



Bestemmingsplan

Stationsstraat 44 Steyl

NL.IMRO.0983.BP2023STASTR44-ON01

Gemeente Venlo

Colofon



www.reland.nl

Bestemmingsplan: Stationsstraat 44 Steyl

Rapportnummer: 2020.0850

Status: Ontwerp

Datum: 23 november 2023

Projectlocatie

Stationsstraat 44

5935 RA Steyl

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon:

085 043 1949

E-mail:

info@reland.nl

© november 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Gebiedsprofiel.....	7
2.3	Huidige situatie plangebied.....	8
2.4	Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3	Beoogde situatie	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Ontwikkeling.....	10
3.3	Toekomstige situatie plangebied	10
HOOFDSTUK 4	Beleidskader	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Rijksbeleid.....	11
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.3	Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	12
4.3	Provinciaal beleid.....	12
4.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	12
4.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
4.3.3	Omgevingsverordening Limburg 2021 (ontwerp)	14
4.4	Regionaal beleid	14
4.4.1	Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	15
4.5	Gemeentelijk beleid	15
4.5.1	Strategische Visie Venlo 2040.....	15
4.5.2	Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	16
4.5.3	Welstandsnota gemeente Venlo 2013.....	17
4.5.4	Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen	17
4.5.5	Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	18
HOOFDSTUK 5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Milieu.....	19
5.1.1	M.e.r. plicht	19

5.1.2	Bodem	20
5.1.3	Lucht	21
5.1.4	Geluid	22
5.1.5	Externe veiligheid	24
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	31
5.2	Water.....	31
5.2.1	Beleidskader	31
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	32
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	33
5.3	Natuur	33
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	33
5.3.2	Soortenbescherming.....	34
5.4	Archeologie	35
5.5	Landschap en cultuurhistorie	36
5.6	Verkeer en parkeren	36
5.6.1	Mobiliteit.....	36
5.6.2	Parkeren	36
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		37
6.1	Inleiding.....	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

BIJLAGEN

Bijlage I	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage II	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage III	Akoestisch onderzoek spoorweglawaaï
Bijlage IV	Akoestisch onderzoek industrielawaaï
Bijlage V	Berekening cumulatieve geluidbelasting
Bijlage VI	Advies Veiligheidsregio

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de zand- en grindhandel aan de Stationsstraat 44 te Steyl. Gezien de voorgenomen beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied heeft de initiatiefnemer de mogelijkheden bekeken om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. Gezien de ligging nabij een woonwijk is een omschakeling naar een ander bedrijf niet passend en is het voornemen ontstaan om de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en ten noorden van deze woning een nieuwe woning(bouwkavel) op eigen terrein te realiseren.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Steyl' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'Zand- en grindhandel' waardoor het niet rechtstreeks is toegestaan om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en een nieuwe woning(bouwkavel) te realiseren. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

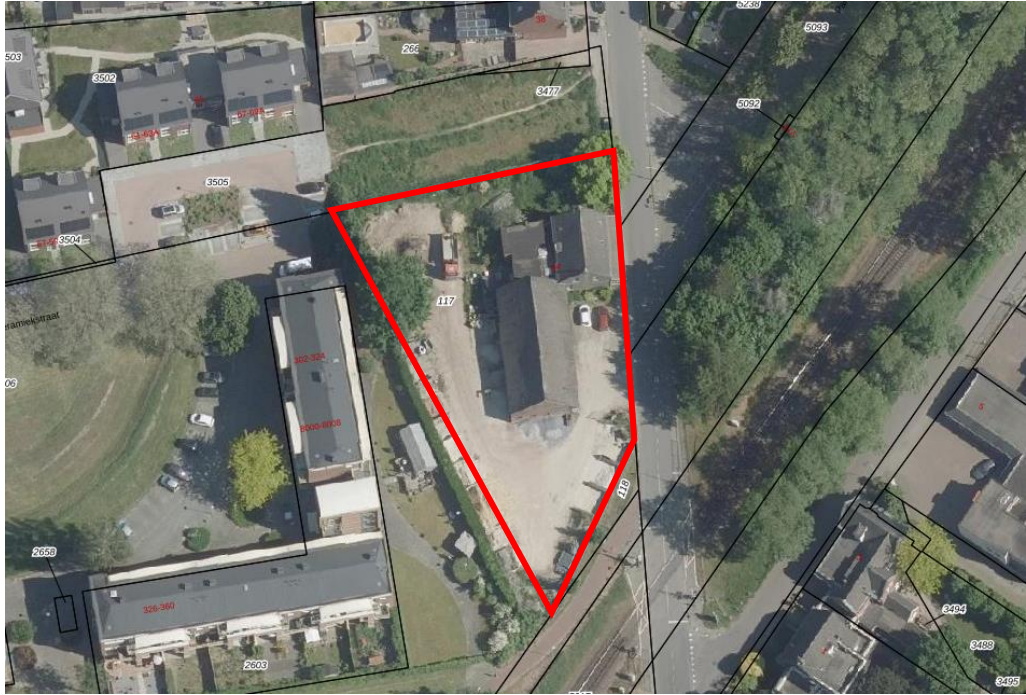
Op 15 december 2020 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Venlo ingediend waarin voorgenomen ontwikkeling is toegelicht. Op 29 april 2021 heeft het college van B&W besloten hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestemmingswijziging ter plaatse van de Stationsstraat 44 te Steyl juridisch te borgen. Hierbij wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' zodat de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van één woning(bouwkavel) mogelijk kan worden gemaakt.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Tegelen, sectie D, nummer 117 en heeft een oppervlakte van circa 2.335 m². In figuur 1 is een luchtfoto met de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 44 te Steyl. De Stationsstraat is een weg aan de zuidkant van Steyl en voert richting het noorden naar het centrum van Tegelen. Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van circa 40 meter de spoorlijn tussen Tegelen en Reuver gelegen. Op het gebied van functies zijn er in de directe omgeving voornamelijk woningen aanwezig. Zo zijn aangrenzend aan het plangebied, ten noorden en westen, burgerwoningen gelegen. Op de bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied (zoals weergegeven in figuur 2) zijn op 17 augustus 2017 middels een omgevingsvergunning 20 zorgstudio's mogelijk gemaakt (en inmiddels gerealiseerd). Daarnaast is ten zuidoosten van het plangebied, aan de andere zijde van het spoor, het bedrijventerrein 'Windhond' gelegen. Tot slot is op 200 meter ten noorden van het plangebied een metaalgietery gelegen.



