

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Hal 5

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Hal 5

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202201HAL5-VA01

Status:

Datum: september 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijke en functionele context	11
2.3 Huidige situatie	12
2.4 Toekomstige situatie	15
2.5 Ontsluiting en parkeren	17
2.6 Groenstructuur	19
Hoofdstuk 3 Beleid	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	24
3.4 Regionaal beleid	27
3.5 gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Geluid	37
4.3 Bodem	39
4.4 Bedrijven en milieuzonering	43
4.5 Luchtkwaliteit	45
4.6 Externe veiligheid	46
4.7 Kabels en leidingen	50
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	50
4.9 Flora en Fauna	52
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	61
5.1 Inleiding	61
5.2 Beleid waterschap Limburg	61
5.3 Invloed planvoornemen	61
5.4 Conclusie	65
Hoofdstuk 6 Planopzet	67
6.1 Inleiding	67

6.2	De verbeelding	67
6.3	De regels	67
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid		73
7.1	Inleiding	73
7.2	Economische uitvoerbaarheid	73
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.4	Conclusie	73
Hoofdstuk 8 De procedure		75
8.1	De te volgen procedure	75
8.2	Kennisgeving	75
8.3	Vooroverleg	75
8.4	Vaststelling	76

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de ontwikkeling van 68 grondgebonden, huurwoningen en een groenzone aan de Genooyerbergen te Venlo mogelijk te maken. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de toekomstige herstructurering/transformatie van Venlo-Noord. Door het terugtrekken van de bedrijvigheid naar het noorden, ontstaat er ruimte voor verbetering van het woongebied Venlo-Noord. In onderhavig situatie betreft het concreet het herstructureren van een deel van het terrein van Canon (hal 5) in aansluiting op de reeds eerder herstructureringsplannen in dit gebied. Het plan heeft betrekking op 68 grondgebonden huurwoningen. Het betreffen 50 levensloopbestendige woningen en 18 eengezinswoningen, waarvan 55 woningen vallen onder de sociale huursector en 13 woningen vallen onder de vrije huursector.

Daarnaast wordt aan de westzijde van het plangebied de toekomstige noord-zuid groenverbinding verder ontwikkeld in aansluiting op het plan 'Karbinderstraat' en 'Venlo Noord fase II'. Dit betreft de (toekomstige) groene buffer die zorg draagt voor de scheiding tussen bedrijvigheid en wonen. Tevens wordt voorzien in de herbegrenzing van het gezoneerde industrieterrein zodat ter plaatse van de te realiseren grondgebonden huurwoningen het woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.

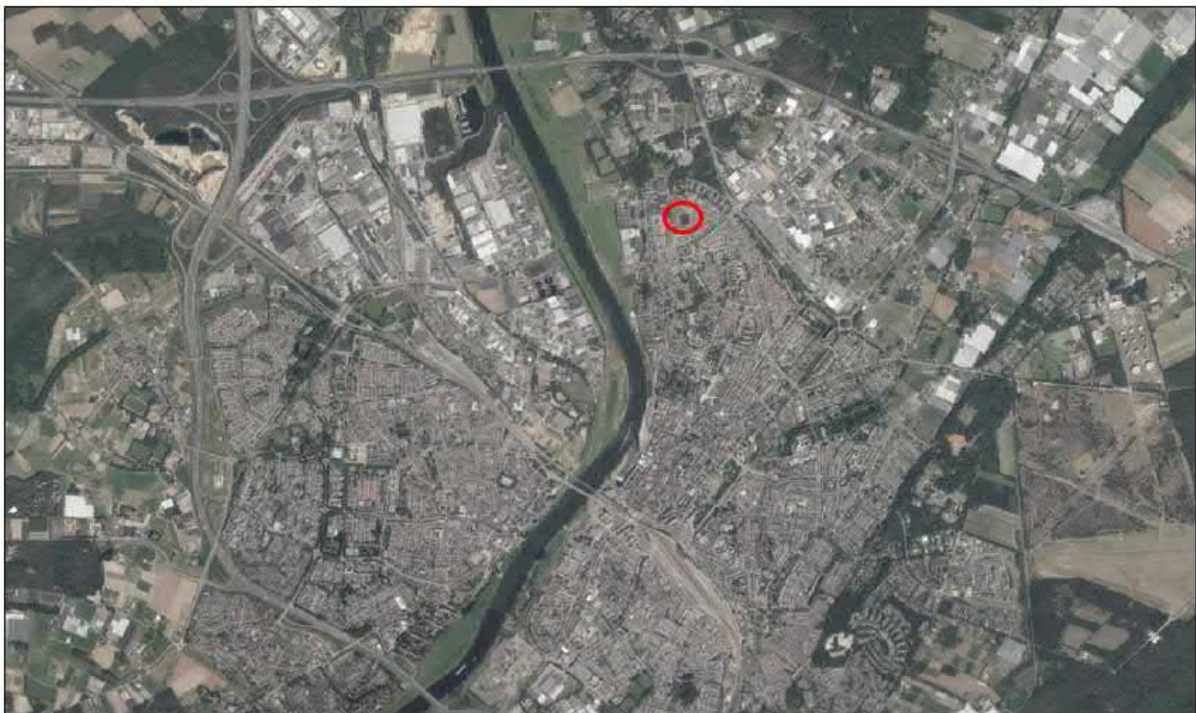


Luchtfoto ligging plangebied rood omkaderd

In het vigerende bestemmingsplan 'Océ en omgeving' is het beoogde plangebied grotendeels bestemd als 'Bedrijventerrein BT' en deels bestemd als 'Groen' en 'Verkeer'. Over het volledige plangebied is de aanduiding 'geluidszone' gelegen. Het bouwen van grondgebonden huurwoningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. Daarnaast biedt het plan geen afwijkings- of wijzigingsmogom onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Venlo. Het plangebied is gelegen in de wijk Genooi aan de noordzijde van het stedelijk woongebied van Venlo. In de wijk vindt stedelijke herontwikkeling plaats. Aan de noordkant en oostkant van de wijk zijn bedrijventerreinen gelegen. Het plangebied is verder gelegen ten oosten van de Maas en aan de zuid- en westzijde omgeven door bestaande woonwijken, zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied op luchtfoto gemeente Venlo

Het plangebied wordt begrensd door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen, Zoutmetersstaat, Klokkengietersstraat en Bakkersstraat en de Schutroestraat en bestaat uit meerdere percelen.

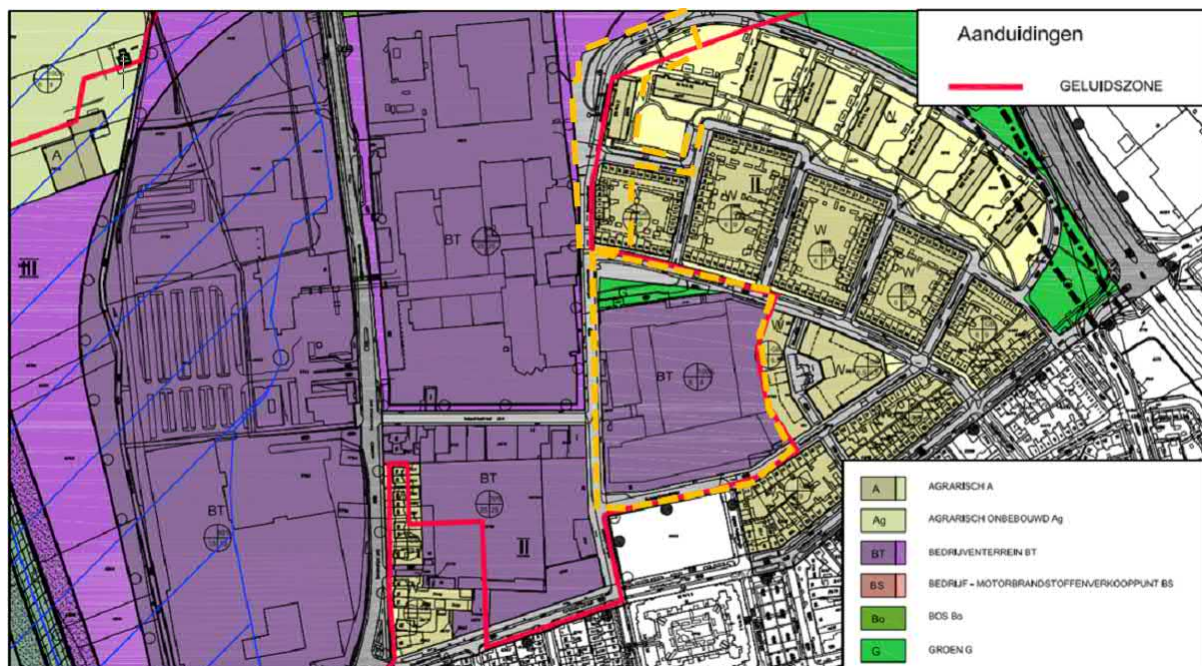


Uitsnede kadastrale kaart plangebied rood omkaderd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Océ en omgeving' (vastgesteld op 17 december 2008). Het plangebied kent grotendeels de enkelbestemming 'Bedrijventerrein BT' en daarnaast nog een klein deel 'Groen' en 'Verkeer'. Over het gehele plangebied is de aanduiding 'geluidszone gelegen'. De noord-, zuid- en westzijde kennen de bestemming verkeer en direct ten oosten is het bestemmingsplan gelegen aan de enkelbestemming 'wonen'. Het plangebied is ten noord, oost en zuiden omringt door woonbestemmingen en ten westen grenst een bedrijventerrein.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein BT' is een bouwvlak aangeduid dat volledig bebouwd mag worden tot een maximum goot- /bouwhoogte van 8 meter. De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1, 2 of 3.



Plangebied ter hoogte van oranje stippelcontour

Het realiseren van grondgebonden huurwoningen op onderhavige locatie is op grond van het geldende planologische regime niet mogelijk. Om het beoogde plan te realiseren is een herziening middels een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Venlo daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012 en de plansystematiek van de beheersverordening 'Venlo-Noord'. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in Hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In Hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in Hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

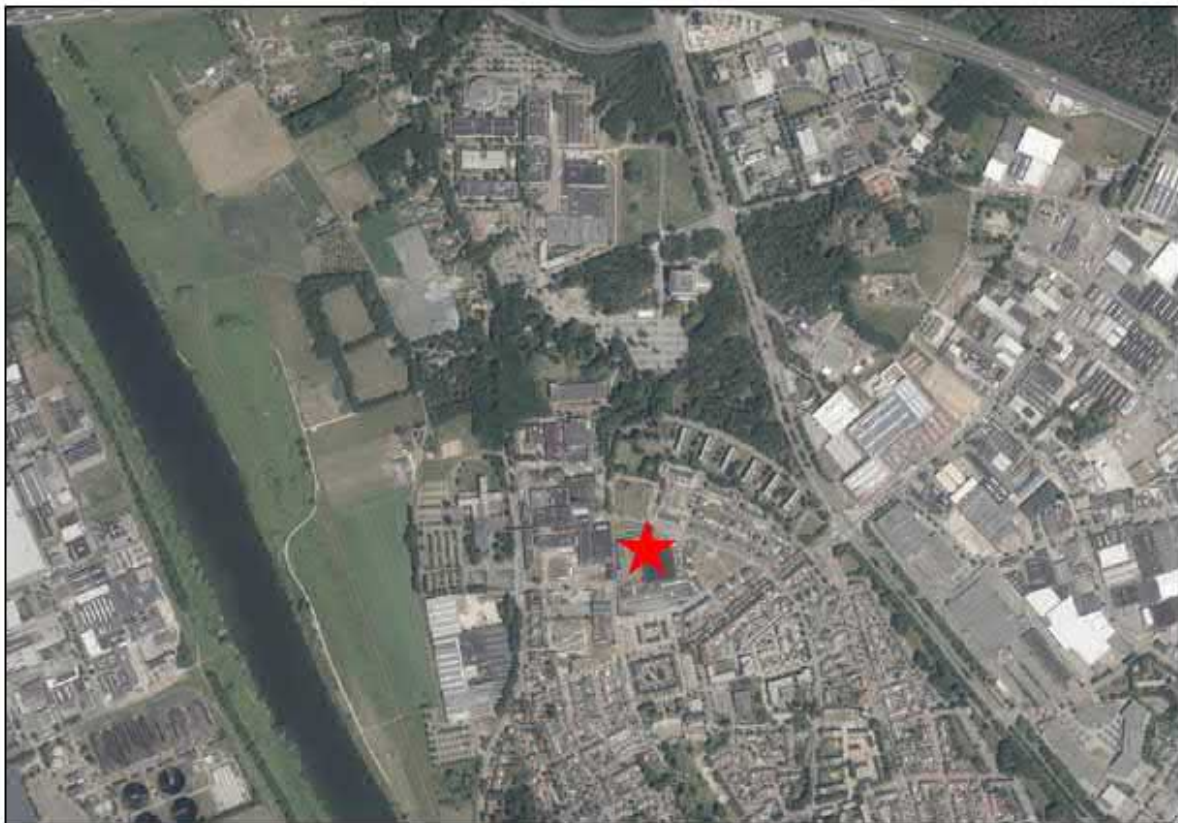
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen. Tevens komt zowel de ontsluiting, het parkeren als de groenstructuur aan bod.

2.2 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Venlo. Het plangebied wordt begrenst door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen en de Zoutmeterstraat en is onderdeel van de wijk Genooi. Ten noordwesten van de wijk bevindt zich het bedrijventerrein Genooyerbergen, waar het plangebied onderdeel van is en behoort tot het bedrijfsterrein van Canon. Het plangebied ligt centraal in de wijk Genooi en is grotendeels omringt door woningen.



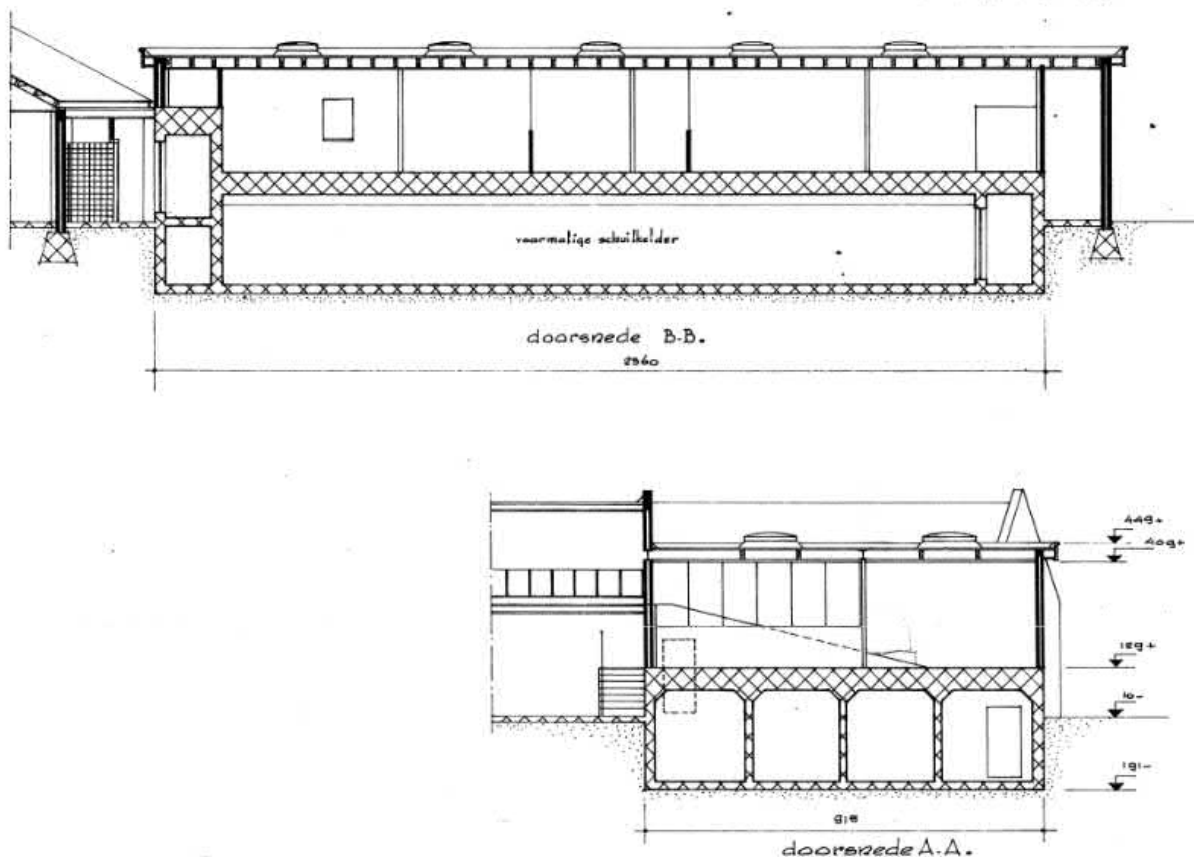
Ligging plangebied

De wijk is vanuit ouds her een arbeiderswijk en kenmerkt zichzelf door de grote aanwezigheid van sociale huurwoningen. De afgelopen jaren hebben rondom het plangebied veel nieuwbouw ontwikkelingen plaatsgevonden als onderdeel van de herstructurering van Venlo-Noord.

