseerd op eigen terrein. Echter mag de initiatiefnemer deze ook in de nabije omgeving realiseren indien dit makkelijker uit te voeren is. Bij uitbreiding van verharde oppervlakken mag het waterbezwaar niet toenemen om afwenteling naar benedenstroomse gebieden te voorkomen. De verharding mag bij (zware) neerslag dus niet leiden tot een grotere piekbelasting dan oorspronkelijk het geval was omdat daardoor benedenstrooms de kans op wateroverlast vergroot wordt.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

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

4.6.3 Kenmerken van het watersysteem

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

Door Econsultancy is een wateronderzoek⁶ uitgevoerd. Hierin is het onderhavige plangebied meegenomen als mogelijke uitbreidingslocatie. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie is in de huidige situatie volledig onbebouwd en onverhard en bestaat uit een groen braakliggend terrein met diverse bosschages. Omdat (vanwege lange termijn ontwikkelingen) het plan een globaal karakter heeft is het verhard oppervlak berekend door het totale oppervlak aan infrastructuur en bouwvlak(ken) indicatief te verdelen. Voor de bepaling van het verhard oppervlak binnen een bedrijventerrein wordt uitgegaan van 90% van het uitgeefbaar terrein (60% daken en 30% wegen en terreinen). Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen tot 12.600 m² (14.000 m² * 0,9).

Bij de verdere planuitwerking zal water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen en op een duurzame wijze worden verwerkt. Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwa-

⁶ Econsultancy, *Rapportage watertoets Julianastraat, Tegelen*, referentienr.: 19393.002, d.d. 21 oktober 2022.

terafvoer; HWA) zal daarbij gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. De totale wateropgave zal berekend moeten worden op basis van het daadwerkelijke verhard oppervlak. Vooralsnog bedraagt de wateropgave minimaal 1.260 m³.

Het uitgangspunt is om hemelwater zoveel als mogelijk te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is zal hemelwater vertraagd moeten worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Om afwenteling naar benedenstreams te voorkomen mag maximaal 2l/s/ha geloosd worden.

Het toekomstige systeem dient dusdanig robuust te zijn dat een situatie waarbij in een korte tijd 100 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting primaire-watgang Hulsfort (91593). Er wordt gebruik gemaakt van een overloop op het maaiveld. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Afweging

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot de meeste provincies, eekhoorn, steenmarter, hazelworm en levendbarende hagedis vrijgesteld in bepaalde periodes in het jaar in Limburg.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Houtopstanden

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

4.7.2 Onderzoek

Voor onderhavig bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd. De volledige quickscan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna 'Carwash' te Tegelen, projectnummer P02597, d.d. 21 juli 2022.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg”, bevindt zich op circa 1,8 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied betreft “Maasduinen”, op circa 10,3 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een carwash betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening⁸ uitgevoerd ten aanzien van de gebruiks- en de aanlegfase. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 100 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de (nieuw)bouw van een bedrijfspand betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, tijdens de gebruiksfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie.

⁸ BRO, *Stikstofdepositieberekening Julianastraat te Tegelen*, projectnummer P02994, d.d. 7 november 2023.

Soortenbescherming

Vogels

In de 'Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg' van de provincie Limburg (6 december 2017) is een aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten gepubliceerd. Hier wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogel-nesten die beschermd zijn binnen de provincie Limburg. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-3 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 4-soorten').

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Hierdoor kunnen broedlocaties van soorten als kerkuil, steenuil, huismus en gierzwaluw worden uitgesloten. In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als havik en ransuil. Wel kunnen in de eiken en berken binnen het plangebied mogelijk "algemene" soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning en houtduif tot broeden komen.

Toetsing

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.'

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, franjestraat, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis en watervleermuis.

Het terrein bevat geen gebouwen of bomen met holtes of loshangend schors die kunnen dienen als geschikte rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuisensoort. Het opgaand groen binnen het plangebied zal naar verwachting niet dienen als essentieel foerageergebied voor vleermuizen, gezien er in de directe omgeving voldoende foerageergebied aanwezig is in de vorm van bomen en grasvelden.

Uit vleermuisonderzoek uit 2017 blijkt dat het plangebied fungeerde als vaste vliegroute van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Hierbij werd richting de grote vijver ten noordoosten van het plangebied gevlogen (belangrijk foerageergebied). De bomen in het zuidelijk deel van het plangebied blijven behouden en worden aangevuld. Ook ten oosten van de weg blijven de bomen aanwezig waardoor voldoende geleiding aanwezig blijft.

Toetsing

Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageerhabitat voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als bunzing, hermelijn, wezel, konijn, egel, veldmuis en dwergspitsmuis kunnen in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende foerageergebied in de directe omgeving, betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied ook de niet (volledig) vrijgestelde soorten steenmarter, eekhoorn, das en bever voor. Er zijn geen holen of nesten in de grond of in de bomen aangetroffen die zouden kunnen dienen als schuil- of nestplaats voor een steenmarter. Binnen het plangebied zijn tevens geen nesten of sporen van de eekhoorn aangetroffen dan wel burchten, loop- of eetsporen, latrines of wissels die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van het plangebied door de das. Voor een bever biedt het plangebied geen geschikt habitat, waardoor deze ook niet binnen het plangebied te verwachten is. De aanwezigheid van andere strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en/of het ontbreken van geschikt habitat eveneens redelijkerwijs uitgesloten.

Toetsing

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de hazelworm, levendbarende hagedis, zandhagedis en muurhagedis. De waarnemingen

hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde rugstreeppad, heikikker, boomkikker en Alpenwatersalamander bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Met betrekking tot een incidenteel passerend individu van een algemene (vrijgestelde) soort is enkel de zorgplicht van toepassing.

Toetsing

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos, kleine ijsvogelvlinder, gevlekte glanslibel, beekrombout, gewone bronlibel, gevlekte witsnuitlibel en teunisbloempijlstaart. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat, die in het plangebied niet aanwezig zijn. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. Aantasting van (deel)populaties van een beschermde libellen- of vlindersoort is met zekerheid niet aan de orde. De aanwezigheid van de overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten bekend als blaasvaren, kluwenklokje en gladde zegge. Deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom boswet. Het aanwezige groen betreft een houtopstand. Deze bestaat uit een bosje eiken geplant in 1975 in eigendom van de gemeente. Voor de kap van (een deel van) de houtopstand dient een kapmelding te worden gedaan bij de provincie Limburg. De bomen dienen binnen 3 jaar te worden herplant. Binnen 3 jaar hierna dient uitval te worden vervangen. Bij herplant op andere grond moet een ontheffing worden aangevraagd. Herplant dient op een bosbouwkundige manier plaats te vinden.

