

RELAND
locatieontwikkeling



Toelichting

'Vilgert 11 en 13 te Velden'

Gemeente Venlo



www.reland.nl

Colofon

Toelichting: Vilgert 11 en 13 te Velden

Rapportnummer: 2021.1515

Status: Ontwerp

Datum: 14 november 2023

Projectlocaties

Vilgert 11 en 13

5941 CS Velden

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

■■■■■■■■■■

E-mail

■■■■■■■■■■

© november '23 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	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
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.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	13
4.4 Regionaal beleid.....	13
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg.....	13
4.5 Gemeentelijk beleid	14
4.5.1 Strategische Visie Venlo 2040.....	14
4.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	15
4.5.3 Woonvisie 2021-2026.....	16
4.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	16
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	18

5.1.3	Lucht	19
5.1.4	Geluid	21
5.1.5	Externe veiligheid	21
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	26
5.2	Water	26
5.2.1	Beleidskader	27
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	27
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	28
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2	Soortenbescherming.....	29
5.4	Archeologie.....	30
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	31
5.6	Verkeer en parkeren	31
5.6.1	Mobiliteit.....	31
5.6.2	Parkeren	31
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

BIJLAGEN

Bijlage I	Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem
Bijlage II	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage III	Advies Veiligheidsregio
Bijlage IV	Huidige situatie bijgebouwen



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan Vilgert 13 te Velden is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende loods aanwezig. De bedrijfswoning behoorde voorheen bij een glastuinbouwbedrijf welke reeds is beëindigd en gesaneerd. Het voornemen is niet om een nieuw (agrarisch) bedrijf bij de woning te vestigen, waardoor de wens is om de bedrijfswoning om te zetten en in gebruik te nemen als een burgerwoning.

Op de locatie aan Vilgert 11 (naast Vilgert 13) is een bestaande burgerwoning aanwezig. Het achterste deel van dit perceel heeft conform de huidige planologische kaders een agrarische bestemming. Om praktische redenen en met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het naastgelegen ontwikkelingsgebied 'Weidsvelden' is het voornemen om deze locatie geheel om te zetten naar een woonbestemming.

Conform het geldende bestemmingsplan is het voornemen echter niet rechtstreeks toegestaan. Om omschakeling van de bedrijfswoningen aan Vilgert 13 naar een burgerwoningen mogelijk te maken en om het perceel aan Vilgert 11 geheel om te zetten naar een woonbestemming, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen en dient de bestemming 'Agrarisch' op de locaties te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Om de herbestemming mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het herbestemmen van de locaties aan Vilgert 11 en 13 te Velden van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij de bedrijfswoning aan Vilgert 13 wordt omgezet naar een burgerwoning.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de locaties aan Vilgert 11 en 13 (zie figuur 1). Gezien het perceel aan Vilgert 11 geheel in gebruik is ten behoeve van woondoeleinden en om in de toekomst aan te sluiten bij het naastgelegen ontwikkelingsgebied 'Weidsvelden' is dit perceel (overeenkomstig de geldende planologische regeling) uit praktische overweging meegenomen in dit bestemmingsplan. Er vinden geen fysieke veranderingen plaats op deze locatie en de planregels uit het huidig geldende bestemmingsplan blijven ongewijzigd van toepassing. In onderhavige toelichting is op enkele onderdelen dan ook enkel getoetst aan de ontwikkeling aan Vilgert 13.

De planlocatie aan de Vilgert 13 ligt binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Arcen en Velden, sectie C, nummers 10513 en 12259 (figuur 1). De gehele locatie heeft een oppervlakte van circa 1.989 m². De woning aan Vilgert 11 ligt binnen het perceel met nummer 8274



Figuur 1 Luchtfoto met Vilgert 13 geel en Vilgert 11 blauw omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

De locaties aan Vilgert 11 en 13 liggen in het buitengebied van Velden in de gemeente Venlo. Ten westen van deze locaties ligt de dorpskern Velden. Velden wordt in tweeën gedeeld door de Rijksweg N271.

Gezien de ligging in het buitengebied zijn er de directe omgeving zowel onbebouwde (agrarische) gronden als bedrijven en woningen aanwezig. De vele woningen worden afgewisseld door enkele bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen, zoals een tuincentrum, basisschool en kerk. De meeste bedrijvigheid in de omgeving is geclusterd gevestigd op het bedrijventerrein aan de overzijde van de Rijksweg.