2.3 Huidige situatie

Momenteel bevindt zich in het plangebied een oude bedrijfshal van Canon (hal 5). Deze hal werd gebruikt voor de revisering van gebruikte kopieerapparaten en de ontmanteling van kopieerapparaten voor het hergebruik van onderdelen. Het terrein is overwegend ingevuld met een fabriekshal en verhard buitenterrein. De hal is al geruime tijd niet meer in gebruik en staat momenteel leeg.

Onder de bestaande bedrijfsbebouwing is aan de zuid-oostzijde een schuilkelder uit de Tweede Wereld Oorlog (uit 1939) gelegen. Deze schuilkelder is nog toegankelijk en heeft een afmeting van ongeveer 30 bij 10 meter. De hoogte bedraagt ongeveer 3,20 waarvan circa 1,90 meter onder de grond en circa 1,30 meter boven de grond gelegen is.



Doorsneden schuilkelder Tweede Wereld Oorlog

Aan de westzijde grenst het plangebied aan bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen maken onderdeel uit van het bedrijfsterrein van Canon. De noord-, zuid- en oostzijde bestaat uit woonbebouwing. Verder wordt het plangebied omgeven door de bestaande infrastructuur. Op een afstand van 550 meter ten westen van het plangebied stroomt de rivier de Maas.

Met behulp van onderstaande foto's wordt het plangebied en zijn directe omgeving verder duidelijk gemaakt.



Hal 5 Canon gezien vanuit de Genooyerbergen



Luchtfoto van zuidelijk gelegen woningen (Karbinderstraat) en zuidelijke deel van hal 5



Luchtfoto in vogelvlucht perspectief van het plangebied



Woningen Schutroestraat

2.4 Toekomstige situatie

Het planvoornemen heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied door woningcorporatie Woonwenz. Het voornemen betreft de nieuwbouw van 68 grondgebonden huurwoningen. Het betreffen 50 levensloopbestendige woningen en 18 eengezinswoningen, waarvan 55 woningen vallen onder de sociale huursector en 13 woningen vallen onder de vrije huursector.

Op aangeven van de opdrachtgever is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de bouw van deze grondgebonden huurwoningen. In de onderstaande figuur is een visualisatie van dit stedenbouwkundig plan weergegeven.

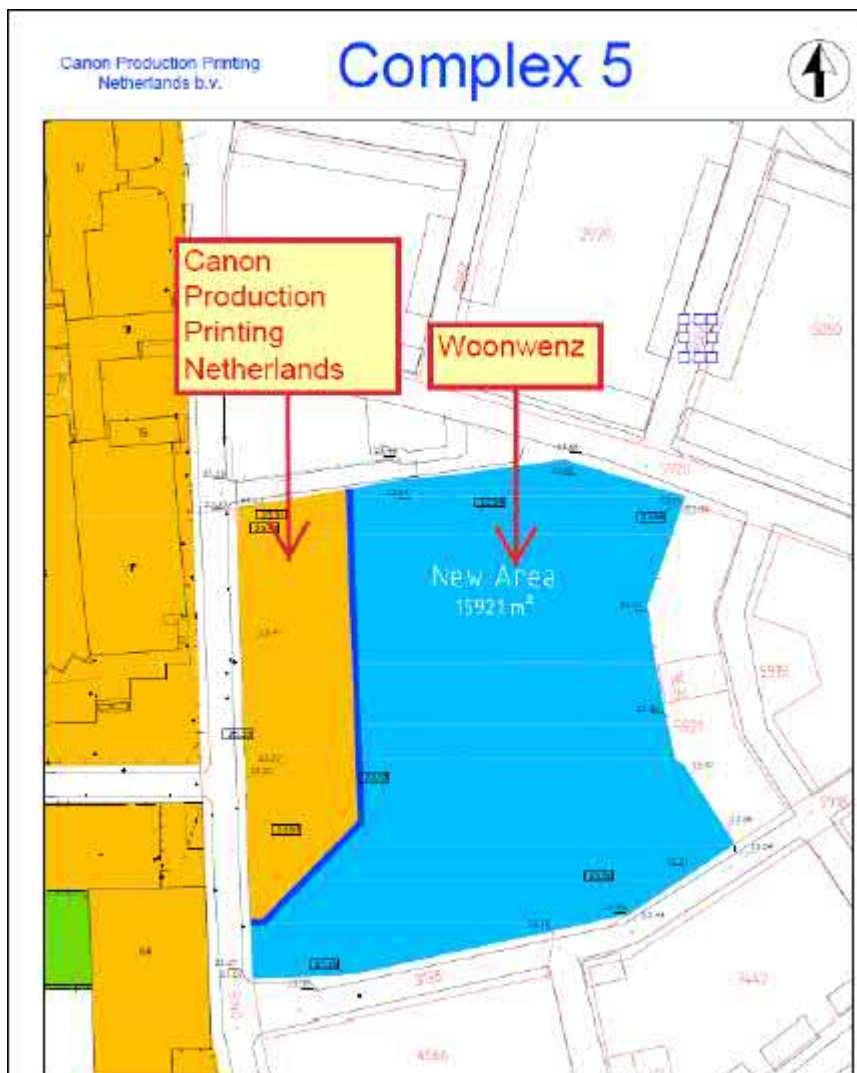


Uitsnede stedenbouwkundig plan

Het plangebied voorziet in een parkstructuur met enerzijds de groenverbinding (noord-zuid) als bufferzone tussen het bestaande bedrijventerrein en de te realiseren grondgebonden huurwoningen en anderzijds de woonvlekken met de woningen. De woonvlekken worden van elkaar gescheiden door de openbare ruimte met de ontsluiting, parkeervoorzieningen en het groen. De woningen worden binnen de woonvlekken zodanig gesitueerd zodat deze naar alle kanten geïnteriseerd zijn, waarbij de woningen geschakeld worden in blokken van twee tot maximaal 6 woningen.

Door het plangebied loopt een doorlopende weg tussen de Rummerkampstraat en de Zoetermetersstraat. met haaks daarop twee doodlopende vertakkingen. Aan deze infrastructuur zijn parkeer- en groenvoorzieningen voorzien.

Ten westen van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd, welke aansluit op de eerder gerealiseerde groenstrook ter hoogte van de Karbinderstraat en het noorderlijk gelegen groen. De gronden ter hoogte van de groenstrook blijft grotendeels in eigendom van Canon en de overige gronden zijn gekocht door de woningstichting Woonwenz. Deze nieuwe eigendomsgrens vormt tevens de nieuwe geluidszone voor het bedrijventerrein.



Verdeling gronden plangebied tevens nieuwe geluidszone

De zuid-oostzijde van het plangebied, ter plaatse van de schuilkelder wordt ingericht als groen waarbij de

contour van de schuilkelder ter hoogte van het maaiveld zichtbaar wordt gemaakt in combinatie met een informatiebord.

2.5 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe ontwikkeling maakt grotendeels gebruik van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet of nauwelijks. De grondgebonden huurwoningen worden ontsloten door één nieuwe ontsluitingsweg, die dwars door het plangebied loopt, met haaks daarop twee vertakkingen. De woonvlekken worden omkaderd door voetpaden van waaruit de aangrenzende parkeer- en groenvoorzieningen te bereiken zijn.



Ontwerp met parkeerplekken en ontsluitingweg grijs gekleurd

De parkeernorm van de gemeente Venlo is afgestemd op de landelijke normen. Deze staan weergegeven in de publicatie CROW 381. Op basis hiervan dient per woning voorzien te worden in minimaal 1,1 parkeerplaats (incl. bezoekersaandeel) kijkend naar de parkeercijfers voor huur, huis, sociale huur in sterk stedelijk gebied in rest bebouwde kom. Op basis van het beoogde stedenbouwkundige plan zijn er 89 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit komt neer op 1,3 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat voldaan wordt aan de geldende

parkeernorm.

2.6 Groenstructuur

In de nieuwe situatie wordt voorzien in het nodige groen. Dit wordt met name aan de zuid- en westzijde van het plangebied gerealiseerd. Dit betreft de groene noord-zuid verbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord en bufferzone richting het aangrenzende bedrijfsterrein van Canon. Ook de locatie van de schuilkelder wordt als groen ingericht. Verder wordt in de openbare ruimte tussen de woonvlekken voorzien in het nodige groen, waarbij het groen vanuit de noord-zuid verbinding het plangebied in komt. Binnen het groen wordt tevens ruimte geboden voor de infiltratie van hemelwater.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling, namelijk de ontwikkeling van 68 grondgebonden, huurwoningen in binnenstedelijk gebied. Het betreft een onderdeel van de stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. De grondgebonden huurwoningen voorzien in de veranderende vraag naar betaalbare, sociale en grondgebonden huurwoningen die levensloopbestendig zijn. Door de veranderende bevolkingsopbouw en veranderende woonwensen wijzigt de behoefte aan woningtypen door de tijd. Binnen de gemeente Venlo, en met name het deel waar het plangebied is gelegen, ontstaat meer behoefte aan grondgebonden huurwoningen die voor de lage inkomensgroepen bereikbaar zijn. Daarbij is het beleid er op gericht om mensen steeds langer in hun eigen woning/woonomgeving te laten worden. Het bouwen van grondgebonden huurwoningen levert een belangrijke bijdrage aan het bereiken van deze doelstelling.

Uit een analyse van de markt is gebleken dat de behoefte aan (een bepaald type) appartementen in de komende periode afneemt, terwijl deze woningcategorie wel sterkt vertegenwoordigd is binnen de gemeente. De bouw van maximaal 68 grondgebonden huurwoningen wordt gekoppeld aan de sloop van een bedrijfshal van Canon, waarmee een positieve verschuiving in de opbouw van de woningvoorraad plaatsvindt. Er worden daardoor de juiste woningen op de juiste plaats voor de juiste doelgroep gerealiseerd.

Gezien de beperkte toename van het aantal woningen, de sloop van de bedrijfshal in Venlo en de aansluiting op de veranderende markt, heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de NOVI niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de NOVI gelden.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking - dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

(Nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht voor een 'stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere functies en terreinen geldt in beginsel een ondergrens van 500 m² om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een ontwikkeling in beginsel wél als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, staat daarmee echter nog niet vast dat ook aan de Ladder moet worden getoetst. Er dient ook te worden bezien in hoeverre de ontwikkeling ook kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of sprake is van nieuw ruimtebeslag, zo blijkt uit jurisprudentie. De Afdeling hanteert bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid, en artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening) de beoordelingslijn, dat hiervan géén sprake is als het bestemmingsplan of omgevingsvergunning bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en die ontwikkeling ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en - indien aan de orde - enkel een functiewijziging betreft.

Bestaand stedelijk gebied

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt blijkens het Bro (artikel 1.1.1 lid 1 sub h) verstaan 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gevolg planvoornemen

Door onderhavig voornemen tot herstructurering/transformatie van het gebied Venlo-Noord met grondgebonden huurwoningen en sloop van een oude bedrijfshal, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt een wenselijke verschuiving in de woningvoorraad bewerkstelligd. Door het slopen van de bedrijfshal en het toevoegen van grondgebonden, huurwoningen wordt geacteerd op de toekomstige woningbehoefte. Hierdoor wordt de planvoorraad beter afgestemd op de toekomstige behoefte (de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plaats) en wordt daarmee voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hierover zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente Venlo, hetgeen heeft geleid tot een principemedewerking van de gemeente. Daarnaast is aangetoond dat er behoefte is aan grondgebonden huurwoningen. Woonwenz maakt bij onderhavig ontwikkeling gebruik van zijn strategische reserve. Door het gebruik van de strategische reserve worden er geen nieuwe woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad van gemeente Venlo.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Limburg geeft de provincie haar lange termijn visie. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee de provinciale Omgevingsvisie POL2014. De nieuwe Omgevingsvisie Limburg heeft betrekking op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

De visie heeft betrekking op drie hoofdogaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- Het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.

Wonen

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen. Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende

(betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er dient gezien het voorgaande een herstructurering/transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding. Uitbreiding via uitleggebieden kan slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030. Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte vooralsnog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij is ook van belang dat maatschappelijke trends (inclusief demografische trends) een vraag opleveren naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en grondgebonden (sociale) huurwoningen, naar levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig voornemen sluit aan bij inbreiding, aanpassing en functieverandering zoals in de omgevingsvisie Limburg wordt omschreven. Door herstructurering/transformatie van het gebied Venlo-Noord wordt beter voorzien in de stijgende toekomstige woonbehoefte aan betaalbare, duurzame en grondgebonden huurwoningen en in de dalende toekomstige woonbehoefte naar appartementen. Door het slopen van appartementen en het toevoegen van grondgebonden huurwoningen wordt geacteerd op de toekomstige woningbehoefte. Woonwenz maakt bij de realisatie van onderhavige planvoornemen gebruik van haar strategische reserve. Hierdoor wordt de planvoorraad beter afgestemd op de behoefte (de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep).

Verder treedt er als gevolg van het voornemen een kwaliteitsverbetering op door de sloop van oude bedrijfspanden en de realisatie van de aanzet van de noord-zuid groenverbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in december 2021 ook als de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels zijn opgenomen die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen en vaststellen van onder meer bestemmingsplannen. Van die instructieregels zijn de volgende onderwerpen van belang, waarbij per onderwerp wordt ingegaan op de relatie met het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarin is onderbouwd dat wordt voorzien in c.q. voldaan aan de afwegingen rondom (duurzaam) ruimtegebruik waar de ladder om vraagt. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien omdat sprake is van de sloop van een verouderd bedrijfsgebouw c.q. hal waarbij geen sprake is van enige monumentale of beeldbepalende waarde.