4.7.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Verlichting gericht en uitschijnend op het groen in het zuiden van het plangebied dient vermeden te worden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het de goudgroene natuurzone en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

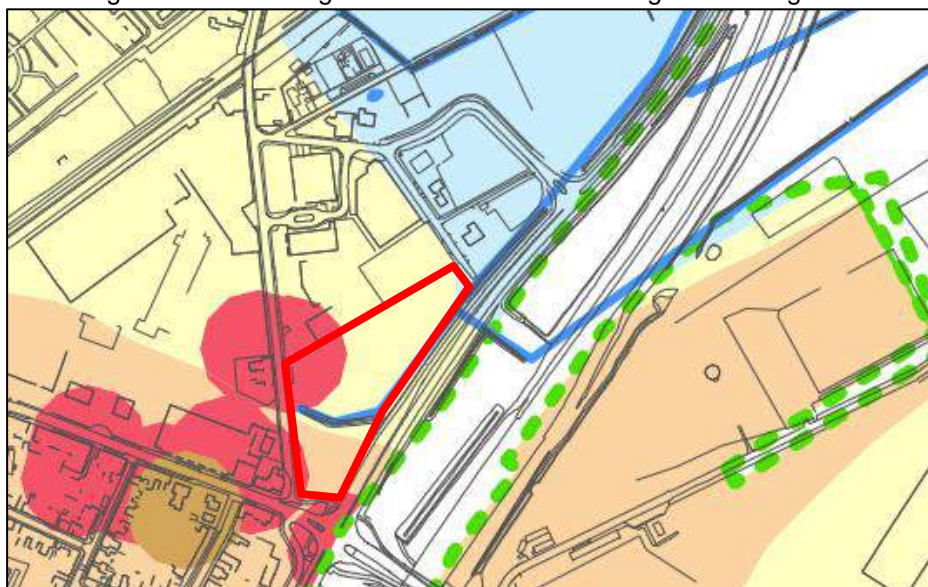
Algemeen

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Onderzoek

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Basiskaart van de gemeente Venlo (2015) deels in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting, een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting en in een zone met een lage archeologische verwachting.



Figuur 4.1. Uitsnede Archeologische Basiskaart (2015) gemeente Venlo, kaart 6B plangebied rood omlijnd

Voor de zone zeer hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor de zone hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met

een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor de lage archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv.

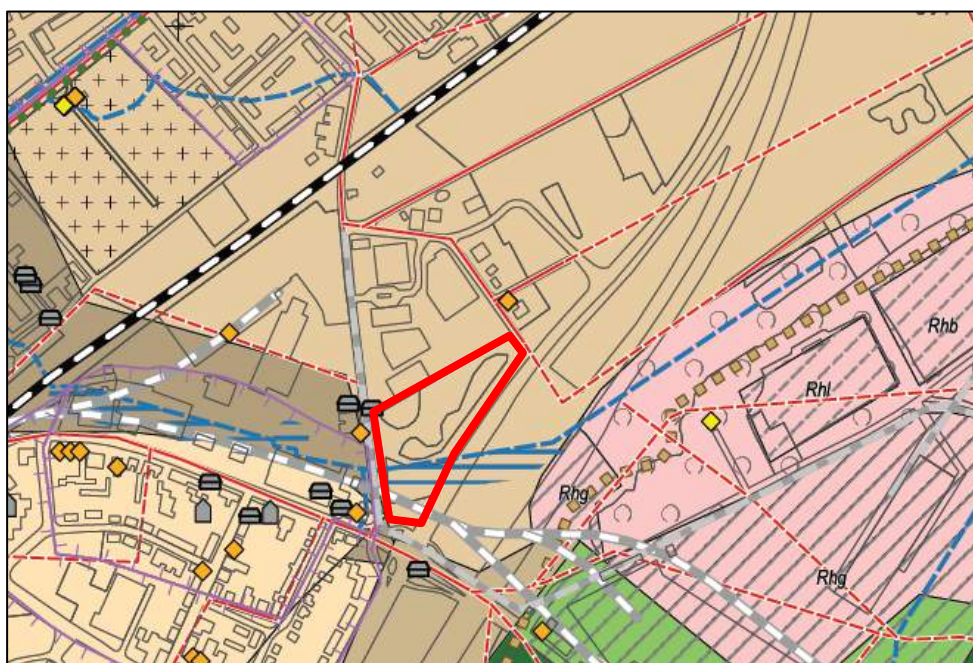
Nu de (hoogste) archeologische waarden zijn gelegen ter plaatse van het deel dat al door de Carwash ingericht wordt en de groenvoorziening waarin niet gebouwd gaat worden, wordt een (nader) archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

4.8.2 Cultuurhistorie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 5) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”. Om aan deze verplichting te voldoen is cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4.2. Uitsnede Cultuurhistorische Inventarisatie Kaart, plangebied rood omlijnd

Volgens de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo bestond het plangebied uit droge kampongting gronden (met een onregelmatige structuur). Ook stroomde de beek Tegelse Broeklossing door het plangebied. Deze beek is thans nog aanwezig in het plangebied. De bron en bronloop van de Tegelse Broeklossing watert af op natuurlijke wijze op de meanderende Aalsbeek. Er zijn verder geen

ingrepen voorzien aan het gebied waardoor de Tegelse Broeklossing stroomt. Dit gedeelte van het plangebied blijft bestemd tot 'Groen'. Er vindt derhalve geen aantasting plaats van het cultuurhistorisch element de 'Tegelse Broeklossing'. Tegenwoordig bestaat het plangebied voornamelijk uit gronden bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de Julianastraat verder aangeduid als een 'weg uit periode 1806-1890'. De Nassastraat en de Steilrandweg staan niet vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart. Het bestemmingsplan is niet van invloed op deze wegen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Hierbij wordt voor het aspect parkeren getoetst aan het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.9.1 Verkeer

Bedrijventerrein zuidwesten (carwash)

De carwash is reeds gasloos gerealiseerd en zorgt dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor. De carwash is reeds middels een omgevingsvergunning gerealiseerd echter wordt hij voor dit bestemmingsplan wel meegenomen. Met de ontwikkeling van de carwash is er sprake van een geringe toename van de verkeersaantrekkende werking. In de toekomst zullen maximaal 50 luxe wagens per dag gewassen worden door 2 man personeel.

Naast deze verkeersgeneratie van de te wassen auto's, is er in het kader van het planvoornemen ook sprake van een verkeersgeneratie van de vier wasboxen en de ruimtes voor het stofzuigen. Deze verkeersgeneratie valt deels samen met de overige functies, aangezien de klanten naar verwachting per bezoek gebruik maken van meerdere functies. Gezien het planvoornemen, de realisatie van de carwash en de daarbij horende klandizie, wordt op een gemiddelde dag een verkeersgeneratie verwacht van 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarnaast zullen er gedurende de openingstijden 2 personeelsleden aanwezig zijn (= 4 verkeersbewegingen) en voor de volledigheid zijn ook 4 zware vrachtbewegingen meegenomen per week (bewegingen voor bijvoorbeeld levering van goederen en afvalophaaldienst). Vanwege het gebruik van de percelen wordt verondersteld dat het gebruik licht wegverkeer betreft. De aanliggende weg (Nassastraat) kan deze beperkte toename in verkeersgeneratie goed verwerken.