2.3 Huidige situatie plangebied

Op de locatie aan Vilgert 13 is een bestaande (voormalige) bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Een deel van de planlocatie is verhard ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing. Het resterende deel is ingericht en in gebruik als tuin. Het bijgebouw op het achterste deel van het perceel is zowel bereikbaar via de woning als via een aparte inrit aan de oostzijde van de planlocatie.

Aan Vilgert 11 is tevens een woning met bijgebouwen aanwezig. De woning betreft in de huidige situatie reeds een burgerwoning. De overige gronden rondom de woning zijn in gebruik en ingericht als tuin dan wel verhard ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing. Het perceel is omkaderd door middel van een groene haag.

2.4 Bestemmingsplan

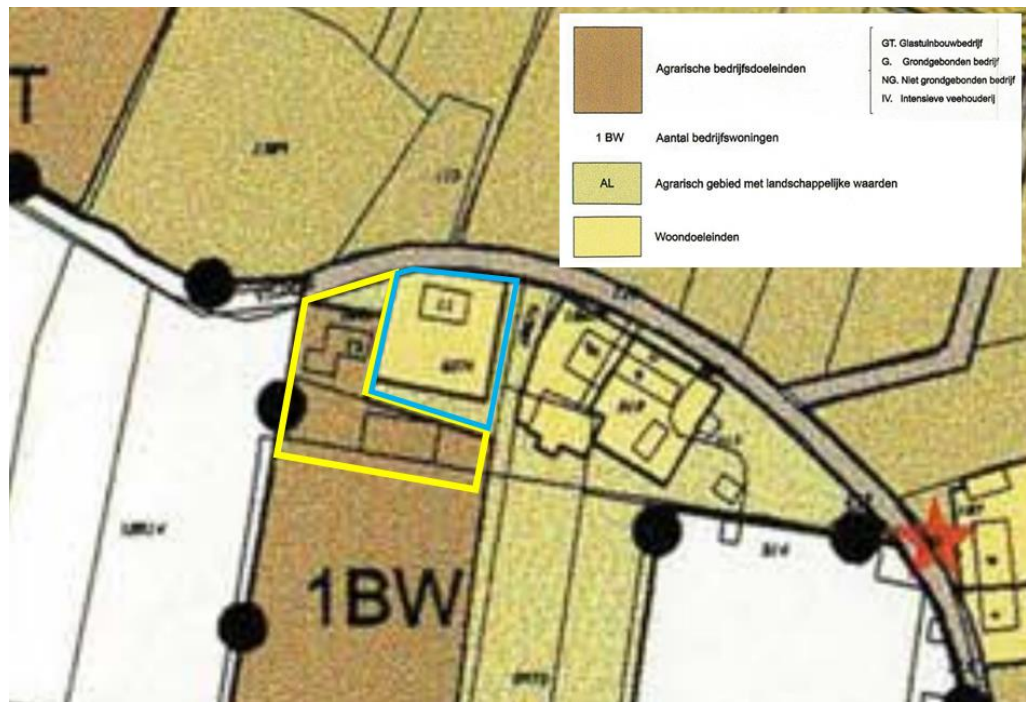
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden zoals vastgesteld op 28 mei 2009 vigerend (figuur 2).

Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie aan Vilgert 13 de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf'. Daarnaast is ter plaatse maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Conform het 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' is ter plaatse een plattelandswoning (in plaats van de bedrijfswoning) toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf.

De locatie aan Vilgert 11 heeft grotendeels de bestemming 'Woondoeleinden' en is dus overeenkomstig het feitelijke gebruik. Echter heeft de zuidelijke en oostelijke strook grond van deze locatie nog een agrarische bestemming. Om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik, dient de bestemming ter plaatse van dit deel van de locatie te worden omgezet naar een woonbestemming.



De gewenste herbestemming is niet rechtstreeks mogelijk conform het geldende bestemmingsplan. Om deze omschakeling mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.