Wonen

In de verordening (artikel 2.4.2) is verder bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. In paragraaf 3.4.1 van deze toelichting is voorzien in een toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In die toets worden ook relaties gelegd met de regionale structuurvisie en het gemeentelijk woonbeleid: de Woonvisie 2021 - 2026, waarin ook afzonderlijk wordt ingegaan in paragraaf 3.5.3. Daaruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een (actuele) behoefte, waarbij wordt voldaan aan de afspraken die regionaal zijn gemaakt en vastgelegd in de regionale structuurvisie. Gelet op het voorgaande voldoet het plan daarmee ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Boringsvrije zone Venloschol

Nagenoeg de gehele gemeente Venlo is in de verordening aangeduid als milieuzone 'Boringsvrije zone Venloschol'. De grondwatervoorraden worden in dit gebied afgedekt door slecht doorlatende kleilagen. Deze vormen een natuurlijke, geologische bescherming tegen verontreiniging. Daardoor is het grondwater in deze

gebieden van zeer hoge kwaliteit. Dat water wil de provincie ook voor de toekomstige generaties veiligstellen. Doorboring van die beschermende kleilagen wordt dus zoveel mogelijk tegengaan door onder meer boringen dieper dan 5 meter boven NAP of de toepassing van gesloten bodemenergiesystemen en aardwarmtesystemen uit te sluiten. Bij de provincie kan eventueel een ontheffing van deze verboden worden verkregen.

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op ingrepen waarvoor verboden gelden als opgenomen in de provinciale verordening. Mochten dergelijke ingrepen in de toekomst alsnog aan de orde zijn, dan worden die activiteiten gereguleerd via de provinciale verordening en dient in voorkomend geval ontheffing te worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de verordening op dit punt en er bestaat ook geen aanleiding in dit bestemmingsplan te voorzien in regels ter bescherming van de boringsvrije zone in aanvulling op de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024

De Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg zet voor nieuwbouwprojecten in op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen per doelgroep wordt er gebruik gemaakt van huishoudensprognoses. Nieuwbouwprojecten dienen invulling te geven aan de mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognoses. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend. Daarom kiest de regio ervoor om te werken met kwalitatieve richtlijnen. De uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn zijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken zoals leegstand en invulling van cultureelhistorische waardevolle panden (Koppelkansen);
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.

Plannen die meer dan 10 woningen omvatten, worden regionaal afgestemd.

Gevolg planvoornemen

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het om een realisatie van maximaal 68 grondgebonden huurwoningen binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024 van toepassing is. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Hierbij wordt gefocust op uitbreiden van het aanbod van betaalbare, duurzame en grondgebonden huurwoningen. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor een betere afstemming op de behoefte en is er in samenhang met de andere initiatieven van de opdrachtgever geen sprake van een toename van de plancapaciteit van Venlo. De opdrachtgever sloop namelijk appartementen elders in Venlo. Op deze wijze wordt er gebruik gemaakt van de strategische reserve van Woonwenz. De vraag naar dit woningtype zal in de toekomst afnemen, zo blijkt uit onderzoek. Onderhavig voornemen is hierdoor niet in strijd met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.5 gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 is de opvolger van de Strategische Visie Venlo 2030. Het betreft een actualisatie vanwege diverse ontwikkelingen in de afgelopen jaren. De belangrijkste ontwikkelingen betreffen:

- Klimaat en energie

- Groeiende verschillen binnen de gemeenschap van Venlo
- Versterking economisch fundament
- Veranderende samenstelling van gemeenschappen

In deze geactualiseerde strategische visie zijn nieuwe opgave toegevoegd zoals hiervoor aangegeven. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijke' beleid staat de strategische koers gericht op 2030 nog steeds recht overeind, te weten: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden en de economie draaiende te houden. Ten aanzien van Venlo kan het volgende beeld worden geschetst in 2040.

Thuis in Venlo

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van onze economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervetegenwoordigd zijn. Woningbouw dient vooral plaats te vinden binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen.

Ruimte voor initiatieven

De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en er is werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken.

De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opgehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorpse woonmilieus.

Werken in Venlo

In de toekomst zal Venlo zich op een sleutelpositie bevinden binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde.

En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament die dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness verder is verbreed.

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

Wat betreft onze grensligging is het (relatieve) gemak toegenomen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden

Gezondheid

De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd.

Onze vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.

Rol van de gemeente Venlo

In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij herstructurering en nieuwbouw plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het aanbod van woningen wordt beter afgestemd op de behoefte aan betaalbare, duurzame, levensloopbestendige en grondgebonden huurwoningen. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.5.2 Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

1. Drukke in het ommeland,
2. Ruimte in de stad,
3. Leven met de Maas,
4. Voorzieningen op maat,

5. Robuuste structuren.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Gevolg planvoornemen

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. Daarnaast sloopt de opdrachtgever appartementen elders in Venlo. Op deze wijze wordt er gebruik gemaakt van de strategische reserve van Woonwenz. Naar dit woningtype is in de toekomstige woningbehoefte minder vraag. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen de contour stedelijk/dorpsgebied is verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk. Er is daarnaast sprake van een stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord en zullen de grondgebonden woningen grotendeels een sociaal karakter krijgen en levensloop bestendig uitgevoerd worden. Bovendien geven deze woningen invulling aan een lokale woonbehoefte. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering (een bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming en de geluidzone wordt teruggedrongen) van het bestaand stedelijk gebied en versterkt de structuur ter plaatse. Het plan wordt hiermee niet in strijd met de Structuurvisie Venlo bevonden.

3.5.3 Woonvisie 2021 - 2026

In september 2021 is de Woonvisie 2021 - 2016 vastgesteld, als vervanger van de woonvisie voor de periode 2016 - 2021. De wereld op het gebied van wonen ziet er in 2021 heel anders uit dan bij vaststelling van de vorige lokale woonvisie in 2016. Met deze nieuwe Venlose woonvisie worden de kaders geschept waarbinnen de huidige opgaven opgepakt kunnen worden. De visie gaat uit van drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgave om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio en wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

3. Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

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

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

Bij de vaststelling van de woonvisie is door de gemeenteraad ook een amendement aangenomen, waardoor ook het realiseren van een klimaatbestendige stad Venlo in het jaar 2050 als belangrijke opgave aan de woonvisie is gekoppeld.

Uit de woonvisie blijkt dat het aantal huishoudens in Venlo in de periode 2021 en 2031 met circa 2.100 tot 3.550 toeneemt, uitgaande van de prognoses Primos 2019, Progneff 2019 en Primos 2020. Om in die groei te kunnen voorzien is ook een groei van de woningvoorraad met dezelfde aantallen nodig. In de periode 2031 tot 2041 zal het aantal huishoudens weer licht dalen. In de woonvisie wordt ook onderkend dat prognoses kunnen fluctueren en dat het daarom ook van belang is na te gaan welke ontwikkelingen onderliggend spelen, om zo te voorkomen dat de programmering steeds aan de hand van die fluctuaties moet worden aangepast. Daarom is ten behoeve van en als onderdeel van de woonvisie een woningbehoefte- c.q. woonwensenonderzoek uitgevoerd (Stec, bijlage V bij de woonvisie). Daaruit blijkt kort samengevat:

- Alle prognoses wijzen op een huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (toename aantal 75+ huishoudens). Woningen toevoegen voor deze doelgroepen voor deze doelgroepen is een veilig scenario, omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk is gericht op gezinnen.
- Iets meer dan de helft van de woningbehoefte tot 2031 heeft betrekking op (1) reguliere, grondgebonden woningen, met nadruk op het koopsegment en (2) nultredenwoningen in zowel het koop- als huursegment, gelet op de vergrijzing.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig plangebied is gelegen in het stadsdeel Venlo-Noord, waar ingezet wordt op het vergroten van de woon aantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad.

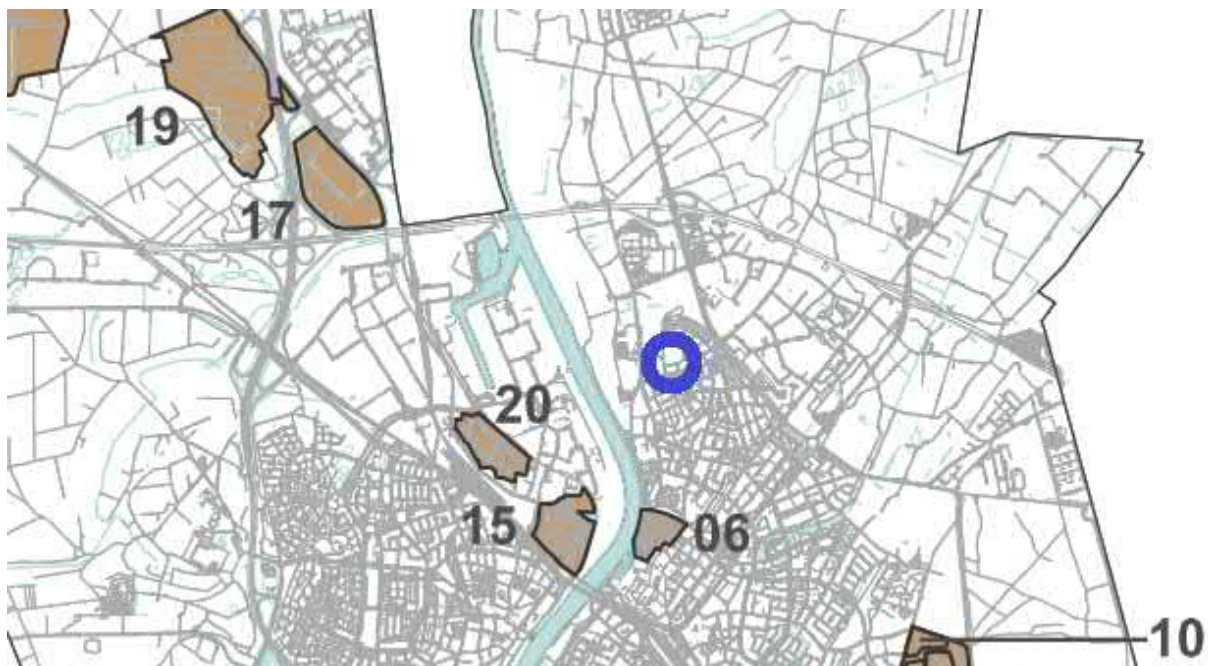
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. Een bedrijfsbestemming wordt vervangen door duurzame en grondgebonden huurwoningen die levensloopbestendig zijn, die de ruimtelijke structuur ter plaatse versterken. Er komt een betere scheiding tussen wonen en bedrijven door de groenverbinding in noord-zuidrichting. Het voornemen is derhalve passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de Woonvisie.

3.5.4 Welstandsnotagemeente venlo 2013

Voor de gemeente Venlo geldt de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. De kernopgave van de welstandsnota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. De doelen van de nota zijn:

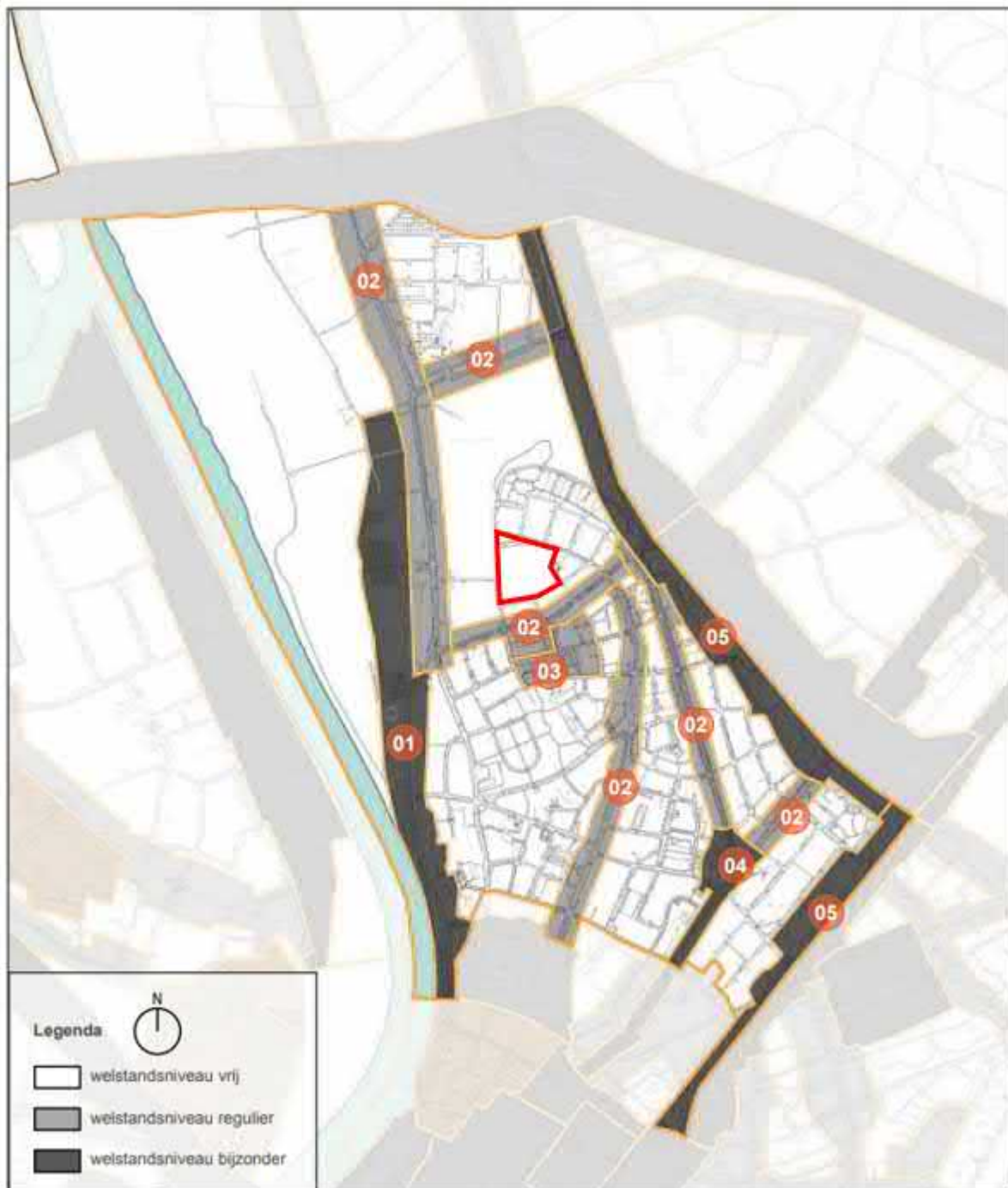
- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo;
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening;
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit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

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Venlo. Het gemeentebestuur doet dit niet door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen (uitgezonderd de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken). Absolute criteria leveren slechts één maximaal mogelijk resultaat op. Relatieve criteria bieden de initiatiefnemer meer vrijheid en flexibiliteit. Daarom wordt de welstandsadvisering voor een groot deel uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven voor op welke aspecten de welstandsbeoordeling van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laat initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten binnen het welstandskader. Kenmerkend voor het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één maximaal resultaat maar meerdere uitkomsten mogelijk maken.



Uitsnede beeldkwaliteitplannen gemeente Venlo (het planvoornemen is blauw omcirkelt)

De gemeente Venlo heeft voor specifieke gebieden in Venlo beeldkwaliteitplannen geschreven die onderdeel zijn van de welstandsnota. In deze plannen zijn specifieke welstandskaders uitgewerkt die de welstandscommissie hanteert bij het beoordelen van bouwplannen. Voor het plangebied is, zoals ook blijkt uit bovenstaande afbeelding, geen beeldkwaliteitplan van toepassing.



*Uitsnede gebiedscriteria Welstandsnota Venlo Noord, gemeente Venlo 2013
(het planvoornemen ligt in hetrode kader)*

Daarnaast heeft de gemeente Venlo in de welstandsnota 2013, gebiedscriteria opgenomen per stadsdeel. Het planvoornemen ligt in het stadsdeel Venlo Noord, daarbij ligt het planvoornemen binnen welstandsniveau vrij gebied en is welstand niet aan de orde.