Bedrijventerrein noordoosten

Het noordoostelijke deel van het plangebied zal worden uitgegeven ten behoeve van één of twee bedrijfskavels. In het model is het verkeer van en naar de gebouwen in de verschillende deelgebieden opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is gebruikgemaakt van de kencijfers voor een netto ha bedrijventerrein (gemengd gebied) per etmaal. Dit houdt in dat per ha rekening moet worden gehouden met verkeersbewegingen van 128 lichte motorvoertuigen, 20 middelzware vrachtwagens en 10 zware vrachtwagens per etmaal. Het onderhavige gebied betreft 5.205 m² (0,5205 ha). Dit betekent voor het onderhavige bedrijventerrein (naar boven afgerond) 66 lichte motorvoertuigen, 11 middelzware vrachtwagens en 6 zware vrachtwagens per etmaal. Vanwege het gebruik van de percelen wordt verondersteld dat het gebruik licht en middelzwaar wegverkeer betreft. De aanliggende wegen (Julianastraat) kan deze beperkte toename in verkeersgeneratie goed verwerken.

4.9.2 Parkeren

Voor het parkeren dienen de bedrijven op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid realiseren. Onderhavig initiatief behelst de herontwikkeling van een bedrijventerrein. Conform de normen van CROW publicatie 'Toekomstig parkeren' dienen er minimaal 0,7 parkeerplaatsen en maximaal 1,2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd per 100 m² bvo. Hierbij is uitgegaan van de categorie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) van de CROW publicatie. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en de gemeente Venlo is een sterk stedelijk gebied.

Met uitzondering van de reeds vergunde Carwash is nog niet bekend met welke omvang aan bebouwing rekening moet worden gehouden. In ieder geval dient rekening te worden gehouden met de geldende parkeernormen. Het plangebied biedt in ieder geval voldoende ruimte voor parkeerplaatsen.

4.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen met betrekking tot de verkeersveiligheid en de belasting van de aanvoerwegen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een Aardgasleiding (NEN3650-leiding) van de Gasunie. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitscontour. In dit kader is er een verantwoording van het groepsrisico opgenomen onder paragraaf 4.4.2.

Verder zijn er in of rond het plangebied volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op het planvoornemen. Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de ontwikkeling van één bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in Lijst C in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. Als het gaat om aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is onderdeel D11.3 van belang. Als de activiteit 75 ha of groter is, is bij een bestemmingsplan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Bij activiteiten kleiner dan 75ha is een informele mer-beoordeling nodig.

Het voorliggende initiatief betreft slechts een herontwikkeling waarbij de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' wat anders gepositioneerd worden om een betere verkaveling te bewerkstelligen. De toename aan bedrijventerrein is zeer beperkt. Gezien het feit dat het plangebied reeds een bedrijventerreinbestemming heeft en het slechts een ontwikkeling van beperkte omvang betreft waarbij er geen sprake is van significante milieueffecten en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.7), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gezien het feit dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5. PLANSTUKKEN

5.1 Planonderdelen

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

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

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

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

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

5.3 Toelichting op de planregels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden te kunnen afwijken van een specifieke regel.

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Bedrijventerrein'

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', productiegebonden detailhandel met een maximale oppervlakte van 300 m², met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen op eigen terrein en manoeuvreerruimte.

Er zijn regels gesteld omtrent de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

'Groen'

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, bermen en beplanting, parken, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, met daaraan ondergeschikt, verhardingen, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, kunstwerken en straatmeubilair.

Op deze gronden is bouwen niet toegestaan met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde.

'Leiding – Gas'

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische waarden.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regel opgenomen omtrent bestaande afstanden en andere maten.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt omschreven welke waarden er in het gebied zijn en op welke wijze deze in het bestemmingsplan beschermd worden. Binnen dit artikel zijn regels opgenomen voor de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg'.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de bouwregels. Dit betreft de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10%. De omgevingsvergunning kan overigens alleen worden verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

Dit betreft de mogelijkheid het bestemmingsplan op daarvoor aangewezen onderdelen te laten wijzigen door het college van burgemeester en wethouders.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. Alle andere te volgen procedures liggen vast in de Wro en/of in de Wabo.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. HANDHAVING

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

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

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

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

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

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In voorliggend geval is sprake van een bouwplan en is kostenverhaal dus in beginsel verplicht. De gronden zijn echter eigendom van de gemeente en in dat geval is geen sprake van kostenverhaal. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in een eventuele erfpachtcanon.

7.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het bedrijventerrein geschiedt door de het vaststellen van een nieuw planologisch kader door de gemeente. De gemeente ontwikkelt niet zelf, maar verkoopt de kavels aan belangstellenden. De kavel waarop de Carwash is gerealiseerd, is reeds verkocht door de gemeente. Voor de resterende grond is eveneens belangstelling en het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen' mag dan ook als financieel uitvoerbaar mag worden aangemerkt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties uit dit vooroverleg worden te zijner tijd aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen' heeft van ... tot en met ... ter inzage gelegen. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren.

7.2.3 Terinzagelegging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn heeft een ieder de gelegenheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzage legging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

8. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

REGELS

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Bedrijventerrein	14
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Leiding - Gas	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 13	Algemene procedureregels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32
Bijlagen regels		33
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	34
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202301BTJULIANA-ON01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aangebouwd bijgebouw:

Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan- en/of uitbouw:

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

1.7 afvalverwerkend bedrijf:

Industrieel of ambachtelijk bedrijf gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving. Dan wel een bedrijf waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt of een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van of in directe relatie met dit bedrijf.

1.8 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

1.10 archeologisch onderzoek:

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1 of volgend).

1.11 archeologisch waardevol gebied:

Gebied met zeer hoge archeologische waarden of verwachting.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed and breakfast:

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

1.15 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 gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.16 bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:

Eén 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.

1.19 bestaand:

1.19.1 Bebouwing:

De als zodanig in het bestemmingsplan aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terisiellegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19.2 *Gebruik:*

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.20 **bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 **bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 **bouwen:**

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

1.23 **bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

1.24 **bouwlaag:**

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

1.25 **bouwperceel:**

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

1.26 **bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

1.27 **bouwvlak:**

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

1.28 **bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 **bijgebouw:**

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

1.30 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.

1.31 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze regels is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan.

1.32 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidgevoelige functies:

Bewoning en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet.

1.38 geluidgevoelige gebouwen:

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.39 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.40 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 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.

1.42 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.42.1 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 verstrekken 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.

1.43 horizontale diepte van een gebouw:

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

1.44 kampeermiddel:

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde.

Eén en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.45 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.

1.46 logiesverblijf:

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan meer dan 4 huishoudens, anders dan een huishouden per woning, die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.47 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.48 nevensgeschikte functie:

Functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

1.49 onderbouw:

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.50 ondergeschikte activiteit:

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

1.51 ondergronds bouwwerk:

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.52 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.53 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.54 overkapping:

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

1.55 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.

1.56 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.