Figuur 2. Functies in de directe omgeving. Plangebied rood omkaderd.

2.3

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van een zand- en grindhandel. De bedrijfsbebouwing binnen het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning en een loods die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 525 m². De overige gronden binnen het plangebied zijn ingericht voor het opslaan van zand, grind en soortgelijke grondstoffen. Een klein gedeelte van het perceel ten noorden van de woning is ingericht als tuin bij de woning (figuur 3).



Figuur 3. Huidige situatie. Plangebied rood omkaderd.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Steyl' zoals vastgesteld op 2 juli 2008 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf', een gedeelte de dubbelbestemming 'geluidszone', de aanduiding 'Zand- en grindhandel' en is er een bebouwingsvlak opgenomen (figuur 4). Daarnaast zijn de volgende maatvoeringen van toepassing:

- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 75%'
- Maatvoering 'maximale goothoogte 3,5 m'
- Maatvoering 'maximale nokhoogte 7 m'

Het voornemen is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie.

Tevens zijn de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning I analoge bestemmingsplannen' en 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte

plancapaciteit wonen I analoge bestemmingsplannen' (vastgesteld 25-11-2020) van toepassing op het plangebied. Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met deze bestemmingsplannen waardoor dit geen belemmering vormt.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Steyl' (vastgesteld 02-07-2008). Plangebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

Gezien de voorgenomen beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied heeft de initiatiefnemer de mogelijkheden bekeken om de locatie te herontwikkelen. Gezien de ligging nabij een woonwijk is een omschakeling naar een ander bedrijf niet passend en is het voornemen ontstaan om de bestemmingsregeling van het betreffende perceel te wijzigen ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe woning ten noorden van de bestaande woning op eigen terrein. Conform de huidige situatie in het bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie echter niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

Om een beeld te krijgen van de beoogde situatie in de bestaande structuur is onderstaand een schets (figuur 5) weergegeven.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en ten noorden van de bestaande woning aan de Stationsstraat 44 wordt op eigen terrein een nieuwe woning(bouwkavel) gerealiseerd. Daarnaast zal het bestaande bedrijfsgebouw ten zuiden van de bestaande woning gewijzigd worden in een bijgebouw van de bestaande woning waarin garageboxen/opslagfunctie gerealiseerd kan worden. Het zuidelijke deel van het perceel, dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van zand en grind, krijgt een groene invulling zodat de bestaande groene corridor naast de spoorlijn wordt doorgetrokken. Dit zal verankerd worden in het bestemmingsplan middels de bestemming 'Groen'.



Figuur 5. Schetsontwerp.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Conclusie

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de beëindiging van de zand- en grindhandel, de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de groene invulling van het zuidelijke deel van het perceel bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die

kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Conclusie

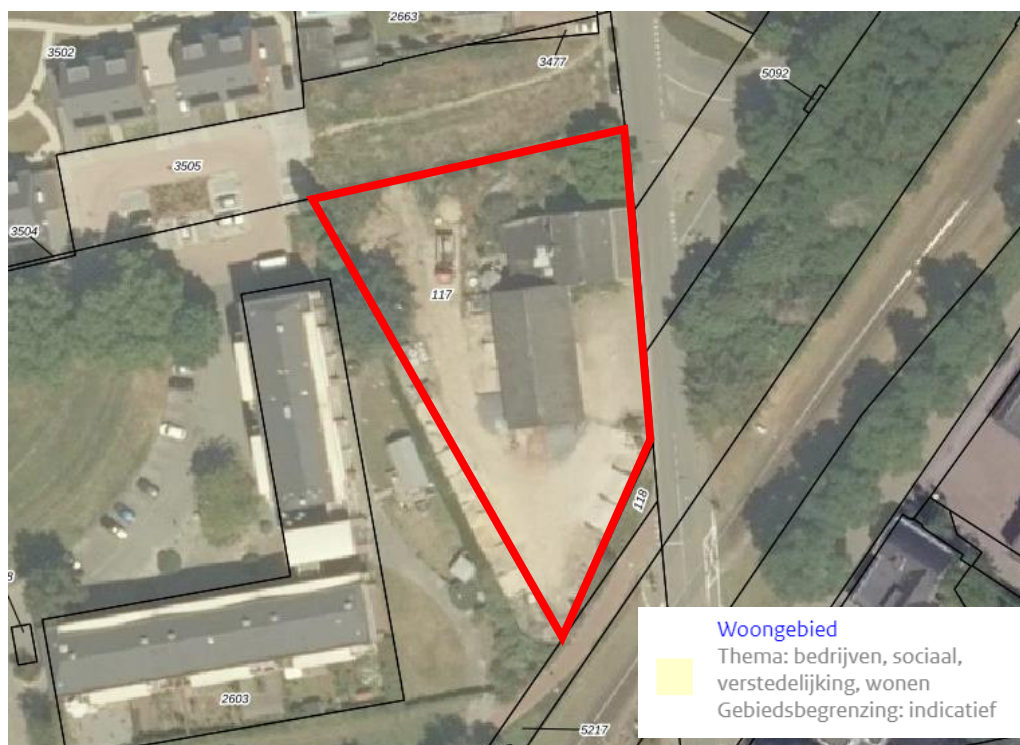
In onderhavige ontwikkeling wordt slechts één extra woning toegevoegd waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woongebied' (figuur 6). De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een



Figuur 6. Uitsnede kaart 'Wonen en leefomgeving' Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Plangebied rood omkaderd.

gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de beëindiging van een zand- en grindhandel, de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van een nieuwbouwwoning. Gezien de ligging van de planlocatie nabij een woonwijk zijn woningen een meer passende functie dan de zand- en grindhandel. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief beëindigd, waardoor het woon- en leefklimaat in de woning aan de Stationsstraat 44 en in de woningen in de directe omgeving zal verbeteren. Tot slot wordt de nieuwbouwwoning op een perceel tussen bestaande bebouwing gerealiseerd waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het initiatief is een passende ontwikkeling en is niet in strijd met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Dit vormt dan ook geen belemmering.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze omgevingsverordening is op 16 december 2022 geactualiseerd. In de verordening zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening

blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Binnen de boringsvrije zone 'Venloschol' gelden nadere regels voor boringen in de grond. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden er echter geen diepe grondboringen plaats.

Conclusie

Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 (ontwerp)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en de bewoordingen van de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Deze zal in werking treden zodra de omgevingswet ook in werking treedt, naar alle waarschijnlijkheid is dit 1 januari 2024

De Omgevingsverordening Limburg 2021 kent voor een aantal onderwerpen andere regels, of regels onder een andere benaming dan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het meest in het oog springt de natuur- en landschapsbescherming. De zones 'Goudgroene natuur', 'Zilvergroene natuur' en de 'Bronsgroene Landschapszone' worden gewijzigd. De Goudgroene natuurzone wordt onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Limburg) en de Zilvergroene en Bronsgroene zones worden samengevoegd tot de 'Groen-Blauwe Mantel'.

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Binnen de boringsvrije zone 'Venloschol' gelden nadere regels voor boringen in de grond. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden er echter geen diepe grondboringen plaats.

Conclusie

Het plangebied is niet binnen een beschermingsgebied of -zone voor natuur of landschap gelegen. Eveneens wordt er met onderhavige ontwikkeling niet voorzien in diepe grondboringen, waardoor er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1

Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Uit deze structuurvisie blijkt dat in de regio een dominante vraag is naar het wonen in grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de groeiende behoefte aan woningen (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom van Steyl nabij het centrum van Tegelen en is daardoor in de nabijheid van een relatief groot aantal voorzieningen gelegen. Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De realisatie van de beoogde woning sluit aan bij de bestaande woningen op de naastgelegen percelen. Het ontwikkelen van de woning is daarmee in lijn met de structuurvisie waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.5

Gemeentelijk beleid

4.5.1

Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 zal moeten ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. De Strategische visie 2040 is de opvolger van de Strategische visie 2030 waarbij het strategisch perspectief voor de toekomst iets is bijgesteld.

Voor de visie zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn beschreven:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

Aanvullend op deze ambities zijn in de Strategische visie 2040 de volgende thema's toegevoegd:

- Gezondste regio
- Een (t)huis om van te houden
- Ruimte voor ontwikkeling
- Werken in Venlo
- Grenzeloos

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad. Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit toekomstscenario.

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit.