3.5.5 Dynamischewoningbouwprogrammering

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

De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag. In het DWP wordt geconstateerd dat sprake is van een overschot aan nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de vraag. Tevens blijkt dat het totaal van de plannen meer dan noodzakelijk inzet op gestapelde woningen (appartementen).

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat.

Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende herontwikkeling Canon hal 5 behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2017 wordt beschreven dat de aantrekkelijkheid van Venlo als woon- en vestigingsplaats een

stevige impuls heeft gekregen. Ook wordt gesteld dat de steeds diversere bevolkingssamenstelling zorgt voor verschillende woonwensen. Levensloopbestendig bouwen blijft een belangrijke doelstelling, samen met het bouwen voor doelgroepen.

Ondanks dat voorliggend plan behoort tot categorie 3, heeft het gemeentebestuur haar principemedewerking toegezegd. Bij het plan is sprake van toename van woningaantallen (de grondgebonden nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van een oude fabriekshal). Daarnaast wordt ook gebruik gemaakt van de strategische voorraad van Woonwenz. Daarbij is sprake van een herstructurering en levert de planontwikkeling een bijdrage aan de invulling van de verschuivende woningmarktbehoefte (de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep).

3.5.6 Afwegingskader woningbouwprogramma Venlo

Het afwegingskader woningbouwprogramma Venlo is een toetsingsinstrument waarlangs alle nieuwe initiatieven worden afgewogen op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit. Het planvoornemen voor de ontwikkeling van 68 grondgebonden, huurwoningen en een groenzone aan de Genooyerbergen te Venlo is ook getoetst aan dit afwegingskader.

Het initiatief scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 4 punten (inbreiding binnen hoofdkern, verdichting op wenselijke plek volgens de RSV, herontwikkeling rotte plek) en voor het volkshuisvestelijk kader ten minste 5 punten (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendig bouwen). Het totaal komt hiermee op 9 punten (waarvan 4 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee een 'uit te voeren' plan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dat kader zijn de diverse milieuaspecten in relatie tot het planvoornemen ter plaatse van de locatie van hal/complex 5 van Canon Production Netherlands B.V. Deze locatie is ten behoeve van het planvoornemen verkocht aan Woonwenz en de omgevingsvergunning milieu van Canon is voor wat betreft hal/complex 5 reeds ingetrokken.

4.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van grondgebonden huurwoningen in een 30 km-zone. Het plangebied is echter ook gelegen in de nabijheid van 50 km/h wegen (Nijmeegseweg). Op grond hiervan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Econsultancy, rapportnummer 16608.003, d.d. 18 november 2021, Bijlage 1) uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toesingskader.

Hiervoor zijn voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal drie bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen grondgebonden huurwoningen bedraagt ten hoogste 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plannemen.

4.2.2 Industrielawaai

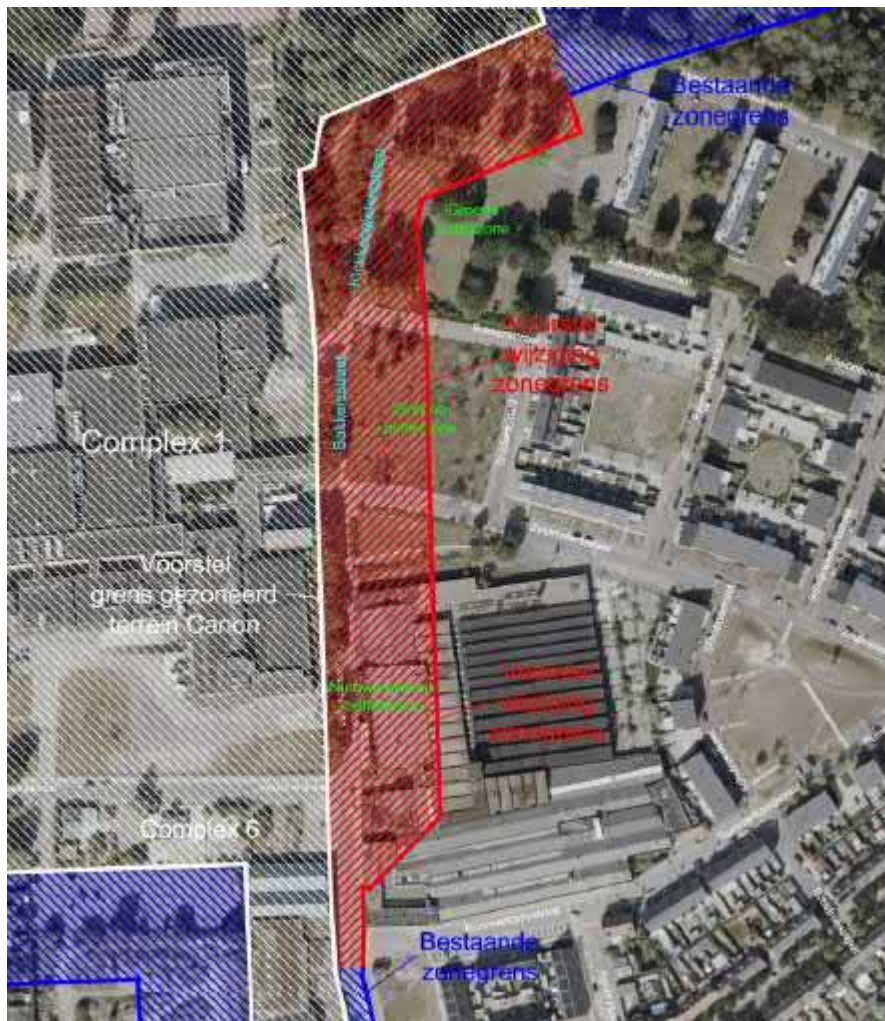
Tevens is in de Wet geluidhinder (Wgh) bepaald dat een bedrijventerrein qua geluid gezoneerd kan zijn. Dit houdt in dat voor het betreffende bedrijventerrein een vastgestelde geluidsnorm geldt, bestaande uit de zogenaamde 50 dB(A) contour. Binnen deze contour is het niet mogelijk en wenselijk om geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, op te richten. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein van Canon.

Om de realisatie van de grondgebonden huurwoningen binnen het plangebied mogelijk te maken dient de geluidzone van het gezoneerd bedrijventerrein aangepast te worden. In dat kader is een voorstel tot wijziging

van de geluidzone nader uitgewerkt. Dit voorstel tot wijziging is bijgevoegd in Bijlage 2. In dit voorstel wordt het (voormalig) canon terrein ter plaatse van het plangebied gedezoneerd door de grens van het gezoneerde terrein te verleggen naar de terreingrens van complex 1 aan de noordzijde en complex 6 aan de zuidzijde. De geluidzone wordt hiermee 'verkleind' door de geluidzone te verleggen naar de terreingrens tussen het overgangsgebied en het plangebied met de nieuwe grondgebonden huurwoningen. De geluidzone komt dan op 50 meter van de terreingrens van complex 1 te liggen. Deze afstand komt overeen met de 'standaard' minimum afstand bij afwezigheid van woningen die in het verleden is overeengekomen tussen de gemeente en Canon en die ook bij het vaststellen van de huidige geluidzone is gehanteerd. Ter hoogte van complex 6 sluit de nieuwe geluidzone aan op de bestaande zone, welke dichterbij de terreingrens van Canon is gelegen. Door de zone aanpassing komen geen (nieuwe) geluidsgevoelige objecten binnen de geluidzone te liggen en hoeven geen hogere geluidswaarden verleend te worden.

Het ligt voor de hand een vergelijkbare opzet te hanteren voor het gebied in de omgeving van de Bakkerstraat aan de noordzijde van onderhavig plangebied. Het voorstel is hier om in de omgeving van de Bakkersstraat/klokkengietersstraat eveneens de zonegrens op 50 meter van de terreingrens van complex 1 te leggen. Hiermee is sprake van een logische grens van de geluidzone in relatie tot het aangrenzende woongebied. Zowel de bestaande woningen als de nieuw te realiseren grondgebonden huurwoningen in het plangebied zijn buiten deze toekomstige geluidzone gelegen, waardoor voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en daarmee ook kan worden gesteld dat aldaar sprake is en blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de planologisch-juridische aanpassing van deze geluidzone overeenkomstig het voorstel tot wijziging.

Tevens wordt gewaarborgt dat verder voldoende geluidruimte voor Canon beschikbaar blijft.



Wijziging geluidzone (rode acering)

Om hieraan ook feitelijk invulling te geven heeft Canon productions Printing Netherlands B.V. om een gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning mileu gevraagd. (zie tevens paragraaf 4.4).

4.3 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van grondgebonden huurwoningen, wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

De gebouwen van complex 5 zijn lange tijd in gebruik geweest voor de activiteiten voor de afdeling Asset Recovery van Canon waar gebruikte kopieerapparaten werden gereviseerd of werden ontmanteld voor hergebruik van onderdelen. Na de beëindiging van de activiteiten op deze locatie zijn in het verleden de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Complex 5, Rapportnummer BKK-6166 en 9277 dd. 18 februari 2010
2. Nader Asbest bodemonderzoek - Rapportnummer BKK- 9277 dd. 19 februari 2010
3. Nader Bodemonderzoek Complex 5 - Rapportnummer BKK-13275-5 dd. december 2013

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van een aantal deellocaties met bodemverontreiniging. Gezien de ouderdom van deze onderzoeken en de verstreken periode (2010-2021) is een actualiserend vooronderzoek (BKK bodemadvies, rapportnummer 210048.BKK, d.d. 16 september 2022, Bijlage 3 en Bijlage 4) uitgevoerd. In dit vooronderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- In een deel van het oppervlak binnen de kadastrale percelen gemeente Venlo, Sectie A nummer 7731 (4.202 m² in eigendom van Canon) en nummer 7732 (15.948 m² in eigendom van Woonwenz) voldoet de kwaliteit van de bodem niet aan de kwaliteit horende bij de functie Wonen. Volgens de tekening in bijlage IIIc van het actualiserend onderzoek wordt de bestemming op perceel A-7731 Groen en Wegen en wordt de bestemming op perceel A-7732 Wonen.
- Over een oppervlakte van ongeveer 772 m² dient de bodem in de bovenste meter gesaneerd te worden op basis van de Wet bodembescherming. Dit betreffen voornamelijk verontreinigingen van voor 1987. Een risicobeoordeling uitgevoerd in 2013 heeft aangetoond dat onder de functie Industrie de sanering niet-spoedeisend is.
- Indien de functie van de locatie wijzigt naar Wonen, dan wordt de bodemverontreiniging met PCB in het westen van de locatie (eigendom Canon) volgens de risicobeoordeling een spoedeisende sanering (binnen 4 jaar na vaststellen door bevoegd gezag).
- Het geval van ernstige bodemverontreiniging onder de Wet bodembescherming kan met een saneringsplan na instemming van bevoegd gezag (gemeente Venlo) worden gesaneerd. Het wordt aanbevolen om de mogelijke saneringsvarianten vooraf met de gemeente Venlo te bespreken, waarbij de saneringsdoelstelling in ieder geval dient te voldoen aan de nieuwe functie wonen. Bij afvoer van grond zal deze ook op PFAS dienen te worden geanalyseerd.
- Hoewel de onderzoeken naar asbest in de bodem geen of verwaarloosbare concentraties asbest in de bodem hebben aangetoond, dient gerealiseerd te worden dat de aanwezigheid van asbest in de bodem zeer heterogeen verdeeld is. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is de bodem binnen Complex 5 onverdacht op het voorkomen van asbest.
- Onder de betonnen vloeren wordt zand met bijmengingen aangetroffen en vrijwel nergens is een puinlaag onder de betonnen vloer aanwezig. Indien dieper dan 4,5 m-mv gegraven moet worden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van grondwater. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zink, cadmium, nikkel en VOCl.
- Een vooronderzoek bij bodemonderzoek betreft geen vooronderzoek naar eventuele archeologische waarden of de mogelijke aanwezigheid naar niet-gesprongen explosieven. Voor de aanvang van graafwerkzaamheden wordt geadviseerd hier aandacht aan te besteden.

Daarnaast is aanvullend op dit actualiserend vooronderzoek voor het meest noordelijk deel van het plangebied een verkennend bodem- en asfaltonderzoek (BKK Bodemadvies, rapoortnummer 210048.BKK, 4 mei 2022, Bijlage 5) uitgevoerd. Hierin is de kwaliteit van het asfalt, de funderingslaag en de bodem, inclusief de mogelijke aanwezigheid van asbest, milieutechnisch onderzocht.

Asfalt

Conclusie: op basis van de resultaten van de PAK-detector en laagopbouw is vastgesteld dat het asfalt met een totale oppervlakte van 482 m² als teerhoudend is beoordeeld. Dit wordt veroorzaakt door een teerhoudende oppervlaktebehandelingslaag (OB-laag). Omdat het asfalt slechts 44 mm dik is (bij kern 01 67 mm), is het niet haalbaar om de onderste 14 mm gescheiden af te voeren. Bij afvoer van het asfalt komt ongeveer 53-55 ton teerhoudend asfalt vrij.

Aanbeveling: het teerhoudend asfalt komt niet in aanmerking voor hergebruik en dient te worden afgevoerd naar een erkend acceptant.

Asbest

Conclusie: bij de uitvoering van de proefgaten zijn in de funderings- en bodemlagen geen asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. Analytisch onderzoek heeft aangetoond dat er ook in de puinhoudende zandlaag onder het schelpenpad in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aanwezig is. Ook in de baksteenfundering is geen sprake van een verontreiniging met asbest.

De hypothese 'asbestverdacht' wordt voor de funderingslagen verworpen. De onderliggende bodem en de bodem in het plantsoen zijn op basis van het vooronderzoek en de visuele waarnemingen asbestonverdacht.

Aanbeveling: niet van toepassing.

Funderingsmateriaal

Conclusie: onder het asfalt van de oude weg bevindt zich een baksteenhoudende funderingslaag. In deze baksteenhoudende funderingslaag wordt, met betrekking tot de organische parameters, de maximale samenstellingswaarde voor PAK in bouwstoffen overschreden.

Uit de resultaten van de uitloogtesten blijkt dat de "geforceerde" uitloging van de zware metalen en de 4 anionen (indicatief) de maximale emissiewaarden voor een Niet vormgegeven bouwstof niet overschrijden.

Vanwege de hoge PAK-concentratie voldoet het baksteenhoudende funderingslaag (indicatief) niet aan de eisen voor een Niet-Vormgegeven bouwstof en ook niet aan de eisen voor een IBC-bouwstof.

Aanbeveling: de baksteenfundering onder het asfalt voldoet indien indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit niet aan de norm voor een Niet-Vormgegeven bouwstof of IBC-bouwstof. Bij afvoer naar een acceptant of verwerker wordt geadviseerd de resultaten van dit indicatieve onderzoek toe te voegen.

Bodem

Deellocatie: bodem onder asfaltweg

Conclusie: in het visueel schoon zand onder de baksteenfundering tot 2 m-mv zijn geen verontreinigingen aangetoond. Hier is volgens de Regeling bodemkwaliteit indicatief sprake van de klasse Achtergrondwaarde (Altijd Toepasbaar).

Aanbeveling: niet van toepassing

Deellocatie: Plantsoen met wandelpad en wadi's

Conclusie: de schelpenlaag in het wandelpad is licht verontreinigd met kobalt en minerale olie. Indicatief als grond getoetst is de schelpenlaag volgens de Regeling bodemkwaliteit Niet-Toepasbaar, omdat de concentratie minerale olie de normwaarde voor de klasse Industrie overschrijdt.