1.57 perceelgrens:

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.58 productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.59 prostitutie:

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

1.60 risicovolle inrichting:

Een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo), of het Vuurwerkbesluit.

1.61 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.62 staat van Bedrijfsactiviteiten:

De als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met basisinformatie voor milieuzonering.

1.63 stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in het bestemmingsplan.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 tuin:

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

1.67 uitbouw:

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

1.68 verkeer:

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair.

1.69 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).

1.70 voorgevelrooilijn:

De naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.71 voorkeursgrenswaarde:

De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder.

1.72 voorzieningen van algemeen nut:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.73 vrijstaand bijgebouw:

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

1.74 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.

1.75 weg:

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

1.76 wet / wettelijke regelingen:

Indien en voorzover 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.

1.77 wijziging:

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.78 winkel:

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.79 woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. De afstand tot de bouwperceelgrens:
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- b. De dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- c. De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. De 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.
- e. De 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- f. De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- g. De 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.

2.3 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven in milieucategorie 1, 2, 3, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. productiegebonden detailhandel met een maximale oppervlakte van 300 m², met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381);
- h. manoeuvreerruimte.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen of bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de verbeelding vermelde percentage bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, niet zijnde hoekpercelen, mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- g. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- h. de bebouwing aan de zijde van de Steilrandweg dient in alle gevallen op minimaal 5 meter van de bestemmingsgrens Groen te liggen (zoals aangegeven op de verbeelding).

3.2.2

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van

- bedrijfsgebouwen die op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte voor schoorstenen, rookgasreinigers en vergelijkbare bouwwerken mag niet meer dan 40 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1

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
 - 1. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - 2. ter waarborging van een goede milieusituatie;
 - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- b. 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.

3.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- e. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- f. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- g. het creëren van vluchtwegen;
- h. het aanbrengen van centrale ventilatie;
- i. het aanleggen van een alarmeringssysteem.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. BEVI en/of BRZO bedrijven;
- c. wonen;
- d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 3.1 sub c;
- e. afvalverwerkende bedrijven;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- h. coffeeshops;
- i. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 3 (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen') is uitsluitend toegestaan, indien de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig Bijlage 2 Landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden en beheerd.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Afwijking andere bedrijfsactiviteiten*

- a. Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan onder de voor die gronden toelaatbare categorieën, mits:
 - 1. het geen nieuwe geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - 2. het geen nieuwe afvalverwerkende bedrijven betreft;
 - 3. het geen bedrijven betreft die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo).

3.5.2 *Afwijken van de perceelsgrens*

- a. Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d. om de minimale afstandsmaat van 5 meter te verkleinen naar 2,5 meter, mits:
 - 1. de minimale afstand van een gebouw tot de weg niet wordt verkleind;
 - 2. de afstand op bebouwing aan de zijde van de Steilrandweg niet wordt verkleind.

3.5.3 *Criteria*

- a. bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
- b. de in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. hondenuitlaatplaatsen;
- i. kunstwerken;
- j. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- k. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² per voorziening bedragen.

4.2.2 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 in sub a mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
 - 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

- b. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede 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

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. 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;
- c. kamperen.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding; met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (hoofdbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, zoals riet;
- b. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, waaronder inbegrepen het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder inbegrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

5.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

5.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwen*

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

6.2.2 *Verstoring archeologisch materiaal*

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van artikel 6.2.1 lid c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.2.3 *Voorwaarden archeologische verstoring*

Indien uit het onder lid 6.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.4 *Voorwaarden vergunning*

De regels als bedoeld in lid 6.2.3 kunnen alleen aan de bouwvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m².

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

6.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

6.4.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

6.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m²;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 18.1 genoemde

doeleinden;

b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m².

6.5.2 Specifieke voorwaarde

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 6.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

6.5.3 Melding archeologische vindplaats

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

8.1.1 Bestaande grotere 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.

8.1.2 Bestaande kleinere 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.

8.1.3 (Her)oprichting gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 8.1.1 en lid 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - weg

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van bebouwing.

9.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 100 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer en bouwwerken voor fauna voorzieningen.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits:
 - 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de onderliggende bestemming;
 - 2. door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de wegbeheerder wordt gehoord.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale 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 meter bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

Onverlet het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het (ook) verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het laten gebruiken danwel het doen laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

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

12.2 Wijziging archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen door aan één of meer bestemmingen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toe te kennen, indien ter plaatse sprake is van archeologisch waardevol gebied, en/of archeologisch onderzoeksgebied, en indien uit een rapport van een ter zake deskundige blijkt dat de betreffende waarde in voldoende mate aanwezig is.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

14.2.4 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen" van de gemeente Venlo.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	– melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	– melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	– overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	– p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	– p.c. < 500 t/u	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	– p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	– p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	– drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	– mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	– mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	4	– suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	– theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	– p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	-	Verwerking van tabak	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	-	Aardolie-/steenkoloverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
25	22	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m ²	3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m ²	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	– zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	– met fenolharsen	4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	– glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	– glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	– p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	– p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	Asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	24	-	Vervaardiging van metalen	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	– p.o. < 2.000 m ²	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
28	25, 31	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
281	251, 331	2	– in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
281	251, 331	3	– in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	– p.o. < 2.000 m ²	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	– metaalharderen	3.2
2851	2561, 3311	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	– scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	– anodiseren, eloxeren	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
2851	2561, 3311	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	– emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkopen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	– p.o. < 2.000 m ²	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	– p.o. < 2.000 m ²	3.2
29	27, 28, 33	2	– p.o. >= 2.000 m ²	4.1
29	28, 33	3	– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26, 33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en - benodigd.	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29		Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m ²	4.1
341	291	2	– p.o. >= 10.000 m ²	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	– algemeen	3.2
352	302, 317	2	– met proefdraaien van verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	– zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40	35	-	Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	– 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4	– 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1	– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
40	35	E1	– stadsverwarming	3.2
40	35	E2	– blokverwarming	2
40	35	F0	Windmolens:	
40	35	F1	– wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2	– wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3	– wiekdiameter 50 m	4.2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	1	– met LPG > 1000 m ³ /jr	4.1
505	473	2	– met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