Conclusie

Door de demografische ontwikkelingen is er steeds meer vraag naar passende woningen voor verschillende doelgroepen. Door de ontwikkeling van een woningbouwkavel binnen de kern van Steyl, draagt het initiatief bij aan de behoefte naar nieuwbouwwoningen. Gezien de ligging tussen reeds bestaande burgerwoningen (de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning) is de beoogde woningbouwkavel ruimtelijk-functioneel passend binnen de omgeving. Hiermee sluit voorgenomen ontwikkeling aan bij de ambitie zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

4.5.2

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Hierin is de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente beschreven. Zo is opgenomen wat er op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is voor de komende jaren.

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's:

1. Drukke in het ommeland;
2. Ruimte in de stad;
3. Leven aan de Maas;
4. Voorzieningen op maat;
5. Robuuste structuren.

Naast de vijf thema's zijn er drie aandachtspunten welke betrekking hebben op elk ruimtelijk initiatief. Hiermee wordt bedoeld dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt worden gehanteerd;
- de vraag wordt gesteld wat het initiatief met betrekking tot de (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen het deelgebied 'Woongebied'. Binnen dit deelgebied ligt het accent op wonen en het inzetten op sterkere mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De huidige zand- en grindhandel (milieucategorie > 2) is dus niet passend binnen dit deelgebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. De omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een passende ontwikkeling. Het perceel voor de beoogde woning is gelegen tussen bestaande woningen. Door de realisatie van de nieuwbouwwoning op deze locatie wordt de bestaande ruimte intensiever benut en kan er gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen ligt in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.5.3

Welstandsnota gemeente Venlo 2013

De gemeenteraad van Venlo heeft op 29 januari 2014 de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 vastgesteld. De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het doel van de nota is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving

Conform de kaart behorende bij de welstandsnota, is het plangebied gelegen in een welstandsvrij gebied. Met de realisatie van de nieuwe woning, wordt aangesloten bij het straatbeeld van de Stationsstraat met voornamelijk vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

Conclusie

Gezien er wordt aangesloten bij het bestaande karakter van de fysieke leefomgeving, wordt hier geen afbreuk aan gedaan. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de welstandsnota.

4.5.4

Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de

woonvisie scheidt de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

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

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

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

In de woonvisie zet de gemeente in op het transformeren van particulier bezit zonder toekomstwaarde. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de zand- en grindhandel te beëindigen waardoor de verouderde bedrijfsbebouwing met weinig toekomstwaarde resteert. Doordat het plangebied nabij een woonwijk is gelegen is de omzetting/realisatie van woningen een logischere invulling van dit perceel. Bijkomend voordeel is dat de beëindiging van het bedrijf en de omzetting naar woningen op deze locatie een positief effect heeft op de omliggende woningen.

Conclusie

Door de transformatie van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een nieuwbouwwoning, wordt toekomstwaarde voor het perceel gecreëerd en wordt het woonaanbod in Steyl versterkt. Dit initiatief past in de lijn van de Woonvisie 2021 – 2026.

4.5.5

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, maar het toevoegen van een enkele woning blijft mogelijk.

Conclusie

Aangezien het in dit geval gaat om een omzetting van een bestaande woning en de toevoeging van slechts één woning, past het plan binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt één woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van één nieuwbouwwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is

opgenomen in de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” Het voorliggende initiatief betreft slechts de omzetting van een bestaande woning en de realisatie van één nieuwbouwwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er op 24 juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage I.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal rondom de bebouwing zijn bijmengingen met baksteen, dakpan, slakken, puin en beton waargenomen. Op het noordelijk gedeelte van de onderzoekslocatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond rondom de zand- en grindhandel licht verhoogd is met kobalt, koper, nikkel, lood, minerale olie, som PCB en PAK. De ondergrond is licht verhoogd met koper en PAK. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv. bevindt, heeft er ter plaatse conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en tevens de bouw van een woning op de onderzoekslocatie.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De visueel aangetroffen bijmengingen met baksteen, beton en dakpan worden als asbest onverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor de planlocatie blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa 16,56 µg/m³ (PM₁₀) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 14,89 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.

Initiatief

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief beëindigd worden en er slechts één extra woning wordt gerealiseerd, zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor heeft de ontwikkeling naar verwachting geen dusdanige negatieve invloed op de luchtkwaliteit dat de grenswaarden zullen worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woning wordt gerealiseerd, is gelegen aan een weg welke een maximumsnelheid van 50 km/uur kent. Tevens is het plangebied op korte afstand van de spoorlijn Tegelen-Reuver gelegen en ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de geluidzone behorende bij het bedrijf MGG. Er is derhalve een wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaaionderzoek uitgevoerd. Tevens is een berekening van de cumulatieve geluidbelasting uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit deze onderzoeken weergegeven. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage II, III, IV en V.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting inclusief Artikel 110g van de Wgh voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Verzocht wordt om een hogere waarde vast te stellen.

Ter hoogte van de bestaande woning wordt er niet voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. Deze woning betreft echter bestaande bouw en zal in de beoogde situatie niet worden aangepast. Aangezien sprake is van bestaande bouw is het van rechtens verkregen niveau van toepassing.

Ter hoogte van de beoogde woning wordt er niet voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal door middel van een gevelweringonderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Naast wegverkeerslawaai is er in onderhavige situatie ook sprake van spoorweglawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de cumulatieve geluidbelasting berekend te worden van het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting dient bepaald te worden of een goed woon- en leefklimaat binnen de woning gewaarborgd kan worden.