De zandlaag onder het schelpenpad, met een matige puinbijmenging, is licht verontreinigd met minerale olie, kobalt, nikkel en PAK. Deze zandlaag voldoet indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie, mede door de aanwezigheid van minerale olie in het mengmonster.

De bovengrond in het plantsoen is licht verontreinigd met PCB, zink, kwik, lood en PAK. De bovengrond in het plantsoen voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. Deze kwaliteit komt overeen met die van de bovengrond op andere percelen in de omgeving. In de ondergrond in het plantsoen zijn geen verontreinigingen aangetoond. Hier is volgens de Regeling bodemkwaliteit indicatief sprake van de klasse Achtergrondwaarde (Altijd Toepasbaar).

Aanbeveling: in de schelpenlaag is een verontreiniging met minerale olie aangetoond, welke volgens de Regeling bodemkwaliteit indicatief als Niet Toepasbaar is beoordeeld. Bij het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie voor de toekomstige nieuwbouw, dient het materiaal te worden afgevoerd naar een erkend verwerker/acceptant. Het schelpenpad heeft een oppervlakte van 80 m² en de schelpenlaag is 10 cm dik. Hiermee bedraagt het volume af te voeren schelpenlaag 8 m³.

De overige aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB, minerale olie en/of PAK vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen graafwerkzaamheden voor de voorgenomen graafwerkzaamheden in het kader van de herinrichting van het terrein. Een relatie met de aanwezige sterk verontreinigde grond binnen de locatie complex 5 aan de Rummerkampstraat 32 kan op basis van deze lichte verontreinigingen niet worden gelegd. De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen, PCB, minerale olie en/of PAK zijn oppervlakkig (in de bovengrond) aanwezig en ook in de directe omgeving (Zoutmetersstraat en de Schutroestraat) aangetoond.

Voor het elders toepassen van de boven- en ondergrond die vrijkomen bij graafwerkzaamheden zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier wisselend sprake van klasse Achtergrondwaarde en klasse Industrie. Met voorliggende resultaten kan deze vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant. Bij terugplaatsing van grond tijdens werkzaamheden dient bovengrond en ondergrond gescheiden te worden ontgraven en teruggeplaatst.

Veiligheidsklasse

Aan de hand van de berekeningssystematiek uit de CROW-publicatie 400 blijkt dat er voor de graafwerkzaamheden in de boven- en ondergrond geen veiligheidsklasse van toepassing is. Er geldt basis hygiëne. Voor de Niet Toepasbare schelpenlaag geldt eveneens geen veiligheidsklasse aangezien het gehalte minerale olie < 2.250 mg/kgds (GSSD) bedraagt.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt het volgende vervolg voorgesteld:

- Het geval van ernstige bodemverontreiniging onder de Wet bodembescherming zal met een saneringsplan na instemming van bevoegd gezag (gemeente Venlo) worden gesaneerd. Het wordt aanbevolen om de mogelijke saneringsvarianten vooraf met de gemeente Venlo te bespreken. Het saneringsplan dient nog te worden opgesteld.
- Voor de locatie zal een PFAS-onderzoek nog moeten worden uitgevoerd. Dit PFAS-onderzoek kan deel uitmaken van het nog op te stellen saneringsplan. Met name dient voor de afvoer van de sterk verontreinigde grond naar een erkend acceptant vooraf bekend te zijn in welke mate PFAS voorkomt in deze sterk verontreinigde grond.
- Er is verder geen bewijs van een uitgevoerde tanksanering voor de ondergrondse tank. Er dient te worden uitgegaan dat de tank nog aanwezig is, en dat deze tijdens de sloop van het gebouw 5B zal worden blootgelegd. Een tanksanering dient op dat moment voor deze tank plaats te vinden door een erkend tanksaneringsbedrijf.
- Verder zal in het nog nader op te stellen saneringsplan worden opgenomen op welke wijze de eindcontrole gaat plaatsvinden, opdat wordt aangetoond dat de bodemkwaliteit na sloop en na saneren voldoet aan de wettelijke normen voor de bodemfunctie Wonen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De beoogde woningbouw vormt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de grondgebonden huurwoningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Ten westen van het plangebied is op een afstand van 15 meter een bedrijventerrein gelegen. Het bedrijventerrein behoort tot de bedrijfslocatie van Canon en is momenteel (nog) in gebruik, met uitzondering van het plangebied. Hiervoor is d.d. 10 november 2021 de vergunning ingetrokken (zaaknummer gemeente 2021-1342). Dit bedrijfsmatig gebruik van de bedrijfslocatie van Canon is planologisch ook toegestaan. Op de bedrijfslocatie van Canon zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3, met een maximale indicatieve hindercontour van 100 meter. Dit betekent dat er in de toekomst eventueel ook andere bedrijven zich hier kunnen vestigen.

De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een gemengd gebied, waar zowel bedrijvigheid als burgerwoningen voorkomen, waardoor geen sprake is van een rustige woonwijk.

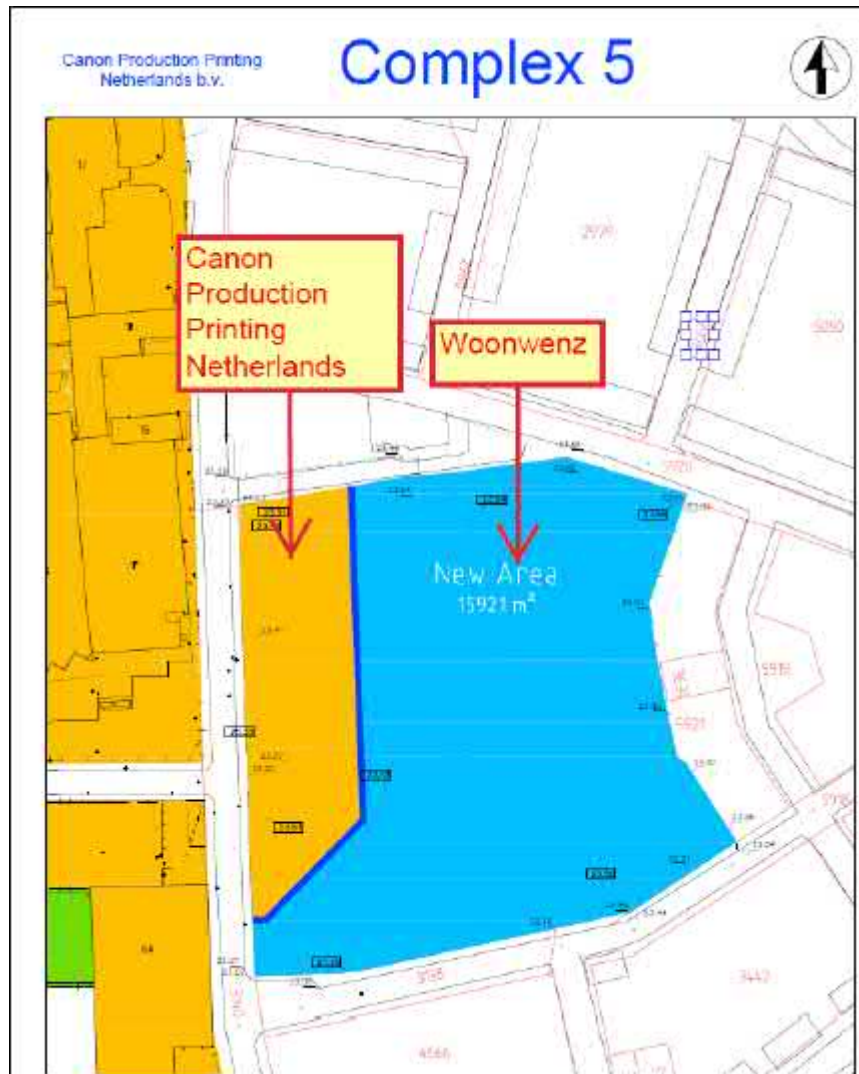
De feitelijke activiteiten van Canon kunnen worden geschaard onder de categorie 'fotochemische produktenfabrieken', zoals opgenomen in de VNG-lijst. Voor deze categorie geldt milieucategorie 3.2, met een aanbevolen afstand van 100 meter (geluid maatgevend), maar omdat het gezien mag worden als een gemengd gebied kan de afstand met één trede verlaagd worden tot 50 meter.

Echter, in onderhavige situatie worden de gronden van het plangebied met de bestemming 'Bedrijventerrein' verkocht aan woningcorporatie Woonwenz. In dat kader zijn de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beëindigd, worden de opstallen en gronden overgedragen aan Woonwenz en is de milieuvergunning ingetrokken voor deze locatie c.q. het plangebied.

Om het woon- en leefklimaat van de nieuwe grondgebonden huurwoningen te waarborgen wordt teven de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein zodanig aangepast dat deze niet (meer) ter plaatse van de te realiseren woning is gelegen en voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter. De geluidzone kan op basis van de bestaande bedrijfsactiviteiten van Canon aan de overzijde van de Genooyerbergen zodanig aangepast worden dat deze nog maar deels over het plangebied is gelegen. Dit gedeelte maakt onderdeel uit van de groenverbinding noord-zuid en fungeert daarmee tevens als bufferzone tussen het bedrijventerrein van Canon en de beoogde grondgebonden huurwoningen. Hiermee wordt enerzijds het woon- en leefklimaat van de grondgebonden huurwoningen gewaarborgd en anderzijds wordt Canon niet in haar bedrijfsactiviteiten

belemmerd. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen andere bedrijven gelegen welke belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve tevens in de herbegrenzing van de geluidzone, waarbij de eigendomsverhouding hierop afgestemd worden. Dit houdt in dat de gronden binnen de nieuwe geluidzone in eigendom van Canon blijven en bestemd worden als 'Groen' dan wel 'Verkeer'.





Nieuwe eigendomssituatie en nieuwe geluidzone

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden teniet gedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

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

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Aangezien voorliggend plan ziet op een ontwikkeling van 68 grondgebonden huurwoningen wordt hiermee ruimschoots gebleven onder de aantallen, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate' (< 1.500 woningen). De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarbij kent Venlo geen knelpunten voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO₂, PM10 en PM_{2,5}). Een goed woon- en leefklimaat is voor het aspect luchtkwaliteit dan ook gewaarborgd.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De gemeente Venlo heeft in het Beleidsplan externe veiligheid 2012 - 2015 een toetsingskader opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van transportassen. Ondanks het verstrijken van de termijn van het beleidsplan, is het toetsingskader bruikbaar bij voorliggende planontwikkeling.

Plaatsgebondenrisico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een

bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijkstoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede Risicokaart plangebied ter hoogte van blauwe stip

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 940 meter één risicovolle inrichting, namelijk Bodycote Netherlands Holding B.V. aan de Groethofstraat 27. Het betreft hier opslagtanks voor

ammoniak en een ondergrondse opslagvoorziening voor methanol. Hiervoor gelden PR risicoafstanden van 7 meter en 0 meter. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is eveneens niet gelegen in het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting van wege de ruime afstand. Derhalve is deze inrichting niet relevant.

Op ongeveer 2.000 meter ligt Broekman Logistics. Dit is een Brzo-inrichting met een invloedsgebied dat over het plangebied ligt. Deze inrichting is relevant in het kader van een verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over de weg

In de directe omgeving van het besluitgebied komt risicovol transport over de weg voor. Het betreft de N271 (Nijmeegseweg). Deze weg heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van 355 meter (op basis van stofcategorie GF3) van deze weg. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Daarnaast ligt op ongeveer 1.800 meter ten oosten van het plangebied de rijksweg A67. Deze rijksweg heeft een invloedsgebied van 4.000 meter ((op basis van stofcategorie GT4). Het plangebied ligt hier binnen, waardoor verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Risicovol transport over het water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel zijn er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Het plangebied is gelegen op circa 600 meter ten oosten van de Maas. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10-6 contour van de Maas niet tot buiten de oeverlijn van de rivier reikt. De Maas heeft wel een invloedsgebied van 1.070 meter (op basis van stofcategorie GT3). Het gehele plangebied ligt hier binnen. Een nadere motivatie van het groepsrisico is dan ook vereist.

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied is volgens de risicokaart niet gelegen binnen de directe omgeving van het spoor. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Bevi-inrichting spooreplacement Venlo. De afstand tussen het plangebied en dit terrein van ProRail bedraagt ruim 2 kilometer (2.000 meter). De PR-contour van dit emplacement reikt niet veel verder dan de omliggende wegen en ligt daarmee op ruime afstand van onderhavig plangebied.

Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 995 meter (op basis van stofcategorie B2). Het plangebied is derhalve niet gelegen in het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting van wege de ruime afstand. Derhalve is deze inrichting niet relevant.

Risicovolle buisleidingen

Op ongeveer 900 meter ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding (hogedruk aargasleiding Z-513-07 van de Gasunie). Echter, deze buisleiding is niet relevant omdat het invloedsgebied niet over het plangebied ligt. .

Gevolg planvoornemen

De locatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt wel binnen het invloedgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas, de rijksweg A67 en de N271, alsmede binnen het invloedgebied van het risicovol object Broekman Logistics. Echter, voor alle vier de risicobronnen geldt dat een beperkte verantwoording volstaat omdat alle risicobronnen op meer dan 200 meter van het plangebied liggen. Voor risicobronnen op meer dan 200 meter van het plangebied heeft de gemeente Venlo een standaard verantwoording groepsrisico. Deze is hierna weergegeven.

Verantwoording groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan binnen het invloedgebied, maar op een afstand van meer dan 200 meter van de betreffende transportas tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

4. de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
5. de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
6. 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:

- 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

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, 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.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. 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 luchtbehandelinginstallatie, 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.

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

Advies veiligheidsregio

Door de Veiligheidsregio Limburg-Noord is advies (d.d. 24 januari 2022) gegeven. Zie paragraaf 8.3 en Bijlage 16.