Figuur 2 Geldend bestemmingsplan met locatie Vilgert 13 geel en Vilgert 11 blauw omkaderd

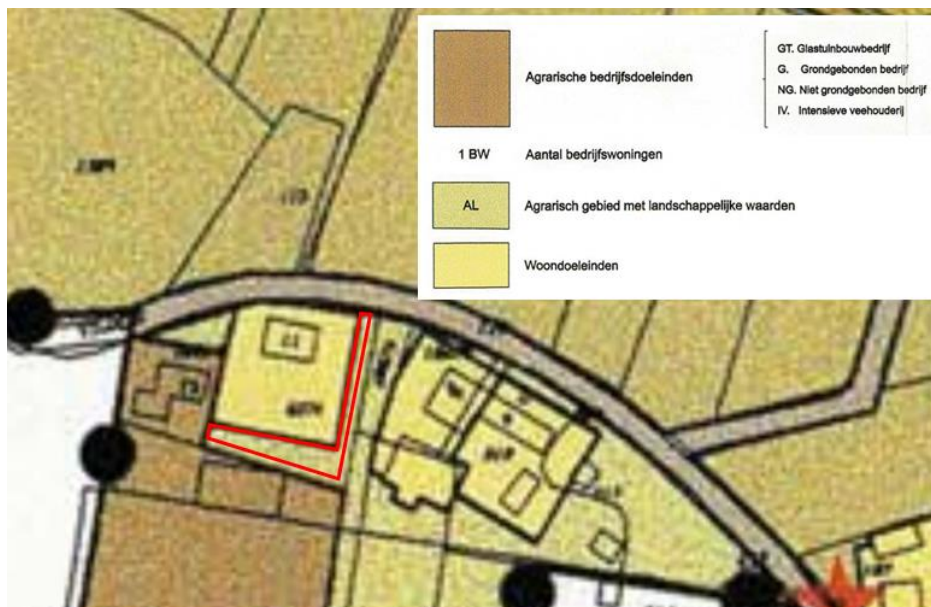
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat het initiatief inhoudt en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft het omschakelen van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Vilgert 13 naar een reguliere burgerwoning. De gehele planlocatie wordt hierbij omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast wordt de bestemming ter plaatse van Vilgert 11 geheel in lijn gebracht met het feitelijke gebruik (wonen) waar dit nog niet het geval was. De zuidelijke en oostelijke strook grond op deze locatie waarvoor in de huidige situatie sprake is van een agrarische bestemming, wordt herbestemd naar 'Wonen'(figuur 3).



Figuur 3 Plankaart met te herbestemmen gronden Vilgert 11 rood omkaderd

De huidige woning en de loods blijven behouden. Wel wordt een deel van de loods gesloopt (figuur 4) en zal worden gerenoveerd. Het bijgebouw ten zuiden van de woning zal tevens worden gesloopt. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor er al met al sprake is van een afname van het oppervlakte aan bebouwing. De tuin bij de woning blijft ongewijzigd in gebruik als tuin.



Figuur 4 Indicatieve weergave beoogde situatie Vilgert 13 met te behouden bebouwing geel omkaderd en te slopen bebouwing rood omkaderd

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 de planlocatie. 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 Nederland samen 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. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de omschakeling van bedrijf naar een woonlocatie bij aan een aantrekkelijkere 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.

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 dit geval wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waardoor er in principe geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Er wordt dus geen nieuwe woning gerealiseerd, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes 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 besluitgebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een 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 waarbij een bestaande bedrijfswoning in een omgeving met voornamelijk woningen wordt omgezet naar burgerwoning is passend binnen de



omgeving. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. De planlocatie is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

In het gebied Venloschol is het verboden om binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP te voorzien in grondroerende werkzaamheden. 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

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 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 nieuwe verordening is gebaseerd op de Omgevingswet en treedt dan ook pas in werking als de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet in werking is getreden, is bekeken of de ontwikkeling vooruitlopend op de inwerkingtreding passend is in die nieuwe omgevingsverordening. Er wordt vanuit de provincie en het Rijk ingezet op de gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment'. In dit geval wordt per saldo geen woning toegevoegd, maar wordt een bestaande woning herbestemd. Deze herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning is passend in een omgeving met voornamelijk burgerwoningen. De herbestemming zorgt niet voor een fysieke verandering in de omgeving, maar zorgt voor een bij de omgeving aansluitende bestemming. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is vastgesteld op 20 oktober 2020. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat de regio inzet op de samenwerking en afstemming met haar partners (waaronder 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.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning heeft geen invloed op de woningvoorraad, maar zorgt er juist voor dat leegstand van de woning wordt verkleind. In de huidige situatie mag de woning immers enkel worden bewoond door iemand die ter plaatse tevens agrarische bedrijfsactiviteiten exploiteert. De herbestemming sluit aan op de huidige woningmarkt waarbij de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het beleid conform de structuurvisie.