De milieukwaliteit in de tuin en buitenruimte kan als "matig" tot "goed" worden beoordeeld. Op basis hiervan vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorweglawaai

Voor de spoorlijn Venlo - Roermond geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB op wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere

waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is in de onderhavige situatie overwegend niet mogelijk zonder de Stationsstraat te belemmeren. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie tevens niet mogelijk.

Om de doelmatigheid van raildempers te toetsen is gebruik gemaakt van de 'Regeling doelmatigheid geluidsmaatregelen Wet geluidhinder'. Hierbij is de doelmatigheid getoetst bij een streefwaarde van 55 dB. Hieruit blijkt dat het toepassen van raildempers ter plaatse van het spoor Venlo – Roermond financieel doelmatig wordt bevonden. Het mogelijk plaatsen van raildempers dient derhalve op basis van de doelmatige afweging te worden toegepast. De praktische- en financiële gevolgen met betrekking tot de realisatie (en onderhoud) hiervan dienen te worden afgestemd met de gemeente.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht om een hogere waarde ten aanzien van spoorweglawaai te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe achtergevel.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaal-waarde. Hierbij worden niet alleen de geluidzoneringsplichtige inrichtingen, maar alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, betrokken. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Uit de berekening van het industrielawaai, die als bijlage IV bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen maximaal 46,3 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan het 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Cumulatieve geluidbelasting

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai en spoorweglawaai behorende bij onderhavig plan, blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve dient de gecumuleerde geluidbelasting berekend te worden om de benodigde gevelwering te bepalen. In het onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting berekend en de benodigde gevelwering bepaald.

Door middel van een gevelweringonderzoek dient bij de oost- en zuidgevels aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente).

Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Met dit beleidsplan wordt vanuit een integrale benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar betreft een kaderstellend beleidsstuk.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

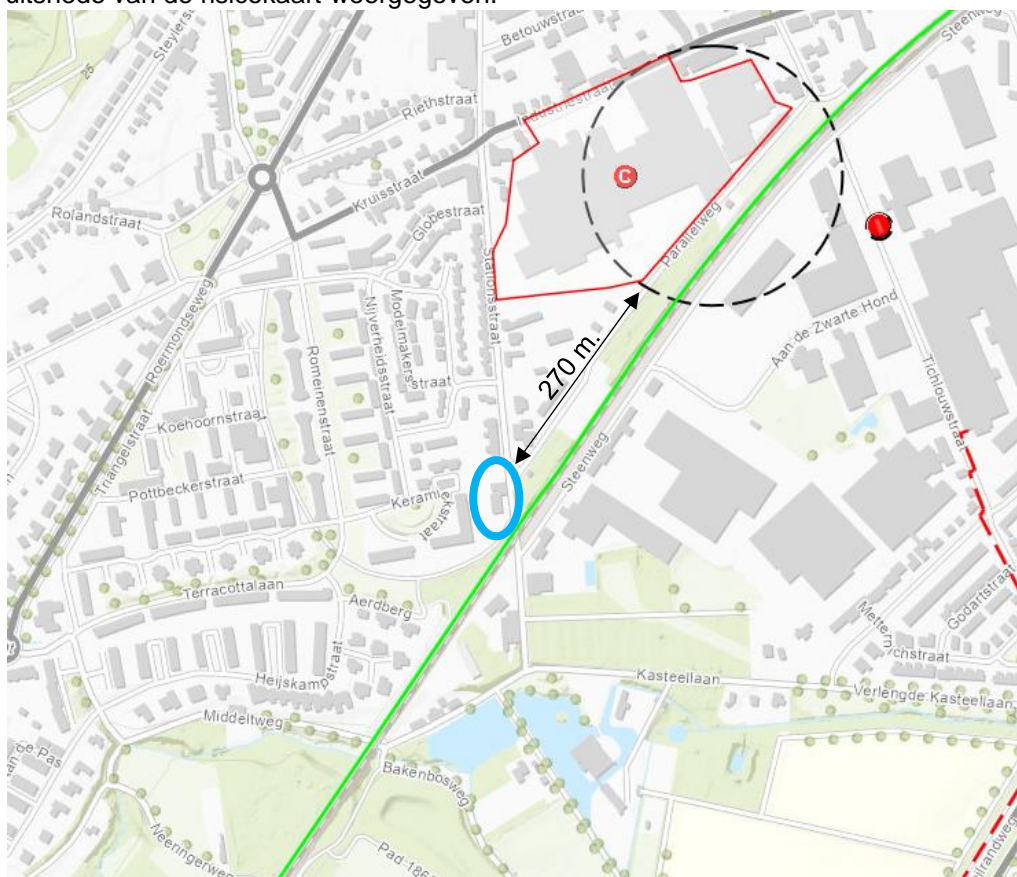
Toetsing

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 7. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Ten noordoosten van het plangebied is op de locatie Industriestraat 14 het bedrijf MGG Tegelen BV gelegen. De risicocontour behorende bij dit bedrijf reikt tot een afstand van 150 meter en het invloedsgebied van de risicovolle inrichting reikt tot een afstand van 275 meter. Het plangebied is op een afstand van 420 meter van deze risicovolle inrichting gelegen. Het plangebied is hierdoor zowel niet binnen de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied gelegen. Er is dus voldoende afstand tussen de planlocatie en het bedrijf MGG Tegelen BV.