4.7 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Wel liggen in het straatprofiel van de aangrenzende wegen de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en electra.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

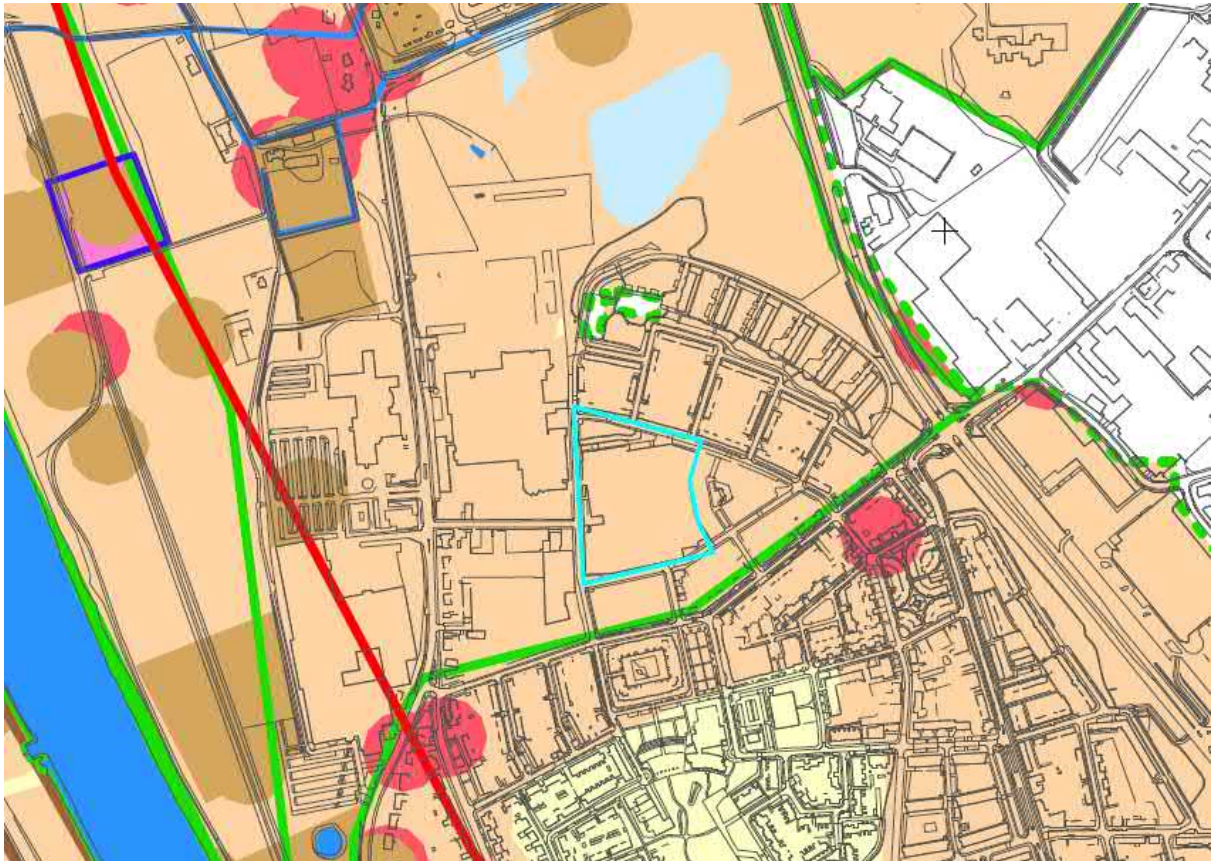
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo plangebied blauw omkaderd

4.8.2 Archeologie

Onderhavig plangebied is op de archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venlo gesitueerd in een 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting', volgens de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015. Het bestemmingsplan uit 2008 is op dit aspect achterhaald en is daarin niet leidend. Vanwege de aanwezige bebouwing bestaat de kans dat het plangebied volledig verstoord is. Om dit te onderzoeken is een bureauonderzoek (waarin onder andere de aanwezige kelders worden geïnventariseerd) met verkennende boringen de beste methode om dit te controleren.

In het kader van deze ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 16608.002, d.d. 3 maart 2022, Bijlage 6) uitgevoerd. Hieruit is het volgende gebleken.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Laat-Paleolithicum, een middelhoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Mesolithicum en de Bronstijd en een hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum en de IJzertijd tot en met Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied voor het overgrote deel matig tot sterk verstoord is. De bodemverstoringen in het plangebied zijn vermoedelijk ontstaan door de voormalige ontginning van het plangebied en de latere bebouwing met fabriekshallen. Op basis van de groot-schalige aangetroffen

bodemverstoringen in het plangebied kan de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

Besluit

Het advies om het plangebied archeologisch vrij te geven wordt door de gemeente overgenomen bij wijze van selectiebesluit. Dit gezien de bij het booronderzoek geconstateerde bodemverstoring. Dit is waarschijnlijk met name te wijten aan de bouw van de bestaande (en te slopen) bebouwing.

Archeologisch vrijgave betekent dat het aspect archeologie geen verdere rol meer speelt en dat er geen archeologische dubbelbestemming aan het plangebied hoeft te worden toegekend.

4.8.3 Cultuurhistorisch

De huidige bebouwing betreft één van de oudste nog bestaande delen van Océ, thans Canon. Een deel van de bebouwing is daarom op de cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo als 'beeldbepalend' aangemerkt. Door de gemeente is echter aangegeven dat er kan worden ingestemd met de sloop van de bebouwing als er een verwijzing naar het Océ-tijdperk in het plan wordt opgenomen. In overleg met de gemeente zal bezien worden op welke wijze hier nader invulling wordt gegeven binnen de openbare ruimte van het planvoornemen.

Onder de bebouwing is één van de vier in 1939 aangelegde schuilkelders in de gemeente Venlo aanwezig. Deze is nog gaaf bewaard. Reeds verschillende malen is, onder andere vanuit de wijk Genooi, aandacht voor dit object gevraagd. De kelder dient dan ook behouden te blijven en wordt geïntegreerd in het planvoornemen. In dat kader is als onderdeel afgesproken dat deze schuilkelder na sloop van de bebouwing over gedragen wordt aan de gemeente zodat deze zelf kan zorgdragen voor het behoud en de aankleding.

Hiermee wordt voor zowel het océ-tijdperk en de schuilkelder op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het aspect cultuurhistorie.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

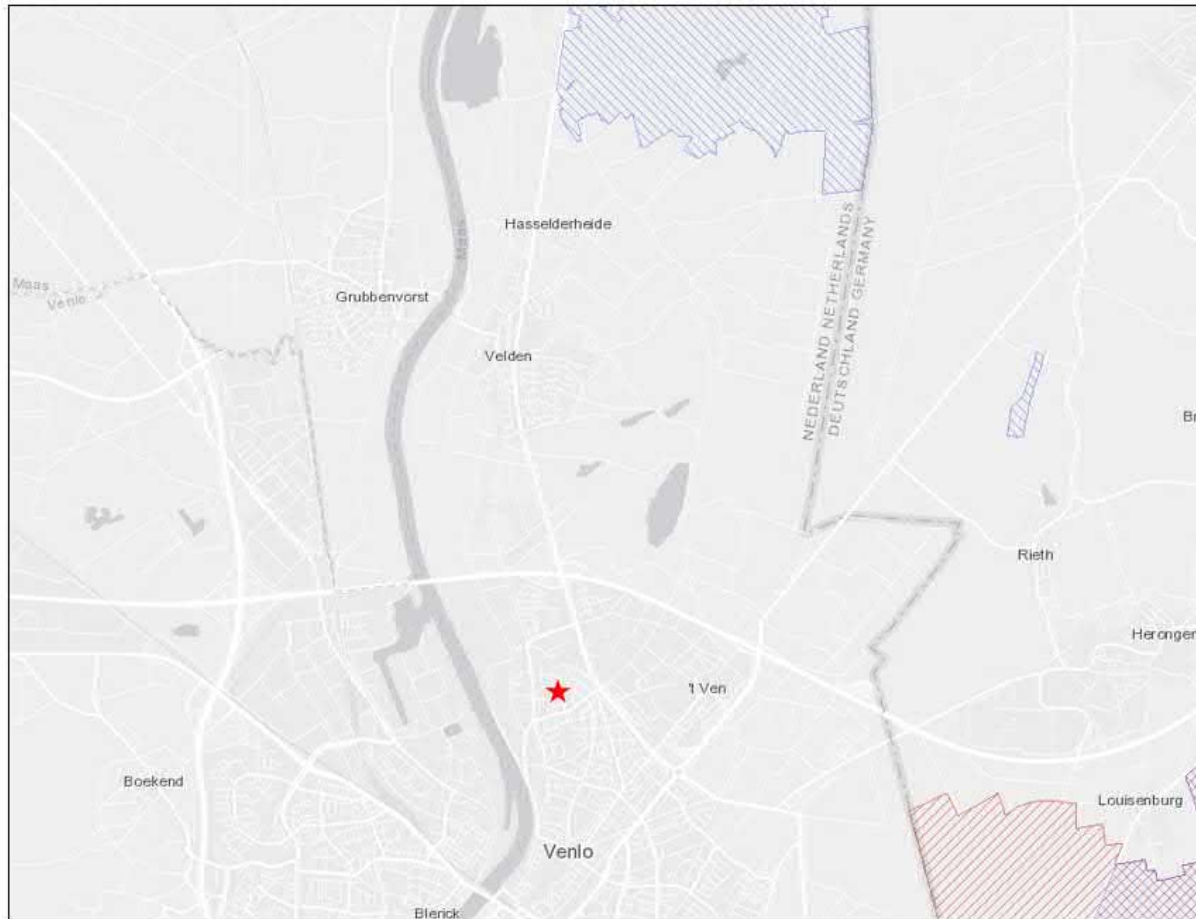
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.9.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen één van de Natura2000-gebieden. De dichtsbij gelegen gebieden betreffen het in Duitsland gelegen vogelrichtlijngebied 'Schwalm-Nette-Platte' op een afstand van 3,5 km en het ten noorden van Venlo gelegen Maasduinen op een afstand van 5,4 km.



Uitsnede omliggende natura 2000 gebieden plangebied bij rode ster

4.9.3 Stikstof

De uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 heeft bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis gebruikt mag worden voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wnb en dat de “standaard grenswaarde” uit het PAS niet meer gebruikt mag worden. Dit houdt in dat voor planologische procedures en bij de verlening van een omgevingsvergunning een stikstofbeoordeling en, afhankelijk van een stikstofberekening en/of voortoets, mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Voor elke toename in stikstofneerslag boven de 0,00 mol/ha/jaar, hoe klein dan ook, is een onderbouwing nodig.

Na de PAS uitspraak van mei 2019 werd er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan was de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel. Met deze wet werd voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet werd op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 trad de wet in werking. Onderdeel van deze wet was een partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb, opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Hierin waren de tijdelijke bouwactiviteiten generiek vrijgesteld van beoordeling en was voor plannen en projecten enkel een beoordeling van de permanente gebruikseffecten aan de orde.

Op 2 november 2022 is door de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak betreffende het ondergrondse CO₂-opslagproject Porthos waarin de vrijstelling van deze bouwactiviteiten ter beoordeling voor lag. Het college heeft geoordeeld dat de stikstof die in de bouwfase vrijkomt niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Concreet betekent dit dat de bouwvrijstelling geschrapt is en de juridische situatie teruggedraaid is naar het wettelijk kader vóór 1 juli 2021. Dit houdt in dat voor alle plannen en projecten zowel de tijdelijke bouwfase alsook de permanente gebruiksfase beoordeeld dient te worden.

Stikstofemissie

Op basis van deze bouwplannen zijn ten aanzien van het aspect stikstof verschillende fasen te onderscheiden:

- Bestaande gebruiksfase: effecten ten aanzien van huidige gebruik;
- Realisatiefase: tijdelijke effecten ten gevolge van sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten;
- Gebruiksfase: effecten voor onbepaalde tijd na ingebruikname van de nieuwbouw.

Navolgend worden de stikstofrelevante activiteiten per fase beschreven. Daarbij is in eerste instantie de emissie als gevolg van het planvoornemen in kaart gebracht. Dat wil zeggen de emissie die aan de orde is in de realisatie en de nieuwe gebruiksfase. Indien de emissie van stikstof in deze fasen niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden (d.w.z. een toename groter dan 0,00 mol/ha/jaar), dan kan het planvoornemen doorgang vinden zonder vergunningsplicht ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Indien er door het planvoornemen wel een toename in de stikstofdepositie ontstaat op nabijgelegen Natura 2000 gebieden, dan kan er worden gekeken naar deze toename ten opzichte van de stikstofemissie in de huidige situatie. Er wordt dan een verschilberekening gemaakt tussen het huidige gebruik en de stikstofemissies in de realisatiefase en nieuwe gebruiksfase. Mogelijk leidt dit per saldo niet tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Dit is het zogenaamde intern salderen: indien een planvoornemen per saldo (ten opzichte van het huidige, legale en feitelijke gebruik) niet leidt tot een overschrijding (intern salderen) dan is er sinds de Logtsebaan uitspraak (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2021:71) geen noodzaak meer tot een ontheffing in het kader van de Wnb.

Bepalen van de referentiesituatie

Een belangrijk aspect, zo niet het belangrijkste aspect, bij intern salderen is het bepalen van de referentiesituatie: het stikstofemissieniveau waartegen het nieuwe emissieniveau mag worden afgezet. Hierbij is het van belang allereerst te bepalen of er sprake is van de plan- danwel projecttoets.

In de Wet Natuurbescherming wordt er onderscheid gemaakt tussen een project en plan. Binnen de Wnb-wet is een project een handeling die leidt tot mogelijk significant negatieve gevolgen op een Natura 2000-gebied en waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden. Hierbij wordt het project beoordeeld op zijn effecten, het zijnde de specifieke handeling waarvoor een vergunning vereist is, bijvoorbeeld een bouwvergunning.

De referentiesituatie die geldt bij een (eventuele) natuurvergunning (een project) bestaat uit:

- Een vigerende vergunning die verleend is op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) of diens voorloper (Natuurbeschermingswet 1998, Nbwet);
- Een vigerende omgevingsvergunning die verleend is op basis van de Wabo met een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van de Wnb of Nbwet;
- Een toestemming op de Europese referentiedatum. Voor bedrijven geldt dat, als de depositie na de Europese referentiedatum publiekrechtelijk is beperkt (bijvoorbeeld via een latere omgevingsvergunning), dan die lagere depositie als referentiesituatie geldt.

Bij een plan, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, is dat anders. Een bestemmingsplan is kaderstellend. Daarbij moeten alle potentiële activiteiten worden beoordeeld die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit betreft dus een cumulatieve doorrekening van de effecten. Daarbij moeten ook eventuele binnenplanse mogelijkheden worden meegewogen. Het verschil tussen de plan- en de projecttoets heeft niet alleen gevolgen

voor de beoordeling van de effecten, maar ook voor het bepalen van de referentiesituatie. Van belang daarbij is dat er bij een plan (zoals een bestemmingsplan of omgevingsplan) een andere referentiesituatie geldt dan bij de natuurvergunning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geldt de feitelijke en planologisch legale situatie (ten tijde van de vaststelling van het plan c.q. op een eerder moment dat kan worden gemotiveerd vanuit de beoordeling) als referentiesituatie bij de toetsing van een plan aan de Wet natuurbescherming.

Het besluit waarop deze beoordeling betrekking heeft betreft een bestemmingsplan. Er is daarmee sprake van een plan. In dit geval geldt volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling de feitelijke en planologisch legale situatie (ten tijde van de vaststelling van het plan c.q. op een eerder moment dat kan worden gemotiveerd vanuit de beoordeling) als referentiesituatie bij de toetsing van een plan aan de Wet natuurbescherming.

In de huidige situatie is er een bedrijfshal gelegen binnen het plangebied. Deze bedrijfshal is ook toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Inschatting van emissies planvoornemen

Om op basis van de Aerius calculator te komen tot een analyse van effecten van het planvoornemen zal er een inschatting dienen te worden gemaakt van de emissies per fase. Onderstaand zijn op basis van de huidige plangegevens de emissiebronnen per fase inzichtelijk gemaakt.

Huidige gebruiksfase

- Emissies ten aanzien van gasgestookte bedrijfshal;
- Emissies ten aanzien van verkeersgeneratie

Realisatiefase : Emissies ten aanzien van inzet mobiele werktuigen bij sloop en realisatie nieuwbouw;

Nieuwe gebruiksfase

- Emissies ten aanzien van verkeersgeneratie nieuwe functie;
- Geen stookemissies, want gasloos gebouwd.

Huidige gebruiksfase – stookemissies en verkeer

Momenteel is er op de planlocatie een bedrijfshal gelegen.

Op basis van het TNO rapport 'Het besparingspotentieel bij bedrijfshallen in de dienstensector' (feb. 2022) is het gemiddelde gasverbruik van bedrijfshallen zonder koeling van voor 1992 4,5 m³/m². Op basis van de BAG gegevens omvat de bedrijfshal een oppervlakte van 17.675 m² met een bouwjaar van 1950. Daarmee komt het totale gasverbruik neer op ca. 79.538 m³.