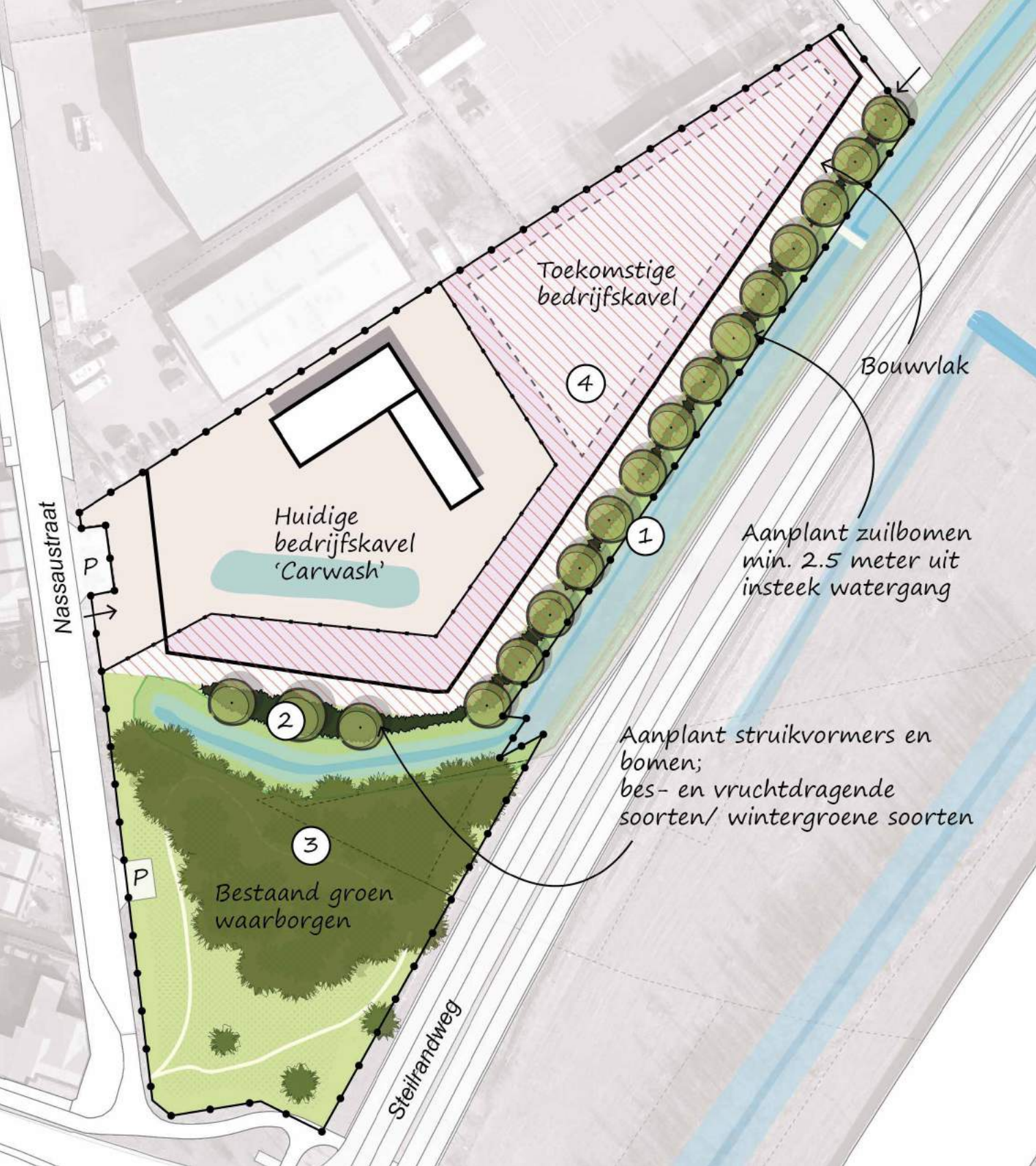
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabricaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
601	491, 492	0	Spoorwegen:	
601	491, 492	1	– stations	3.2
601	491, 492	2	– rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	– stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	1	– containers	4.2
6311.2	52242	10	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	– stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	– ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	– granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	– steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterrainen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B1	– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Herontwikkeling bedrijventerrein
Julianastraat**
Tegelen, Gemeente Venlo
Concept



colofon

projectnaam
**Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat
Tegelen, Gemeente Venlo**

datum
Mei 2023

projectnummer
P02994

opdrachtgever
Gemeente Venlo

BRO
projectleider
HL

projectteam
IB

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Projectgebied	4
	Structuurvisie Venlo 2014	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskennmerken	6
	Doel	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het reeds aanwezige bedrijventerrein aan de Julianastraat te Tegelen uit te breiden ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven. Het voornemen is om de huidige groenbestemming langs de Steilrandzone te betrekken bij het bedrijventerrein om zo tot een betere verkaveling te komen.

Doordat het planvoornemen niet past binnen de vigerende planologische juridische kaders, is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen waarbinnen voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

BRO is gevraagd om in het kader van deze herziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Het totale bedrijventerrein is gelegen tussen de Nassastraat, de Julianastraat en de Steilrandweg. Het zuidelijke gedeelte hiervan is thans onbebouwd. Reeds is de bouw van een carwash aan de zijde van de Nassastraat in het plangebied geplaatst en daarnaast is de wens om een deel van dit terrein uit te geven ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven.

De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als Tegelen, sectie B, nummers 5214, 5943 en een gedeelte van 5944 en 5215. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,4 ha. De locatie is bebouwd met bedrijven van verschillende categorieën.

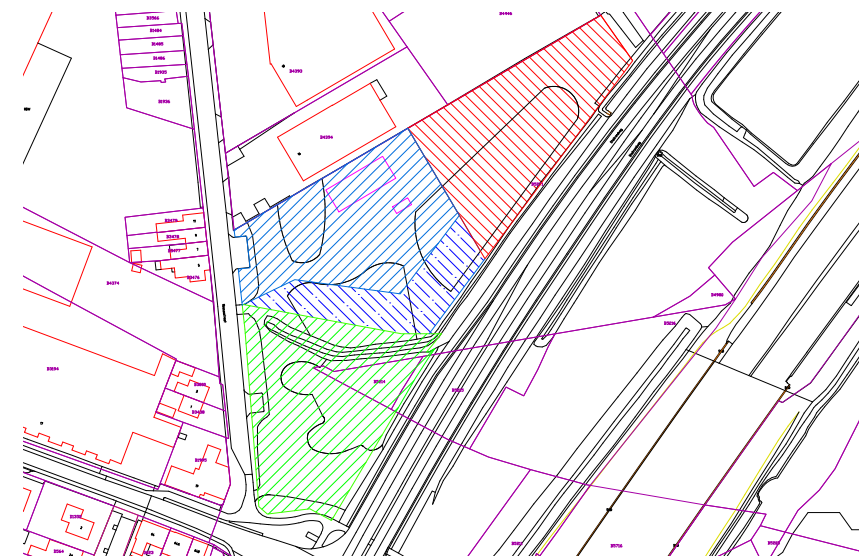
Planvoornemen

Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen bedrijven worden gerealiseerd.

Het voornemen is om deze groenstrook te betrekken bij het bedrijventerrein en ook als zodanig te bestemmen om aan de zijde van de Julianastraat tot een betere verkaveling te komen. Het groen zal vervolgens worden gecompenseerd. Op de kavel die bestemd is voor de verkoop wenst de initiatiefnemer een mogelijkheid voor bedrijvigheid tot aan milieucategorie 3. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied in beeld gebracht. Figuur 2 laat het planvoornemen zien.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: PDOK



Figuur 2: Planvoornemen, bron: Gemeente Venlo 2023

Bestemmingsplan

Een groot deel van het thans onbebouwde gedeelte is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Ter plaatse zijn bedrijven toegelaten tot maximaal de milieucategorie 2. Binnen deze bestemming is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen tot maximaal 80 % van het bouwperceel mag worden gebouwd.