Risicovol transport over wegen

Het plangebied is op een afstand van circa 810 meter ten westen van de snelweg A73 gelegen, dit is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische vloeistoffen (LT2) plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 880 meter) van de A73 en hiermee is deze risicobron dus relevant voor externe veiligheid. Aangezien het plangebied op een grotere afstand dan 200 meter van de A73 volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor deze verantwoording wordt verwezen naar het einde van deze paragraaf.

Risicovol transport over spoorwegen

Op een afstand van 35 meter ten zuidoosten van de woning is de spoorlijn tussen Roermond en Venlo gelegen. Dit is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Hierover

vindt onder andere vervoer van toxische gassen (stofcategorie B2) plaats. Uit het Basisnet Spoor blijkt dat de spoorlijn Roermond-Venlo geen 10^{-6} contour heeft waardoor deze risicocontour niet tot het plangebied reikt. Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 995 meter) van het spoor en is hiermee dus relevant voor externe veiligheid.

Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en dient in het kader van externe veiligheid rekening te worden gehouden met een incident op het spoor met een ketelwagon met brandbaar gas als met een incident met toxisch gas en/of vloeistof. Een incident met brandbaar gas kan een explosie tot gevolg hebben (explosieaandachtsgebied) en een incident met toxisch gas en/of vloeistof kan een vloeistofplas en een toxische damp tot gevolg hebben. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied moet op basis van het Bevt art. 7 bij dit ruimtelijk besluit worden ingegaan op de mogelijkheden voor hulpverlening en de zelfredzaamheid van aanwezigen binnen het plangebied. Hiervoor wordt naar het kopje 'verantwoording groepsrisico' in deze paragraaf verwezen.

Met het initiatief zal de personendichtheid in het invloedsgebied van de spoorlijn toenemen. Aangezien er met onderhavig initiatief per saldo slechts één woning wordt toegevoegd, kan er mede gezien de reeds bestaande personendichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico en dat er tevens geen sprake zal zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Risicovol transport over water

Ten westen van de planlocatie is op een afstand van circa 1.140 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen. Het plangebied is daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied (1.070 meter) van de Maas gelegen waardoor dit geen belemmering vormt.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is op een afstand van 530 meter ten oosten van het plangebied een buisleiding gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij deze buisleiding is geen risicocontour opgenomen waardoor dit dan ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Door de Veiligheidsregio Limburg-Noord is een advies afgegeven ten aanzien van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. Dit advies is als separate bijlage bijgevoegd.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas en/of explosie door brandbaar gas);

- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- de beperkte toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

De inzet op het spoor is gericht op het blussen van de brand en/of het koelen van de tankwagon en/of het neerslaan van de toxische stof. Dit laatste is ook aan de orde bij een inzet op de A73. De inzet bij de woningen is gericht op het blussen van secundaire branden. Binnen circa 20 meter van de te realiseren woning en bestaande woning aan de Stationsstraat is een ondergrondse brandkraan aanwezig met een capaciteit van circa 75 m³/uur. Deze bluswatervoorziening is voldoende voor een inzet binnen het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Er bestaan in verband met de ligging in het invloedsgebied van de N271 met name risico's in verband met ongelukken:

- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Voor wat betreft de zelfredzaamheid van de bewoners, wordt ervan uitgegaan dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn. Daarnaast zijn de woningen voor de hulpdiensten voldoende bereikbaar.

Toxisch scenario

Het plangebied is conform het Beleidsplan externe veiligheid gelegen binnen zone II (invloedsgebied toxische stoffen). Voor zone II geldt dat er aanvullende (bouwkundige) maatregelen kunnen worden geëist. Zo gelden er een verschillende eisen voor het gebruik, de inrichting van het gebied en bouwkundige maatregelen:

- Gebruik → aan de criteria voor gebruik wordt voldaan, omdat met de ontwikkeling geen extra kwetsbaar object wordt opgericht.
- Inrichting → Aan de criteria voor gebruik wordt volgens de Veiligheidsregio ook voldaan, gezien er sprake is van een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen.
- Bouwkundige maatregelen → ten aanzien van toxische gassen is het van belang dat onder andere ramen en deuren goed afsluitbaar zijn om te voorkomen dat toxische gassen de bebouwing binnendringen.