Het jaarlijks gasverbruik kan worden omgezet naar emissies in NO_x op basis van de Infomil publicatie L40, Handleiding meten van luchtmissie'. Hieronder is de input voor deze berekening weergegeven:

Berekening van NO_x-emissie en afgasdebiet op basis van het brandstofverbruik

De NO_x-emissie op jaarbasis wordt berekend met behulp van de volgende vergelijking:

$$E_{NO_x} = \frac{F_s \cdot C_{NO_x}}{1.000.000} \quad [kg/jaar]$$

Waarin:

F_s = Droog rookgasdebiet onder standaard condities [Nm³/jaar]

C_{NO_x} = NO_x-concentratie onder standaard condities [mg/Nm³]

Voor de emissieconcentratie NO_x wordt aangesloten bij de emissiegrenswaarde voor stookinstallaties conform het Activiteitenbesluit, C_{NO_x} = 70 mg/Nm³.

Onderstaande gegevens zijn ontleend uit de Infomil publicatie L40, Handleiding meten van luchtemissie.

$$F_s = F_{br} \cdot V_{st} \cdot \frac{21}{21 - O_s} \quad [Nm^3/jaar]$$

$$V_{st} = 0,199 + 0,234 \cdot H$$

Waarin:

F_{br} = brandstof verbruik [Nm³/jaar]

21 = zuurstofconcentratie in droge lucht [vol%]

O_s = 3 vol% = zuurstofconcentratie [vol%] betrokken op droog rookgas waarnaar herleiding moet plaatsvinden; voorbeelden zijn 11 vol% voor afvalverbranding, 6 vol% voor het stoken van kolen en 3 vol% voor het stoken van aardgas.

H = verbrandingswaarde aardgas = 31,65 MJ/kg

Het gasverbruik wordt in de regel voor een dergelijke berekening uitgedrukt in Nomaal kubieke meter, dit is het volume aardgas onder normale omstandigheden. Bij een gasverbruik van 79.538 m³ is dat 83.886 Normaal kubieke meter (Nm³). Op basis van de formule kan met een dergelijk verbruik het droog rookgasdebiet worden uitgerekend, zijnde 743.789 Nm³/jaar. Een dergelijk debiet correspondeert volgens de formule met een jaarlijkse emissie van 52,07 kg NO_x.

Daarnaast genereert de bedrijfshal op basis van CROW gegevens, voor de categorie bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) op basis een rest bebouwde komlocatie in sterk stedelijk gebied een verkeersgeneratie van 5,3 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Op basis van de omvang van de hal geldt daarmee een verkeersgeneratie van 937 verkeersbewegingen per etmaal.

Realisatiefase

Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de bestaande bedrijfshal en de realisatie van 68 grondgebonden woningen. Op dit moment is de inzet van mobiele werktuigen nog niet bekend. Derhalve wordt aangesloten bij kengetallen. Ten aanzien van de bouw van woningen is door het Rijk in de Handreiking woningbouw en Aerius de emissies tijdens de bouwfase ingeschat op 3 kg NO_x/jaar per woning. Daarmee genereert de bouwfase een totale emissie van 204 kg NO_x. Ten aanzien van de sloop zijn geen kengetallen bekend. Er wordt worst-case aangenomen dat de sloop circa de helft van de emissies ten tijde van de bouwfase omvat, zijnde 102 kg NO_x. Er wordt uitgegaan dat de sloop en de bouw in afzonderlijke jaren plaatsvinden.

Daarnaast geldt dat er tijdens de sloop en de bouw sprake is van verkeersbewegingen. Om het aantal verkeersbewegingen voor de sloopfase in te schatten is het maximaal sloopvolume bepaald. Op basis van de BAG gegevens omvat de bedrijfshal een oppervlakte van 17.675 m². Bij een bouwhoogte van 8 meter genereert

dit een totaal te slopen volume van 141.400 m³. Er wordt aangenomen dat de sloopfractie 10% van het bouwvolume omvat en dat de puinfractie gelijk is aan de sloopfractie. Daarmee dient er ca. 14.140 m³ puin afgevoerd te worden. Op basis van het soortelijk gewicht van beton (2400 kg/ m³) leidt dat tot 33.936 ton puin. Daarnaast wordt nog gerekend met overig puin (halfverharding vloer etc.) van ca. 15.000 ton. In totaal dient er derhalve 48.936 ton afgevoerd te worden. Op basis van een gemiddeld laadvermogen van een vrachtwagen van 25 ton, komt dat neer op 1958 vrachtwagens, zijnde 3916 vrachtwagen bewegingen. Er wordt daarnaast aangenomen dat er worst-case ook nog 500 lichte verkeersbewegingen aan de orde zijn. Voor de bouwfase wordt uitgegaan van 1000 zware verkeersbewegingen, 750 lichte en 250 middelzware verkeersbewegingen.

Gebruiksfase

Ten gevolge van de realisatie van maximaal 68 grondgebonden huurwoningen neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied in geringe mate toe. Op basis van de CROW normen geldt een maximale norm van 5.3 bewegingen per woning per etmaal voor een huur, huis, sociale huur gelegen in een sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. De totale extra verkeersbewegingen komt hiermee neer op 360.4 verkeersbewegingen per etmaal.

Verschilberekeningen

Op basis van de constatering in de voorgaande paragrafen kan nu een verschilberekening worden gemaakt tussen enerzijds de emissies ten tijde van het gebruik als referentie en de emissies ten tijde van de realisatie (verdeeld over twee jaren: sloop en bouw) en beoogde gebruiksfase. Deze emissies zijn ingevoerd in de Aeries calculator en de effecten zijn met elkaar vergeleken.

Uit de berekening blijkt dat er per saldo geen stikstofeffect optreedt voor de omliggende Natura 2000 gebieden, voor zowel de sloop- bouw als de gebruiksfase zie Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9. Omdat er onzekerheid is over de af te voeren hoeveelheid puin, is er ter controle ook nog een berekening uitgevoerd met een onrealistisch hoog aantal zware verkeersbewegingen in de sloopfase: 25.000 verkeersbewegingen (ruim 6x zo veel dan in het huidige scenario). Zelfs bij deze hoeveelheid verkeer is er geen sprake van een overschrijding van de 0,00 mol/ha/jaar norm (Bijlage 10). Significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Er is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat op basis van een worst case scenario doorrekening significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden indien daarbij gebruik wordt gemaakt van interne saldering op basis van het huidige gebruik.

Dit houdt in dat de realisatiefase is vrijgesteld en een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

4.9.4 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing F&F op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

4.9.5 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Resultaten onderzoek

Uit het onderzoek in 2015 (Arcadis, d.d. 15 februari 2017, Bijlage 11) zijn de functies fourageergebied, zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen aangetroffen. Rondom de bebouwing en in het aangrenzende groen wordt gefourageerd door dieren die afkomstig zijn uit de lokale verblijfplaatsen. Aan de noordzijde van het complex c.q. plangebied is een zomerverblijf van ongeveer 10 individuen aangetroffen. Daarnaast zijn nog een drietal zomerverblijfplaatsen van 1 a 2 individuen vastgesteld.

Er zijn 4 baltsplaatsen waargenomen, die overlappen met de zomerverblijfplaatsen. Deze worden naar verwachting tevens benut als winterverblijf, maar alleen door enkele individuen per verblijfplaats en enkel bij temperaturen boven het vriespunt, wegens de ongeschiktheid van het pand bij lagere temperaturen door het ontbreken van verwarming en enkel verblijfmogelijkheden in de buitenste schuil van het gebouw.

In 2015 is naast de gewone dwergvleermuis ook de steenmarter in het gebouwcomplex aangetroffen. Er is een verblijfplaats van 1 a 2 dieren in het te slopen complex. Een voortplantingsplaats is niet volledig uitgesloten. Een voortplantingsplaats is niet volledig uitgesloten. Op basis van uitwerpselen wordt aangenomen dat het dier aanwezig is in meerdere delen van het complex. Voor de steenmarter geldt een (gedeeltelijke) vrijstelling, voor deze soort wordt geen ontheffing aangevraagd.

Omdat het onderzoek uit 2015 al 6 jaar oud is, is een actualisatie uitgevoerd. Ten aanzien van vleermuizen kan op basis van de eerste resultaten het volgende worden gesteld. De resultaten van het onderzoek van 2021 bevestigen die van 2015, althans voor wat betreft het voorkomen van paarplaatsen. Gezien de waargenomen vleermuisactiviteit, is het aannemelijk dat er, net als in 2015, ook zomerverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Daarnaast konden bij het ecologisch veldonderzoek geen nestplaatsen worden vastgesteld van de gierzwaluw en huismus, twee soorten die op basis van de quickscan zijn meegenomen in het vervolgonderzoek. De Provincie Limburg heeft in december 2017 met de Beleidsregels passieve soortenbescherming ook boerenzwaluw en huiszwaluw op de lijst van vogels met een jaarrond beschermd nest geplaatst. Het zijn net als gierzwaluw en huismus soorten die afhankelijk zijn van bebouwing. Dit geldt overigens ook van nog vier andere soorten die eveneens op deze lijst staan, namelijk bosuil, grote gele kwikstaart, ooievaar en slechtvalk. Maar voor deze vier soorten geldt dat de vereiste biotopen zeker niet aanwezig zijn in de onderhavige woonwijk. Bij het ecologisch veldonderzoek zijn boerenzwaluw en huiszwaluw evenmin waargenomen.

Activiteitenplan

Op basis van de bevindingen c.q. resultaten van de actualisatie is een activiteitenplan (FF advies, rapportnummer R202129-B, d.d. 24 mei 2022, Bijlage 12) voor de sloop opgesteld. In dit plan zijn de mitigerende en compenserende maatregelen benoemd. De mitigerende maatregelen betreffen:

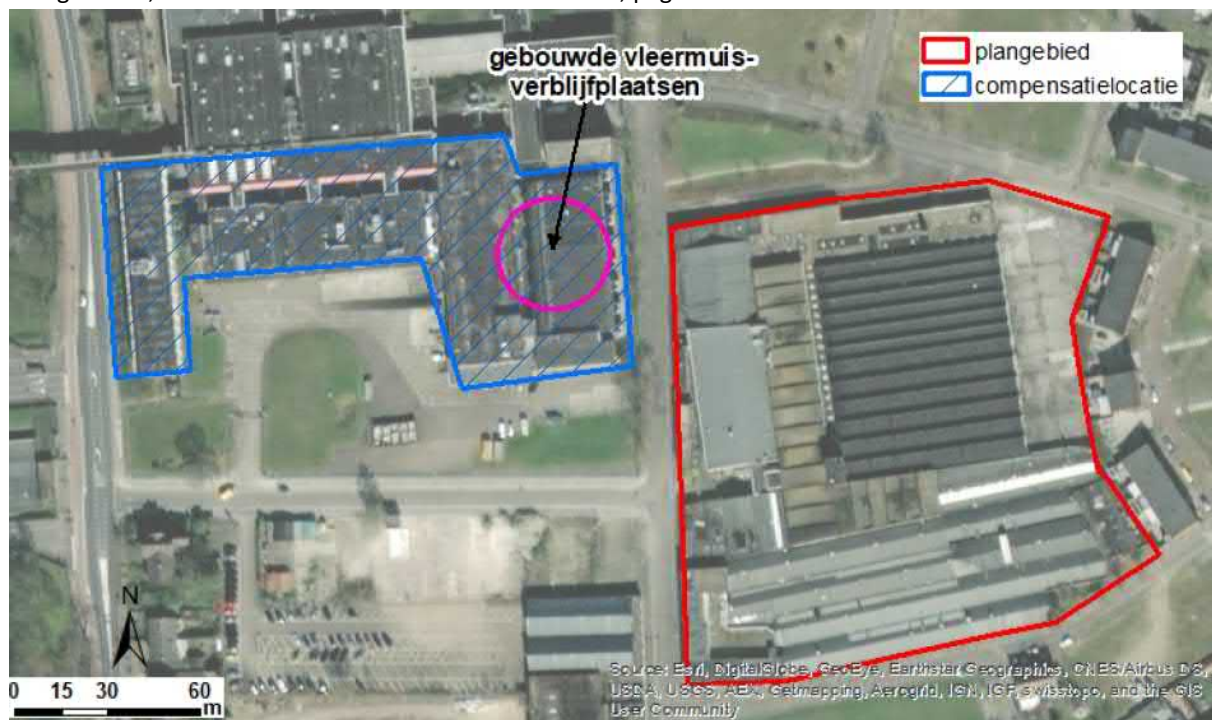
- Werkzaamheden worden in ruimte en tijd gefaseerd in afstemming met de ecooloog.
- De werkzaamheden vinden in principe plaats in de minst gevoelige periode, in overleg met de ecooloog.
- Voorafgaand aan en tijdens sloopwerkzaamheden wordt er zorg voor gedragen dat vleermuizen weg kunnen komen.
- Tijdig voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt,

namelijk minimaal 3 dagen (met avondtemperaturen boven 10°C), door het creëren van zodanige openingen dat er voldoende tocht is om terugkeer van vleermuizen te ontmoedigen.

- De vleermuisverblijfplaatsen worden de week vóór aanvang van het werk gecontroleerd op uit- of invliegende dieren. Bij aanwezigheid van vleermuizen worden op advies van de ecooloog passende maatregelen getroffen om verstoring van individuen te voorkomen.

De compenserende maatregelen, in aanvulling op de mitigerende maatregelen betreffen:

- Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt er zorg voor gedragen dat voor de gewone dwergvleermuis permanente alternatieve verblijfplaatsen zijn gerealiseerd. Daarmee blijft het aanbod aan verblijfplaatsen in de directe omgeving van de te slopen bebouwing gelijk.
- Er is direct geïnvesteerd in permanente maatregelen, te weten 3 groot formaat gemetselde vleermuisverblijfplaatsen in het aangrenzende, te behouden fabriekspand. Deze zijn gebouwd in de winter van 2015/2016. De schoorstenen verblijfplaatsen zijn in februari 2016 gerealiseerd, zie onderstaande foto. De betonnen en stenen massa in combinatie met de wegkruipplekken en de houtvezel en houten binnen afwerking biedt een stabiel klimaat ook bij lage buitentemperaturen onder het vriespunt. De voorzieningen zijn derhalve ook geschikt als winterverblijf voor de gewone dwergvleermuis.
- Er zijn meer dan 15 openingen naar open spouwen in muurdelen in het te behouden fabrieksgebouw gemaakt, zie de foto's in de natuurtoets van Arcadis, pag. 14 en 15.



Compenstatielocatie



Gebouwde vleermuisverblijven in oude schoorstenen (Bron: Arcadis)

Dit betreffen permanenten voorziening voor deze soort die in de bouwwerken worden opgenomen en niet als natuurinclusief bouwen. Dit als alternatieve verblijfplaats in combinatie met de ontstening en vergroening van de omgeving met een diversiteit aan gebouwen leidt tot een verbetering van de leefomgeving ter plaatsen. Dit zal de toekomstige mogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis kunnen vergroten.

4.9.6 Ontheffing Wet natuurbescherming

Op basis van voorgaande is door de provincie Limburg op d.d. 18 juli ontheffing verleent. Hierin wordt ontheffing verleend van de volgende verboden handelingen:

- Het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, tweede lid Wnb.
- Het beschadigen of vernielen van de voorplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid Wnb.

Verder zijn aan deze ontheffing voorschriften verbonden zoals vermeld in hoofdstuk 5 van deze ontheffing, waaraan voldaan moet worden. De ontheffing is bijgevoegd als Bijlage 13 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Beleid waterschap Limburg

Door de Algemene besturen van de voormalige waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei is op 14 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. In het plan is vastgelegd hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht en gehouden.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake.

5.3 Invloed planvoornemen

De invloed van het planvoornemen op het watersysteem in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Bodem en grondwater

De bodem van het plangebied bestaat uit matig tot uiterst siltig, matig fijn tot zeer grof zand en is plaatselijk zwak tot matig grindig. De bovengrond is zwak humeus. Lokaal zijn leemvormen aanwezig in de ondergrond. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie na herstructurering/transformatie van het (voormalige) bedrijventerrein van Canon naar wonen wordt niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied.