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.

Het gaat in dit geval om de herbestemming van reeds bebouwde percelen, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De ontwikkeling heeft dus geen invloed op het straatbeeld. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Vilgert 13 is passend in een omgeving met voornamelijk woningen. De herbestemming heeft geen negatief effect op de omgeving en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woongenot voor omliggende woningen. Onderhavig planvoornemen is hiermee in overeenstemming met 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.

Conform de structuurvisie van de gemeente Venlo ligt het plangebied binnen het 'cultuurlandschap'. Binnen het cultuurlandschap kunnen meerdere functies naast elkaar het primaat hebben. Initiatieven die bijdragen aan het versterken van het profiel van de onderscheiden gebieden krijgen de ruimte.

Stedelijke functies, zoals wonen, zijn in het buitengebied in principe niet toegestaan. Hierop zijn enkele uitzonderingen van toepassing. Eén van die uitzonderingen is het omvormen van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. De structuurvisie van de gemeente Venlo biedt dan ook een handvat voor de gewenste ontwikkeling aan Vilgert 13.



In de directe omgeving van de locatie zijn met name burgerwoningen gelegen. Conform de huidige planologische regeling is het mogelijk om ter plaatse agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Dit is voor de omliggende burgerwoningen echter geen gewenste situatie. Met de omschakeling naar een burgerwoning is het oprichten van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk en zal ook voor de toekomst worden geborgd dat het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf wordt uitgesloten. Ditzelfde geldt voor de agrarisch bestemde gronden aan Vilgert 11 welke in gebruik zijn voor woondoeleinden en in de toekomst niet gebruikt gaan worden voor agrarische activiteiten. Het planvoornemen is in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.5.3

Woonvisie 2021-2026

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

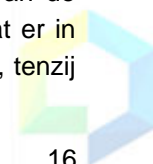
Voor wat betreft de beschikbaarheid heeft de gemeente in de visie als doel gesteld dat er jaarlijks gemiddeld 350-400 woningen aan de voorraad worden toegevoegd om de huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Met het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning wordt geen nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. Ook de herbestemming aan Vilgert 11 heeft geen invloed op de woningvoorraad. Het toetsen van onderhavige ontwikkeling aan de gemeentelijke woonvisie is dan ook niet aan de orde. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5.3

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, tenzij



het om locaties gaat die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad. De gemeente Venlo staat voor een focus op het stedelijk centrum; het centrum en de omliggende wijken moeten levendig zijn en blijven, wonen is hier een van de middelen voor. Als er aantoonbaar behoefte is aan een ontwikkeling dan kunnen initiatieven in het centrum en de wijken eromheen gehonoreerd worden.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, waardoor toetsing aan de uitgangspunten van de Dynamisch woningbouwprogrammering niet aan de orde is. Ook de herbestemming aan Vilgert 11 heeft geen invloed op de woningvoorraad. De ontwikkeling is niet in strijd met 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.

Met onderhavige ontwikkeling aan Vilgert 13 wordt het woongedeelte van de voormalige bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming en worden de gronden aan Vilgert 11 herbestemd conform het feitelijke gebruik. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De ontwikkeling komt tevens niet voor in bijlage D van het besluit m.e.r.. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Op de locatie aan Vilgert 11 is sprake van een bestaande burgerwoning welke in de beoogde situatie ongewijzigd in gebruik blijft ten behoeve van woondoeleinden. In het kader van de Wro vormt deze ontwikkeling dan ook geen belemmering. Op de locatie aan Vilgert 13 wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar burgerwoning. Planologisch gezien is er sprake van een gevoeliger bestemming. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn dan ook een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. De volledige onderzoeksrapportages zijn bijgevoegd als separate bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek worden voor een groot deel van het plangebied geen verontreinigingen verwacht welke bij de huidige en ongewijzigde inrichting van het plangebied een risico vormen voor het voorgenomen gebruik (woonfunctie). Er wordt namelijk niet verwacht dat de bodem hier verontreinigd is in gehalten boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarden. Binnen het plangebied zijn ook een aantal verdachte deellocaties aangemerkt. Deze vier specifieke deellocaties zijn door middel

van een verkennend bodemonderzoek nader onderzocht. In het verkennend bodemonderzoek is onderscheid gemaakt tussen de deellocaties. Hieronder zijn per deellocatie de conclusies weergegeven.