Daarnaast geldt voor een klein (zuidelijk) gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aan de noordelijke zijde is voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bescherming-watergang' opgenomen. Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Tot slot geldt er een gebiedsaanduiding, te weten gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Zie in onderstaande afbeelding het vigerend bestemmingsplan.



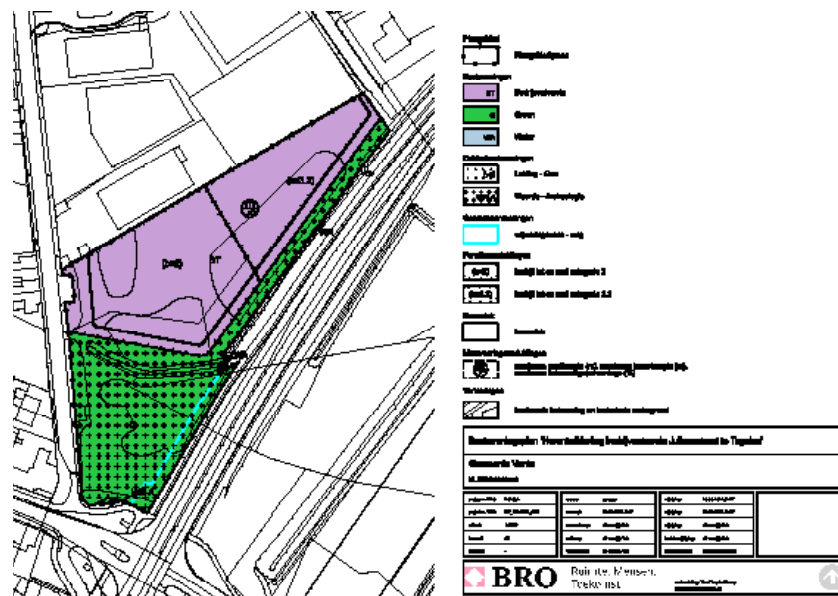
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerweg - Emmaplein' 2013, bron: Ruimtelijke plannen

Structuurvisie Venlo 2014

De ruimtelijke visie voor de gemeente Venlo heeft als kern het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te vergroten. Hiervoor wil men de individuele kwaliteiten van steden, dorpen en het buitengebied versterken.

Nieuwe bedrijvigheid hoort eigenlijk in het stedelijk gebied thuis. In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

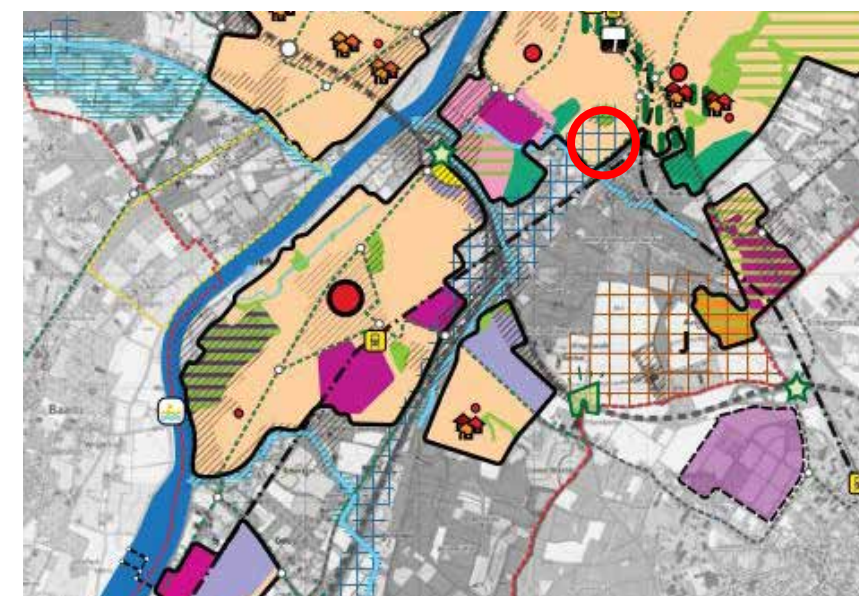
Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.



Figuur 4: Nieuwe bestemmingen/verbeelding

De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen met het voorgenomen initiatief, wanneer er compensatie plaats vindt op eigen terrein. De compensatie-inspanning moet altijd in verhouding staan tot het initiatief, dit betekent maatwerk. De compensatie-inspanning dient zuiver binnen diezelfde functie plaats te vinden. Hierbij gaat het om het aanplanten van 17 bomen, welke door de uitbreiding op de huidige locatie worden gekapt.

De projectlocatie ligt binnen de structuurvisie kaart 'Ruimte in de stad' binnen de zone woongebieden. Hierbij ligt het accent op wonen, maar wordt er tevens ingezet op een sterke mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. Daarnaast ligt er over het plangebied de aanduiding 'Kwelzone (buiten het riviergebied)'. Binnen deze zone gaat de aandacht uit naar de reeds aanwezige ecologische en waterhuishoudkundige waarden. In figuur 4 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven.



Figuur 5: Structuurvisiekaart 'Ruimte in stad en dorp' 2013, bron: Gemeente Venlo

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

De projectlocatie ligt/grenst aan het rivierdal (Landschapskader Noord- en Midden Limburg, provincie Limburg). Rivieren zijn van oudsher de belangrijkste structuurdragers van het landschap. Binnen het rivierdal komen zowel laagtes met oude graslanden voor als de hoger gelegen opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en oude als nieuwe stads- en dorpskernen. Het gebied heeft over het algemeen een open karakter en worden de rondes omgeven door groene elementen. Echter komen er ook verschillende bosgebieden voor die het landschap meer besloten maken. Op lagere delen is het landschap veelal in gebruik als grasland, natte natuur en gaat de aandacht uit naar ruimte voor water. Op de hooggelegen delen vindt men akkers en fruitteelt.