Afvalwater

Het plan voorziet in woongelegenheid voor 68 grondgebonden huurwoningen. Uitgaande van een norm van 3 bewoners per woning komt dit neer op 204 bewoners in het plangebied. Conform de richtlijnen wordt er uitgegaan van een waterverbruik van 150 liter per persoon per dag. De totale droogweerafvoer komt daarmee uit op ca 30.6 m³ per dag. Het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering in de aangrenzende wegen. Binnen de openbare ruimte binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt aan de noord- en zuidzijde aangesloten op het gemeentelijk riool van respectievelijk de Rummerkampstraat en de Zoutmetersstraat.

De aansluiting op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden op grond van de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Om de mogelijkheden voor infiltratie te onderzoeken is door Econsultancy reeds een onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Karbinderstaat (17 november 2017, Bijlage 14), direct ten zuiden van het plangebied. Gezien de ligging ten opzichte van elkaar is het zeer aannemelijk dat de samenstelling van de ondergrond ter plaatse van beide plangebieden hetzelfde is en daarmee ook de doorlatendheid van de bodem van deze plangebieden.

De mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot de omgang van hemelwater en de infiltratie van hemelwater vallen of staan bij de doorlatendheid van de bodem waarin een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn factoren als de GHG en de (diepere) bodemopbouw van belang.

De doorlatendheid van de bodem wordt geclassificeerd als zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van > 10 m/dag zijn aangetoond. Op basis van literatuur kunnen derhalve geen uitspraken worden gedaan omtrent de GHG of GLG. Op 13 november 2017 is in de aanwezige peilbuis een grondwaterstand van 2,4 m -mv waargenomen, waardoor het grondwater zich ter plaatse van de peilbuis op ± 20,4 m +NAP zou bevinden. Naar alle waarschijnlijkheid zal de GHG iets hoger zijn gelegen, verwacht wordt rond de 21,0 m +NAP.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen het plangebied, mede op basis van textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde c.q. veiligheidsfactor te hanteren van 5 m/dag.

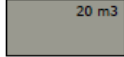
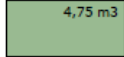



Bij het maken van de keuze voor het type (infiltratie)voorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden met de Gemiddelde Hoogste grondwaterstand (GHG), het afstromend verhard oppervlak en het beleid van het bevoegd gezag.

Op basis van de Keur van het Waterschap Limburg geldt een bergingseis van 100 mm. Deze bergingseis is gehanteerd bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit voor de opvang van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding).

Het plangebied is momenteel ingericht als bedrijventerrein en volledig verhard. Door de

woningbouwontwikkeling en groenverbinding in noord-zuidrichting neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied af. De groenverbinding wordt in dit kader als zodanig bestemd en de grondgebonden huurwoningen als ook de verharding wordt volledig afgekoppeld.

Bergingseis voor de afkoppeling van de woning en verhardingen bedraagt:

	Totaalopp.	Oppervlak berekening	Benodigde berging bij bui 100 mm	Percentage van totaal
 20 m ³ Oppervlakte bebouwing op infiltratiesysteem met benodigde berging per woonblok	4417 m ²	4417 m ²	442 m ³	42,3 %
 4,75 m ³ Oppervlakte kavels 30% (= bergingen + verhard) met benodigde berging per woonblok	5044 m ²	1513 m ²	151 m ³	14,5 %
 Oppervlakte achterpaden	548 m ²	550 m ²	55 m ³	5,3 %
 Openbare verharding afwaterend op het plan	3959 m ²	3960 m ²	396 m ³	37,9 %
 Openbare verharding niet afwaterend op het plan	892 m ²	0 m ²	0 m ³	
Totale oppervlakte :		10.440 m ²	1.044 m ³	100 %

Gerekend met een bui van 100 mm is de benodigde berging 1.044 m³

De oostelijke gronden van het plangebied worden ingericht als groen. Ook tussen de woonvlekken wordt in de openbare ruimte het nodige groen aangelegd. Ter plaatse van deze groenvoorzieningen worden de noodzakelijke infiltratievoorzieningen (wadi's) gecreëerd. Ook wordt er onder de noord-zuid ontsluiting door het plangebied infiltratieskoffers aangelegd. De bergingcapaciteit van de verschillende voorzieningen bedraagt:

- berging van de wadi's in de groenzone ongeveer 894 m³
- berging ondergronds d.m.v. infiltratierool 150 m³ ;
- totaal bergingscapaciteit ongeveer 1.044 m³.

Het hemelwater afkomstig van de verhardingen kan op basis hiervan volledig binnen het plangebied gebufferd en geïnfiltreerd worden. Het hemelwater van de grondgebonden huurwoningen zal bovengronds, via het maaiveld, afgevoerd worden naar de aan te leggen bergings- en infiltratievoorzieningen. Er is geen sprake van eventuele hinder voor de omliggende (openbare) gronden. Voor het overige worden (in extreme weer situaties) de omliggende groen ingerichte gronden benut, waarbij in het gebied een afloop zal worden gecreëerd naar de wadi's. Eventueel overtollig water zal dan ook afstromen naar de gronden rond de wadi's. Aangezien een significant deel van het plangebied wordt ingericht als groen en er voldoende ruimte kan worden gecreëerd tot de grondgebonden huurwoningen, zal geen sprake zijn van overlast voor gevoelige functies of hinder op het aangrenzend terrein. Het afwateringsplan (Mansvelt Infra-ontwikkeling en Management, d.d. 30 november 2021) in combinatie met inrichtingsplan is bijgevoegd als Bijlage 15.



Afwateringsplan met wadi's van Mansvelt Infra-ontwikkeling en Management, d.d. 27 september 2022

De exacte vormgeving en dimensionering zal in het vervolg van het traject in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt. De berekende benodigde capaciteit vormt hierbij het uitgangspunt, tezamen met de feitelijke (ruimtelijke) situatie ter plaatse.

5.4 Conclusie

Het verhard oppervlak van de uitgeefbare gronden (60%) en verhardingen in de openbare ruimte worden volledig afgekoppeld, waarbij het hemelwater van de woningen bovengronds wordt afgevoerd naar de berging- c.q. infiltratievoorziening. Gezien de grondwaterstand van meer dan 2 m-mv, de zeer goede bodemdoorlatendheid en de omvang van de groenbestemming zijn binnen het plangebied ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren. Er worden een wadi's gecreëerd met waakhoogte en beperkte overloop op het omliggend groen (binnen het plangebied). Tevens wordt ondergrondse berging aangelegd door middel van infiltratiekoffers. Met de ontwikkeling zal dan ook geen wateroverlast ontstaan op omliggende gronden.

De ontwikkeling is in het kader van het vooroverleg ter toetsing voorgelegd aan het waterschap. Door het waterschap is in haar reactie aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. Alle verharding wordt in de nieuwe situatie gecompenseerd door middel van hemwaterberging volgens de norm van het waterschap (100 mm in 24 uur).

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT ondergrond met kadastrale gegevens, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de BGT ondergrond met kadastrale gegevens geen juridische status heeft.

6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Hal 5' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van vigerende beheersverordening. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

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

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Toegekende bestemming

Groen

De voor ' Groen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- bermen en beplanting;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. Het behoud en herstel van de schuilkamer uit de Tweede Wereld Oorlog (1939) ter plaats van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met daaraan ondergeschikt:

- paden;
- verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbijbehorende:

- voorzieningen van algemeen nut.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen en beplanting;
- straatmeubilair;
- voorzieningen van algemeen nut;

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van gronden te wijzigen in een andere bestemming voor de daarvoor aangeduide gebieden. Aangegeven wordt voor welke bestemmingswijzigingen en onder welke voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de herstructurering/transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 68 grondgebonden huurwoningen. Het plan maakt onderdeel uit van een stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord, waarbij de bedrijvigheid terugtrekt naar het noorden en er ruimte vrijkomt voor woningbouw. De nieuwe grondgebonden huurwoningen krijgen een sociaal karakter (betaalbaar) en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel en wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt. Met het plan wordt een aanzet gemaakt c.q. verder gevolg gegeven aan de toekomstige noord-zuid groenverbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Tevens wordt de geluidzone van het gezonde bedrijventerrein 'teruggedrongen' waardoor spake is van een beter woon- en leefklimaat voor de directe woonomgeving. Hiermee leidt de ontwikkeling tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Hal 5'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met transformatie/herstructurering van het bedrijventerrein naar woningbouw. waarbij de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein wordt aangepast om het woon- en leefklimaat van de grondgebonden huurwoningen en de directe omgeving respectievelijk te waarborgen en te verbeteren.

8.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Echter in onderhavige situatie betreft het herstructurering/transformatie van bestaand bebouwd gebied, waarbij 68 grondgebonden huurwoningen worden toegevoegd. Het planvoornemen gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en zorgt voor een versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Hiermee zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Daarnaast heeft het Waterschap Limburg geen watergangen binnen het plangebied in het beheer. Tevens wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfilteerd. De belangen van het waterschap zijn daarmee in voldoende mate veilig gesteld.

Met de provincie, het waterschap en overige relevante partijen is vooroverleg gevoerd over het planvoornemen.

Provincie Limburg

Het bestemmingsplan is door de provincie beoordeeld op adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien deze opmerkingen adequaat worden verwerkt, zal er voor de provincie geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is het bestemmingsplan aangepast en verwezen naar

het actuele provinciale beleid.

Waterschap Limburg

Door het waterschap is aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. Alle verharding wordt in de nieuwe situatie gecompenseerd door middel van hemwaterberging volgens de norm van het waterschap (100 mm in 24 uur).

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Door de veiligheidsregio is advies uitgebracht (Bijlage 16), waarin de volgende maatregelen worden geadviseerd:

1. Giftige wolk: zorg dat ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en wanneer in de woningen/woongebouwen voor de ventilatie een installatie nodig is, plaats dan een noodknop/hoofdschakelaar waarmee de installatie uitgezet kan worden op een makkelijk te bereiken plaats, zodat er geen ventilatielucht van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast geplaatst worden.
2. Algemeen: Zorg dat de gebruikers van het plangebied op de hoogte zijn van de risico's uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in de gebouwen, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident; Vluchten of schuilen, ramen en deuren sluiten en ventilatie afschakelen.
3. Bestrijdbaarheid: Voor een vlugge en goede inzet van de brandweer is het te adviseren om binnen het plangebied tenminste een brandkraan te realiseren met een debiet van tenminste 30 m³/uur. De uitvoering en exacte locatie kan in overleg met de brandweer worden vastgesteld.

Deze geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen reduceren tot een omvang die beter beheersbaar of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpdiensten.

Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zal hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen waarbij slachtoffers kunnen vallen.

Na het vooroverleg wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een eventuele zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn dan ook geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2023.



Bestemmingsplan

- Regels -

Hal 5

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Hal 5

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202201HAL5-VA01

Status:

Datum: september 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 6	Wonen	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 12	Algemene procedureregels	28
Artikel 13	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hal 5' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202201HAL5-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.6 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.7 aan-en of uitbouw:

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

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.10 archeologischewaarde:

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

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bed and breakfast:

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

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, dat zich daarvan door zijn kleinere constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en - in de regels van dit plan - een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.22 bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 bijgebouw:

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

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond. Een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hieronder niet begrepen.

1.27 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.28 gebouw:

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

1.29 grondgebonden woning:

woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden, geen onderdeel uitmakende van gestapelde bebouwing.

1.30 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.33 kamerbewoning:

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.34 kamerverhuur(bedrijf)

een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.35 netto vloeroppervlak:

de totale voor het publiek toegankelijke vloeroppervlak.

1.36 onderbouw/souterrain/kelder:

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

1.37 ondergeschikte activiteit:

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

1.38 overkapping:

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

1.39 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructie zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 parkeervoorziening:

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

1.41 peil:

1. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
3. Indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.43 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 setback:

Een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw.

1.45 slopen:

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.46 straatprostitutie:

Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.47 uitbouw:

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

1.48 vervangende nieuwbouw:

het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.

1.49 voorgevel:

één of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de openbare weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.50 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.51 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.52 vrijstaandbijgebouw:

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

1.53 weg:

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

1.54 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.55 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.56 woning/wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.57 zolder/dakopbouw:

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens:

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 Goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboard of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.6 Inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 Ondergeschikte bouwdelen:

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

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. parken;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. het behoud en herstel van de schuilkelder uit de Tweede Wereld Oorlog (1939) ter plaats van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met daaraan ondergeschikt:

- h. (voet)paden;
- i. verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbijbehorende:

- l. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' waar een bouwwerk in de vorm van een bestaande schuilkelder is toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' waar de bestaande bouwdiepte c.q. bouwhoogte van de schuilkelder is toegestaan;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van de bestaande schuilkelder, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mag niet meer dan het bestaande oppervlakte bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande schuilkelder ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

3.5.3 Afwegingskader

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische danwel bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.
- b. De vergunning kan slechts worden verleend nadat:
 1. een door deskundigen opgesteld rapport overeenkomstig de landelijke Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009) overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
 2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub 1. genoemde rapport niet nodig is.
- c. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van

handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

alsmede voor de

- k. bescherming van ondergrondse waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse)

waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een stijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. hondenuitlaatplaatsen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst Woongebied;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en kades;
- e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen;
- b. de woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de woningen wordt geplaatst in of maximaal 2 meter achter de naar de weg of de naar de voorzijde van het bouwperceel gekeerde bouwgrens.
- d. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. de eindwoning mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd;
- g. bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.

6.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voorzover ze zijn gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 70 m² per bouwperceel;
- d. de goothoogte van aan –en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de hoogte van aan –en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de

- voorgevel van het hoofdgebouw – of in het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf – en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a t/m d door het bevoegd gezag zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
3. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
4. de milieusituatie;
5. de verkeersveiligheid;
6. de parkeerruimte op eigen terrein;
7. de sociale veiligheid;
8. de brandveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning;
- b. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- c. opstallen voor bed- en breakfast.

6.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen Bedrijvenlijst Woongebied, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van het bevoegd gezag, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in de Bedrijvenlijst Woongebied genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het

- hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
 - f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
 - g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
 - i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfs matige activiteiten;
 - j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
 - k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontvracting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt aangetoond dat in omliggend openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en het parkeren geen onevenredige belemmering voor de verkeersafwikkeling veroorzaakt;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrielawaai

9.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrielawaai' worden vanwege een hoge geluidsbelasting tengevolge van industrielawaai geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en/of terreinen gerealiseerd.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1 en kan worden toegestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, mits ingeval van industrielawaai de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere waarde.

9.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' bevoegd de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijziging in de bestemming 'Verkeer', mits:

- a. De wijziging betrekking heeft op de realisatie van maximaal één gebiedsontsluitingsweg (2 richtingen);
- b. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen;
- c. Het gebruik als Verkeer het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast, onder andere voor de aspecten wegverkeersgeluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- d. Aangetoond is dat door de wijziging de Flora- en Fauna, waterhuishouding en het bodemarchief niet onevenredig wordt verstoord. Voor wat betreft waterhuishouding dient o.a. de capaciteit van de in de groenzone aanwezige infiltratievoorziening in tact te blijven.
- e. Er (per saldo) geen sprake is van een toename van stikstofemissie als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid, dan wel dat voor deze toename een vrijstelling geldt op basis van artikel 2.9a Wet natuurbescherming.
- f. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijdingbestemmingsgrenzen

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

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkcijfers van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- b. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van de bestemmingsplan 'Hal 5'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