Deellocatie A: Gehele locatie

Zintuiglijk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetoond. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met cadmium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Deellocatie B: Voormalige kassen

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De verdachte laag is niet verontreinigd. Het grondwater is in combinatie met deellocatie A onderzocht.

Deellocatie C: Afwateringsput nabij chemicaliënkast

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De verdachte laag is licht verontreinigd met zink, alfa-endosulfan en drins. Het grondwater is analytisch licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Een tweede grondwatermonster is geanalyseerd op de aanwezigheid van OCB. In deze analyse is geen verontreiniging met OCB aangetoond.

Deellocatie D: Afwateringsput oostzijde onderzoekslocatie

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bodem is geen verontreiniging geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

Met betrekking tot deellocaties A, B en D kan de onderzoekslocatie als onverdacht ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Ter plaatse van deellocatie C zijn enkel lichte verontreinigingen aangetoond. Gelet op de aard en mate van de verontreiniging bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart 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 gevoelige objecten zoals woningen, waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In dit geval dient ten aanzien van de woning te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijn stof of stikstofdioxide.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM₁₀) bedraagt 40 µg/m³. Voor de planlocatie blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM₁₀) circa 14,98 µg/m³ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 14,56 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een initiatief kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door een toename van het aantal verkeersbewegingen. In dit geval is sprake van een bestaande woning welke niet in gebruik wijzigt. Er is dus geen sprake van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de ontwikkeling geen aanleiding tot nader onderzoek gezien het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



5.1.4

Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen de planlocatie 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 wegverkeerslawaaï 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

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij de woning niet wordt uitgebreid. In het kader van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) is de huidige bedrijfswoning al een geluidgevoelige functie. Met de omschakeling naar een burgerwoning wordt de functie niet gevoeliger, waardoor nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de richtafstanden voor inrichtingen in de omgeving op het gebied van geluid. Het uitvoeren van nader onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen, waardoor het aspect spoorweglawaaï geen belemmering vormt voor de 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 de planlocatie 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

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.



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.

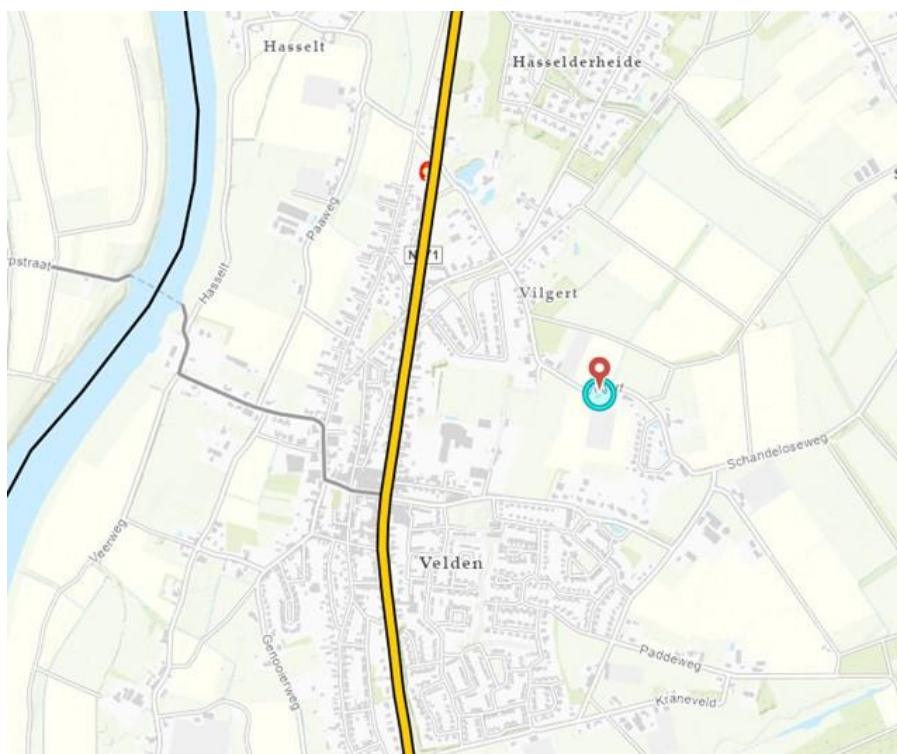
Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Het beleidsplan heeft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