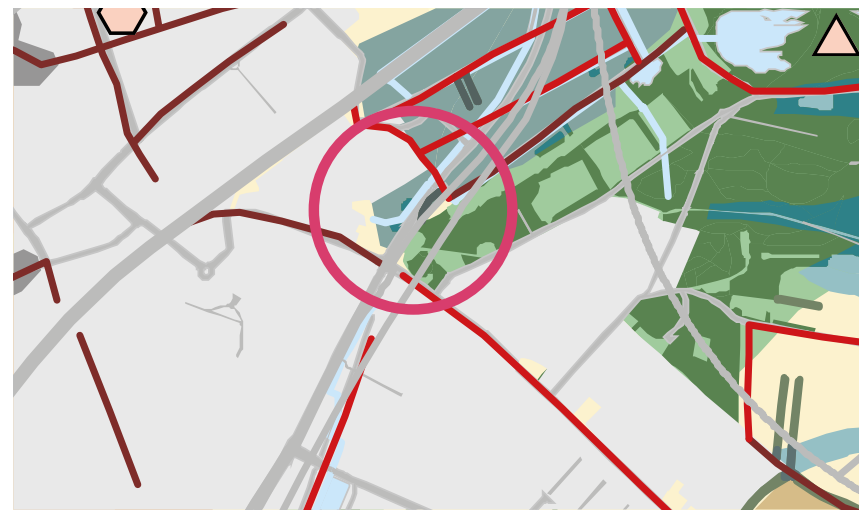
Landschapkenmerken

- Het reliëf typeert zich door langgerekte laagtes met terrasranden en opduikingen.
- In het gebied liggen brede waterlopen en staat de grondwaterstand hoog.
- De bodem is divers, dit gaat van klei tot grind met op oude bouwlanden dikke eedrlagen t.b.v. potstalsysteem.
- Wegen lopen parallel aan de rivier en liggen vaak hoger in het landschap, ook dijken zijn karakteristiek en maken onderdeel uit van dit landschap.
- Het landgebruik is eveneens divers, op de hogere delen vooral akkers of fruitteelt, op de lagere delen hooiland en weides.
- Bebouwingsstructuren komen zowel voor als hele kernen als verspreid liggende bebouwing.

Doel

Binnen dit landschap staat het behoud en het stimuleren van twee landschapselementen centraal. Dit zijn de karakteristieke heggen en solitaire bomen op kribben (baken-bomen). Daarnaast gaat op de lagere gronden aandacht uit naar natte natuurontwikkeling en grazige

vegetaties, zoals poelen, bosjes, knotbomen, heggen, natuuroevers en bloemrijke graslanden. Langs akkeranden en boomgaarden worden veelal singels toegepast. Ook het stimuleren van streekeigen erfbeplanting staat centraal.



Figuur 6: Kwaliteitskaart landschap, bron: landschapskader Noord- en Midden - Limburg

Geschiedenis

Het landschap in het rivierdal kenmerkt zich door lage maasterassen en terrasranden/ steilranden. De vruchtbare gronden werden van oudsher in gebruik genomen als (oud) grasland. Op de hoger gelegen delen ontwikkelden zich kampen. Deze duidelijke hoogteverschillen zijn nog altijd aanwezig in het landschap. Door de opkomst van het cultuurlandschap vond er tussen omstreeks 1900 en 1950 een sterke urbanisatie plaats. Het industriegebied van Tegelen was een feit, hedendaags grenst het plangebied aan dit industriële gebied. Door de aanleg van wegen en de verdere uitbreidingen is voor een groot deel de akkerbouw ter plaatsen vervangen voor verstedelijking met gras, struwelen en bomen. Zie in figuur 7-9 de veranderingen in het landschap vanaf omstreeks 1900 tot 2022.



Figuur 7: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied ligt grofweg tussen de A73 en het industrieterrein van Tegelen. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de Steilrandweg. Deze weg ligt ca. 2.5 meter hoger dan het maaiveld binnen het plangebied. Daarnaast worden de percelen afgekaderd met een vrij diepe sloot. Langs deze sloot is een onderhoudstrook vrijgehouden van 3 meter breed. Door de aanwezigheid van deze sloot wordt de projectlocatie in tweeën gesplitst. Het zuidelijke deel van dit projectgebied is dan ook niet bereikbaar vanaf de Julianastraat, enkel vanaf de Nassaustraat.

Sinds kort heeft zich een carwash gevestigd, dit is een van de uitbreidingen die binnen dit plangebied de ruimte krijgt. Verder komen er enkele houtopstanden voor. Zo bestaat het gebied voornamelijk uit berken bomen, bramen soorten en rietgewas. De huidige staat van het groen is op veel plaatsen verwaarloosd. Door het dunnen van de huidige houtopstanden kan er al een kwaliteitsslag worden behaald, ook het aanplanten van nieuwe bes- en vruchtdragende struiken helpt hierbij.

Ter realisatie van de nieuwe bedrijfspercelen zal een overgroot deel van het huidig groen worden gekapt en de grond worden opgehoogd. Ter inpassing van het terrein gaan wij zoveel mogelijk uit van het behoud van het bestaande groen, tenzij dit kwalitatief gezien niet wenselijk is.

In de afbeeldingen hiernaast (figuur 10 - 13) wordt er een indruk gegeven van de projectlocatie.



Figuur 10: Zicht naar het noorden op de carwash, bron: BRO



Figuur 12: Huidige houtopstanden met berken en bramensoorten, bron: BRO



Figuur 11: Zicht naar het noordoosten langs de sloot en Steilrandweg, bron: BRO



Figuur 13: Watergang langs de zuidelijke punt plangebied, op de achtergrond het huidige groen met bomen en struiken, bron: BRO

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het plangebied ligt als het ware ingekapseld door de Steilrandweg, hierdoor is het plangebied vanuit het zuidoosten niet tot nauwelijks zichtbaar. Aangezien de huidige beplanting ter plaatse zal worden verwijderd t.b.v. de nieuwe bedrijfskavel(s), is het voorstel een nieuwe bomenrij aan te planten. Hiermee ontstaat er een strakke begrenzing/ritme aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor een zuilvormige boom blijft deze groenstrook transparant, waarmee de beeldkwaliteit van de nieuw te vestigen bedrijven gewaarborgd blijft. Ook zijn deze bomen in hun kroonprojectie niet al te groot, waardoor er voldoende ruimte over blijft tussen kroon en gevel. Tussen de bomen zal nieuw struweel worden aangeplant.

Daarnaast staat het behoud van het huidige groen aan de zuidkant centraal. Ook het onderhoudspad langs de watergang blijft gevrijwaard. Aan de zuidzijde van de carwash is er de mogelijkheid het groen uit te breiden met struiken en bomen. Hiermee wordt er aan gesloten op de meer natuurlijke uitstraling van het reeds aanwezige groen. Daarnaast kan er binnen het inpassingsplan worden voldaan aan de heraanplant (compensatie) van 17 bomen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant 14 zuilbomen;
2. Aanplant struweel en boomvormers;
3. Behoud bestaand groen;
4. Verwijderen bestaand groen.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inpassingsmaatregelen

Aanplant 14 zuilbomen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied worden er langs het onderhoudspad van de bestaande watergang/sloot zuilbomen aangeplant. De zuilbomen worden in een onderlinge afstand van 10 meter aangeplant. De bomenrij zal bestaan uit één soort, om een uniform beeld te creëren. Hiermee wordt er tevens een transparante groenstructuur aangebracht, zodat niet het gehele zicht op de gevels van de toekomstige bedrijven worden afgeschermd. Soorten die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn: *Carpinus betulus* 'A Beeckman', *Populus nigra* 'Italica', *Populus tremula* 'Erecta' en *Quercus robur* 'Fastigiata'.

De gemeente heeft aangegeven dat door de kap van het huidige groen 17 nieuwe bomen moeten worden aangeplant ter compensatie. Deze bomen zullen dan ook voor een groot deel worden ingezet in de bomenrij. De overige 3 worden opgenomen aan de zuidwestkant van het perceel.