Bij het scenario met blootstelling aan een toxisch gas biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze

bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Brandbaar gas (BLEVE):

Door het treffen van effect reducerende maatregelen kan de veiligheid van de bewoners van de woningen worden vergroot. Mogelijk maatregelen betreffen:

- Een gebouwwontwerp/gevelconstructie die voldoende weerstand biedt tegen een drukgolf of explosie;
- Toepassen van blinde gevels of brandwerende gevels bij de woningen. Geadviseerd wordt de woningen zoveel mogelijk te voorzien van blinde gevels aan de zijde van het spoor. Hierdoor worden de bewoners beschermd tegen de warmte-effecten bij een incident. Tevens krijgen ze de mogelijkheid om te vluchten.
- Beperken van het glasoppervlak en toepassen van scherfwerende beglazing aan de risicozijden. Tevens wordt geadviseerd om glas toe te passen dat bestand is tegen 0,1 bar piekoverdruk.
- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, is het advies om op een makkelijk te bereiken plaats een noodknop te plaatsen waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast worden geplaatst.

Gelet op het feit dat er nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is ook nog niet bekend op welke manier het advies van de Veiligheidsregio wordt toegepast. De maatregelen worden voorgelegd aan de initiatiefnemer.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en via NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven

ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woning betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woning een gevoelig object betreft, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn zowel woonbestemmingen als bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast is de planlocatie gelegen aan een doorlopende weg en in de nabijheid van de spoorlijn Reuver – Tegelen, waardoor gesproken kan worden van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De richtafstanden zijn reeds met 1 stap verkleind.

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Vijverlaan 13 en 15	Kwekerij	30 meter	70 meter	Ja
Steenweg 5	Modelmakerij	30 meter	50 meter	Ja
Steenweg 7	Groothandel in vis en zeevruchten	50 meter	80 meter	Ja
Steenweg 7a	Veevoerhandel	50 meter	90 meter	Ja
Steenweg 9a	Riemenwinkel	10 meter	120 meter	Ja
Steenweg 11b	Metaalbewerkingsbedrijf	100 meter	165 meter	Ja

In de tabel is te zien dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande vormt de geprojecteerde woning dan ook geen belemmering voor de omliggende aanwezige bedrijfsfuncties in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Ten noorden van het plangebied is een braakliggend perceel met daarop een bedrijfsbestemming gelegen. Het planvoornemen voldoet hierdoor niet aan de afstanden op basis van de handreiking bedrijven en milieuzonering. Echter betreft dit perceel gemeentelijke gronden. De gemeente staat niet positief tegenover de komst van een bedrijf op deze plek. Als gevolg wordt onderhevig planvoornemen als acceptabel bevonden.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie- of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast.

In het plangebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt slechts één extra woning gerealiseerd en zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het plangebied uit verhard oppervlak in de vorm van bebouwing en verharding. Naast de aanwezige bebouwing, met een oppervlakte van 525 m², is een groot deel van het perceel verhard zodat dit

geschikt is voor de opslag van zand- en grind. In de nieuwe situatie wordt ter plaatse van de bestaande tuin bij de woning een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Daarnaast wordt de verharding op het zuidelijke gedeelte van het perceel (waar in de huidige situatie de opslag van zand en grind plaatsvindt) verwijderd om plaats te maken voor een groene invulling. Hierdoor zal de oppervlakte aan verharding per saldo afnemen waardoor het aspect 'Water' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Afkoppel beslisboom

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

Aan de hand van het definitieve bouwplan, welke wordt opgesteld in het kader van de vergunningaanvraag voor het aspect 'Bouwen', dient de toename van de oppervlakte aan verharding te worden bepaald. Op basis van deze oppervlakte zal blijken aan welke bergingseis dient te worden voldaan en hoe groot de capaciteit van de benodigde waterbergings-/infiltratievoorziening dient te zijn. Deze voorziening dient op het eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien de grootte van het plangebied vormt het realiseren van een waterbergings-/infiltratievoorziening geen probleem. In het kader van het planologische aspect vormt dit geen belemmering.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. 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 te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 6,3 kilometer ten noorden van de planlocatie gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwste versie van AERIUS (2023.0.1) is sinds 6 november 2023 beschikbaar. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden in relatie tot de omvang van het plan (realisatie van slechts één woning) is aanleiding om te veronderstellen dat de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet meer zal zijn dan 0,00 mol per ha/jaar. De ontwikkeling zal dan ook geen significante effecten veroorzaken in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en groenelementen zoals bomen fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het verwijderen hiervan kan een negatieve gevolgen hebben voor dieren. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden bepaald of er al dan niet nader onderzoek dient te worden gedaan naar voorkomende diersoorten.

In dit geval worden er binnen het plangebied geen groenelementen verwijderd (het grootste deel van de op Google streetview zichtbare elementen is reeds verwijderd) en worden er geen gebouwen gesloopt. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Doordat het zuidelijk deel van het perceel een groene invulling krijgt heeft het planvoornemen een positief effect op de natuur doordat de groen corridor naast de spoorlijn wordt doorgetrokken. Het aspect 'Natuur' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