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van de planlocatie een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 5 Risicokaart omgeving plangebied

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de planlocatie één risicovolle inrichting is gelegen. Ten aanzien van deze risicovolle inrichtingen dient een bepaalde veiligheidsafstand te worden aangehouden. Op de locatie aan Oude Heerweg 68 zijn twee propaantanks van 1,6 liter aanwezig. Tot deze propaantanks dient een veiligheidsafstand van 20 meter te worden aangehouden. Beide tanks staan op een afstand van ruim 720 meter van de planlocatie, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Risicovol transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

- Risicovol transport over wegen

De woning is op een afstand van circa 510 meter van de provinciale weg N271 gelegen. De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Op 53 wegvakken vormt het plaatsgebonden risico een aandachtspunt. De N271 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. De aandachtspunten voor het groepsrisico betreffen de kilometervakken van wegen waar het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde. In 1997 was voor de N271 het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde. In 2003 is aangegeven dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde meer berekend is. Dit heeft te maken met het feit dat op dit wegvak minder transporten van GF3 (brandbare gassen) waargenomen zijn. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Daarnaast kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat over de N271 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats via de A67 en de A73, op de andere Maasoever. De A67 is op een afstand van circa 2,3 kilometer van de planlocatie gelegen en de A73 ligt op een afstand van circa 3,4 kilometer. De A73 en N271 verbinden beide Venlo en Nijmegen met elkaar, waarbij er meer gebruik wordt gemaakt van de snelweg dan de provinciale weg. In het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen komt de N271 dan ook niet voor. De A67 heeft daarentegen een invloedsgebied van 4 kilometer, waar het plangebied dus wel binnen ligt. Gezien de grote afstand tot de A67 volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.



- Risicovol transport over water

Ten westen van de planlocatie is op een afstand van circa 1,13 kilometer 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.

De GR-contour van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer, waar de planlocatie dus tevens niet binnen is gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering.

Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie worden geen gevaarlijke stoffen middels buisleidingen getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

In dit geval is de locatie binnen het invloedsgebied van de A67 gelegen. Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezigen in het pand worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Ten slotte is door de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies gegeven 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.

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. Bij een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw moet namelijk worden getoetst of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun belangen worden geschaad

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. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.



In de huidige situatie betreft de locatie aan Vilgert 13 een agrarische bedrijfslocatie welke tegen het woonperceel aan Vilgert 11 is gelegen. Gezien het feit dat met onderhavig bestemmingsplan de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, vormen de locaties in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen belemmering meer voor elkaar. Daarom is het uitgangspunt dat beide woningen in de beoogde situatie burgerwoningen betreffen.

Beide woningen zijn reeds bestaand, maar omdat een burgerwoning in het kader van Bedrijven en milieuzonering in tegenstelling tot een bedrijfswoning een gevoelig object betreft, is gekeken ten aanzien van de woning aan Vilgert 13 naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de woning zijn met name burgerwoningen en onbebouwde agrarische (cultuur)gronden gelegen. Aan de Vilgert 20 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Conform de VNG-publicatie dient ten aanzien van glastuinbouwbedrijven een afstand van 30 meter te worden aangehouden. De woning aan Vilgert 13 ligt op een afstand van ruim 65 meter van het glastuinbouwbedrijf, waardoor wordt voldaan aan de aan te houden afstand. In het kader van Bedrijven en milieuzonering zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij de planlocatie 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 de planlocatie aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Om te bepalen of er in de nabijheid van de planlocatie hoogspanningslijnen zijn gelegen, is de netkaart van het RIVM geraadpleegd. Binnen de planlocatie of in de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. De meest nabijgelegen hoogspanningslijn is te vinden op een afstand van circa 6 kilometer ten westen van de planlocatie. De veiligheidsafstand welke dient te worden aangehouden tot deze hoogspanningslijn bedraagt 95 meter, waardoor dit aspect dus geen belemmering veroorzaakt voor onderhavige ontwikkeling.

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 heviger 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 2016 – 2021 van de Waterschap Limburg, 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 de planlocatie 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 de planlocatie wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd. De Maas is op een afstand van ruim 1,1 kilometer meter van de planlocatie gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt geen bebouwing gerealiseerd welke moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

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

Gezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden, neemt de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie niet toe.