Aanplant struweel onder en tussen bomen

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, ten noorden en westen van de watergang, is er ruimte voor de aanplant van struweel (bosplantsoenn). Door hier een meer natuurlijke uitstraling te creëren wordt er aan deze zijde van het plangebied goed aangesloten op het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied.

Het struweel zal bestaan uit bes- en vruchtdragende soorten (Vuilboom, Hondсроos, Hazelaar en Gelderse roos), zodat de biodiversiteit ter plaatse kan worden verbeterd. Ook worden er wintergroene soorten toegevoegd, zoals Hulst. Daarnaast worden er aan de zuidzijde 3 boomvormers aangeplant. Hiervoor zal de exacte locatie in het veld nader worden bepaald.

Behoud bestaand groen;

Het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied (splitsing Steilrandweg en Nassaustraat) blijft gehandhaafd.

Vanuit het veldbezoek is gebleken dat dit stuk groen zicht goed ontwikkeld en voldoende ecologische waarde heeft. Hier zullen dan ook geen extra maatregelen worden genomen.

Verwijderen bestaand groen

Ter realisatie van de uitbreidingslocaties wordt het aanwezige groen ten noorden van de bestaande watergang/sloot verwijderd. Hiermee wordt er ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijfspannen met aan de zuidkant een mogelijke ontsluitingsweg van 5 meter breed.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Aanplanten bomen (totaal 17 st.)

- B1 Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van ca. 15 meter, plantafstand 10 meter hart op hart.
- B2 Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een stamomtrek van 14/16 cm en een eind hoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

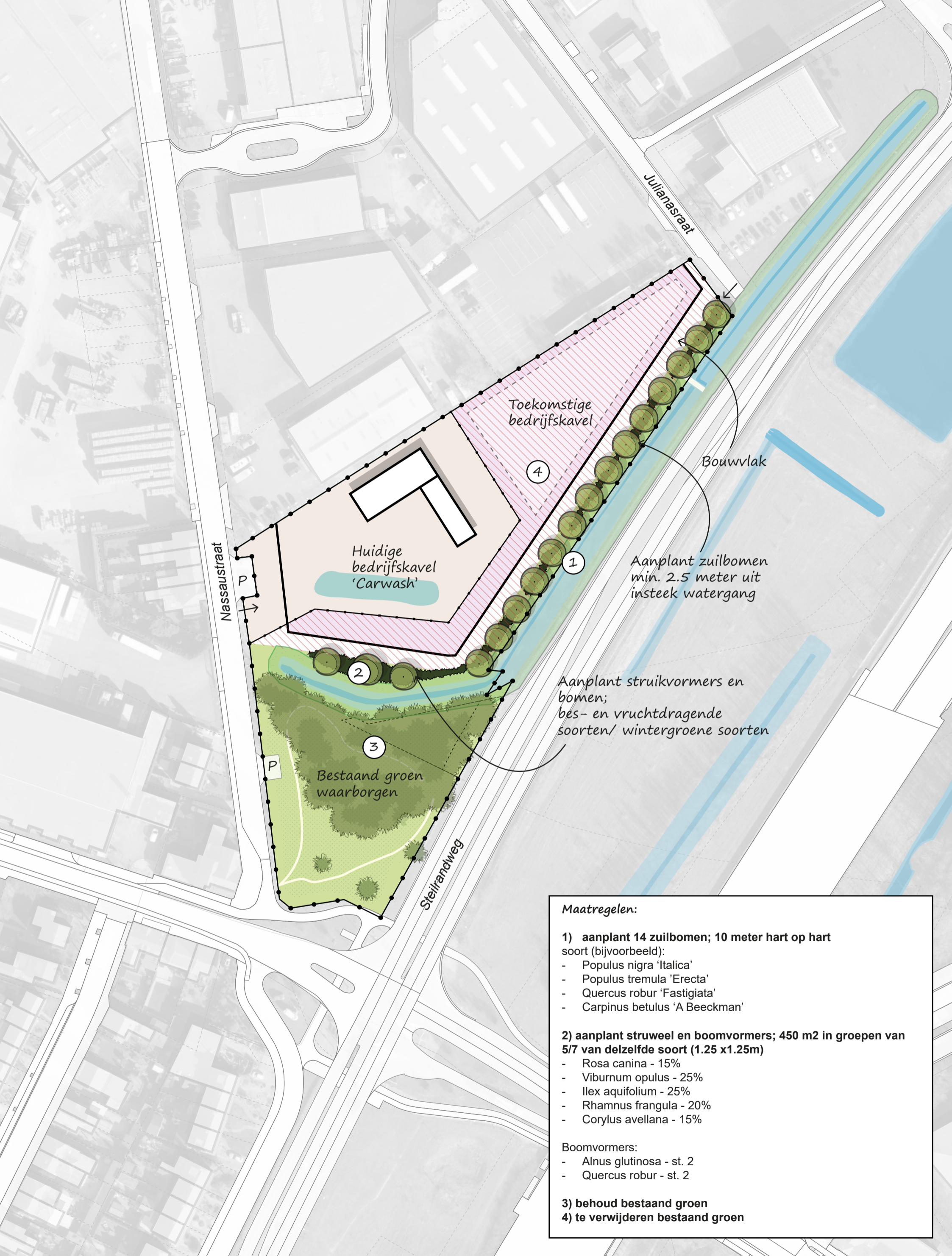
Aanplanten struweel

- S1 Aanplanten struweel: met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Omvang bij aanplant		60-80	14/16	14/16
Code		S1	B2	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	10/12m hart op hart	10m hart op hart
Omvang element		ca. 450 m2	3 st.	14 st.*
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els		2 st.	
<i>Carpinus betulus</i> 'A Beeckman'	haagbeuk			x
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	15%		
<i>Ilex aquifolium</i>	hulst	25%		
<i>Populus nigra</i> 'Italica'	zwarte populier			x
<i>Populus tremula</i> 'Erecta'	ratelpopulier			x
<i>Quercus robur</i>	zomereik		1 st.	
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'				x
<i>Rhamnus frangula</i>	vuilboom	20%		
<i>Rosa canina</i>	hondsroos	15%		
<i>Viburnum opulus</i>	gelderse roos	25%		

* Soortkeuze nader te bepalen

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Maatregelen:

1) aanplant 14 zuilbomen; 10 meter hart op hart

- soort (bijvoorbeeld):
- Populus nigra 'Italica'
 - Populus tremula 'Erecta'
 - Quercus robur 'Fastigiata'
 - Carpinus betulus 'A Beeckman'

2) aanplant struweel en boomvormers; 450 m2 in groepen van 5/7 van dezelfde soort (1.25 x 1.25m)

- Rosa canina - 15%
- Viburnum opulus - 25%
- Ilex aquifolium - 25%
- Rhamnus frangula - 20%
- Corylus avellana - 15%

Boomvormers:

- Alnus glutinosa - st. 2
- Quercus robur - st. 2

3) behoud bestaand groen

4) te verwijderen bestaand groen



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