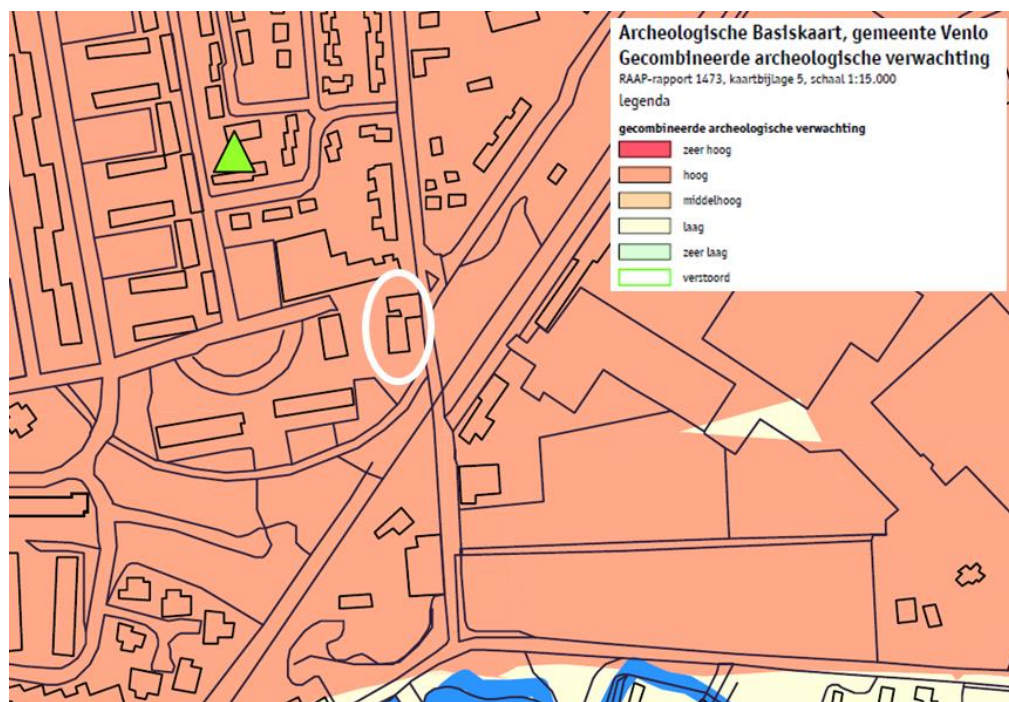
5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2015) van de gemeente Venlo is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (figuur 8).



Figuur 8. Archeologische beleidskaart gemeente Venlo met plangebied rood omkaderd.

Beleidslijn in de zone met een hoge archeologische verwachting is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Voor gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Het ruimtelijk plan omvat enkel het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van slechts één woning. Het gehele plangebied is weliswaar groter dan 500 m², maar de te verstoren oppervlakte ten behoeve van de nieuwe woning is kleiner dan 500 m². Daarnaast grenst de nieuwe woning direct aan het perceel ten westen van het plangebied, waar in 2010 een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en vanwege de omvangrijke bodemverstoring is vrijgegeven. De kans is daarom erg groot dat de bodem ter plaatse van de beoogde woning ook dermate verstoord is. Omdat binnen het overige deel van het plangebied geen bodemingrepen plaatsvinden, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor de volledigheid wordt een archeologische dubbelbestemming overgenomen op basis van de archeologische beleidskaart. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg betreft het bestaande woonhuis aan de Stationsstraat 44 een 'Monument Inventarisatie Project'. Het pand is rond het jaar 1889 gebouwd en is van cultuurhistorisch belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft. Het pand is echter niet in het monumentenregister van de gemeente Venlo opgenomen. Doordat de bestaande bebouwing in voorgenomen ontwikkeling behouden blijft en dit bestemmingsplan niet voorziet in sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden met betrekking tot het woonhuis, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het pand aan de Stationsstraat 44. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De beëindiging van de zand- en grindhandel en de realisatie van één nieuwbouwwoning zal per saldo leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. De bestaande infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het huidige aantal verkeersbewegingen te verwerken waardoor er in de toekomstige situatie geen belemmeringen te verwachten zijn. Hierdoor is aanpassing van de Stationsstraat en de wegen die hiermee in verbinding staan niet aan de orde.

5.6.2 Parkeren

Om te bepalen in hoeveel parkeerplaatsen dient te worden voorzien, is de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" gehanteerd. Conform de parkeernormen voor een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' met een matig stedelijk

karakter dient te worden voorzien in minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Dat betekent dat voor zowel de bestaande woning als voor de nieuwe woning dient te worden voorzien in minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Het perceel is voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Het aspect 'Parkeren' levert geen belemmering op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van het (mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd.

In dit geval zijn geen aanpassingen nodig in de openbare ruimte door het omzetten van de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een nieuw woningbouwkavel op eigen terrein. Alle ingrepen vinden plaats binnen het plangebied, waardoor tevens geen grondtransacties aan de orde zijn. Een anterieure overeenkomst is derhalve niet noodzakelijk. Van gemeentelijke grondexploitatiekosten is derhalve geen sprake en daardoor geen verplicht kostenverhaal. Eventueel te verhalen kosten (inrit en huisaansluiting riool) worden anderszins verzekerd. Gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg is dit plan voorgelegd aan de provincie. De opmerking die daaruit voortkwam is gebaseerd op een verouderde tekening. Inmiddels is dit verwerkt in deze plantoelichting.

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