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.

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van het plangebied, waarbij geen nieuwe bebouwing of verharding wordt aangelegd. Het oppervlakte aan bebouwing op de locatie aan Vilgert 13 neemt zelfs af. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangesloten op de aanwezige leidingen. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. De bebouwing kan, zoals in de huidige situatie, aangesloten blijven op de riolering. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

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

De planlocatie is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 1,8 kilometer meter van de planlocatie gelegen.

Gezien het gebruik ter plaatse van de planlocatie niet wijzigt, heeft de ontwikkeling ook geen significant negatief effect op omliggende natuurgebieden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden vormt de ontwikkeling geen belemmering.

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.

De planologisch-juridische borging van de herbestemming van de percelen heeft geen significant negatieve effecten ten aanzien van soortenbescherming tot gevolg. Het komt voor dat bebouwing en/of groenelementen fungeren als vaste verblijfs- of voortplantingsplaats voor dieren. In dit geval worden geen groenelementen verwijderd.



Daarnaast vindt er geen toename van het oppervlakte aan verharding plaats waardoor ook mogelijke foerageergebieden van dieren niet worden aangetast.

Een deel van de bestaande loods en het kleine bijgebouw aan de Vilgert 13 worden in de beoogde situatie gesloopt. Voor de volledigheid is gekeken of het de loods en het kleine bijgebouw geschikt worden geacht als mogelijke verblijfsplaats voor beschermde diersoorten. In de bijlage zijn foto's van deze bebouwing in de huidige situatie weergegeven.

Er zijn geen kieren en/of gaten aanwezig in het dakbeschot van de loods, waardoor dit geen geschikte verblijfsplaatsen is voor diersoorten zoals huismussen, vleermuizen en steenuilen. Ook is er geen sprake van een dakoverstek met ruimten welke zou kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Ten slotte zijn er geen donkere afgesloten ruimten (zoals een zolder) aanwezig welke geschikt kunnen zijn voor een steenmarter. Kortom worden er geen beschermde soorten verwacht.

Het kleine bijgebouw betreft een hok welke bestaat uit 4 houten schuttingen die tegen elkaar zijn geplaatst met daarbovenop golfplaten welke als 'dak' dienen. In dit hok zijn geen nesten aangetroffen en daarnaast beschikt het hok niet over een spouw, boeiboorden, dakbeschot, zolder of andere mogelijke verblijfsplaatsen voor dieren. Het hok wordt dan ook niet geschikt geacht als verblijfsplaats voor diersoorten.

Hierdoor kan worden uitgegaan dat de ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op flora en fauna. Op dit gebied vormt onderhavige ontwikkeling dus geen belemmering. Om eventueel verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten is het wel van belang dat de werkzaamheden overdag plaatsvinden. Dit aspect vormt dan ook 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 heeft de planlocatie deels een lage archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachting. Echter vinden er ten behoeve van de ontwikkeling geen bodemingrepen plaats waardoor mogelijk aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de 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 en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen de planlocatie. 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

Ten behoeve van de reeds bestaande woningen vinden in de huidige situatie al verkeersbewegingen plaats. De woningen blijven in gebruik ten behoeve van woondoeleinden waardoor het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Daarnaast verdwijnt met de herbestemming naar 'Wonen' op de locatie aan Vilgert 13 de mogelijkheid voor het vestigen van een agrarisch bedrijf, wat een positief effect heeft ten aanzien van mobiliteit.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen dus niet toe. Gezien de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie tevens geen problemen verwacht. Kortom zijn er geen belemmeringen ten aanzien van mobiliteit. Het aanpassen van de huidige infrastructuur is niet aan de orde.

5.6.2 Parkeren

Conform de parkeernormen gesteld door de gemeente Venlo, dient er ten aanzien van de woning te worden voorzien in minimaal 1,6 en daarmee afgerond 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. In dit geval zijn beide percelen in de huidige situatie al voldoende groot om te kunnen voorzien in dit benodigd aantal parkeerplaatsen. Om dit te borgen is in de planregels opgenomen dat per woning dient te worden voorzien in ten minste 2 parkeerplaatsen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plandoelichting 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.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Het planvoornemen heeft enkel betrekking op een functiewijziging van een reeds bebouwd perceel. Hierdoor is er geen noodzaak voor een exploitatieplan noch voor aansluiting van het perceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

