



## **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo





# Bestemmingsplan

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Onderdeel:     | Toelichting                          |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0983.BP202305MAASST115A-VA01 |
| Projectnummer: |                                      |
| Status:        | vastgesteld                          |
| Datum:         | 5 februari 2024                      |





# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied</b>    | <b>5</b>  |
| 1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging      | 5         |
| 1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging   | 5         |
| 1.3 Ligging en grens van het plangebied        | 5         |
| 1.4 Vigerende bestemming                       | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>                | <b>7</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                         | 10        |
| 2.3 Regionaal beleid                           | 13        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                        | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beschrijving plan</b>           | <b>17</b> |
| 3.1 Gebiedsbeschrijving                        | 17        |
| 3.2 Planvoornemen                              | 17        |
| 3.3 Ruimtelijke structuur                      | 19        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieuaspecten</b>              | <b>21</b> |
| 4.1 Bodem                                      | 21        |
| 4.2 Externe veiligheid                         | 22        |
| 4.3 Ecologie                                   | 25        |
| 4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten | 26        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                             | 26        |
| 4.6 Water                                      | 27        |
| 4.7 Geluid                                     | 28        |
| 4.8 Kabels en leidingen                        | 29        |
| 4.9 Verkeer en parkeren                        | 29        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>         | <b>31</b> |
| 5.1 Wettelijk kader                            | 31        |
| 5.2 Planonderdelen                             | 31        |
| <b>Hoofdstuk 6 Haalbaarheid</b>                | <b>33</b> |
| 6.1 Financiële haalbaarheid                    | 33        |
| 6.2 Procedure                                  | 33        |



# Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied

## 1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Maasstraat 115a te Arcen met achterliggende gronden. Op deze locatie is initiatiefnemer woonachtig. Ter plaatse vigeert een bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer wenst graag als burger te wonen in de woning met tuin.

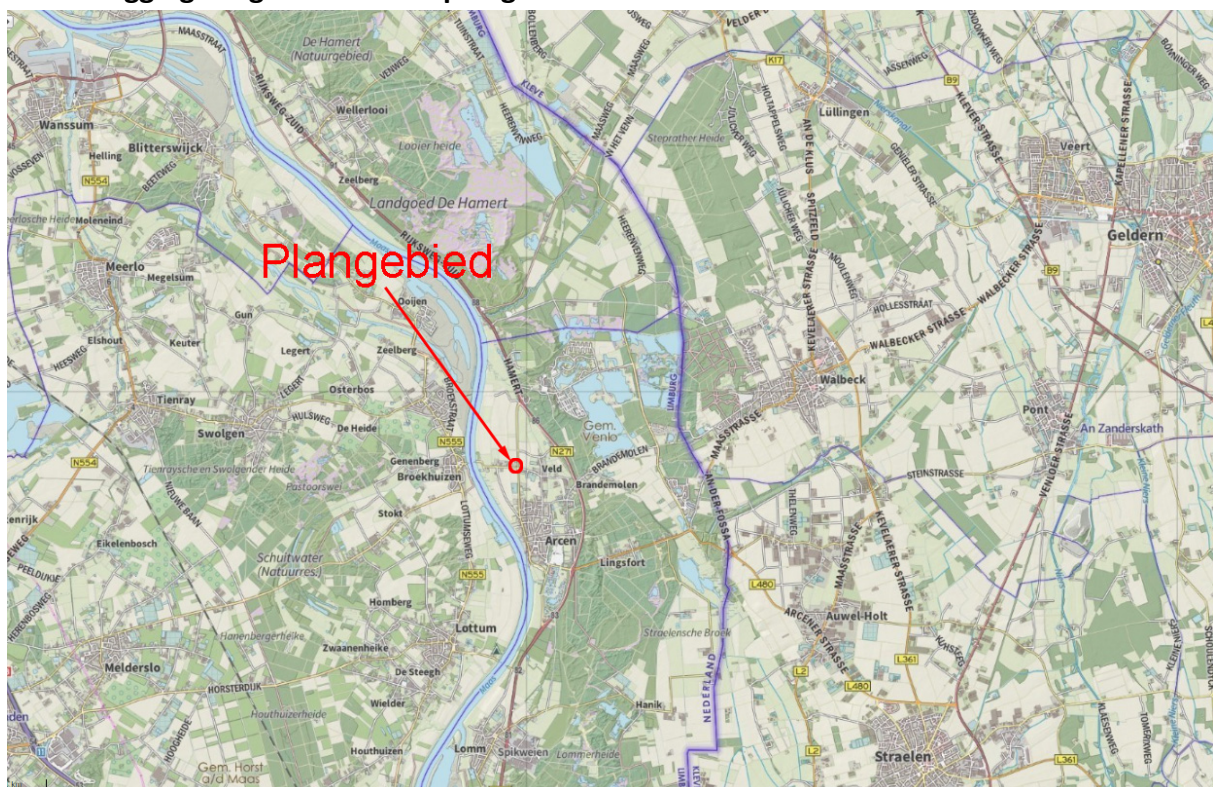
Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd om de realisatie van deze plannen mogelijk te maken.

## 1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming te worden gewijzigd, dit in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan. Tijdens vooroverleg tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer heeft de gemeente Venlo aangegeven dat ze vanuit het vigerende beleid geen belemmeringen zien voor onderhavig planvoornemen.

De als **bijlage 1** bijgevoegde brief betreft de instemming van het College van B&W.

## 1.3 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen aan de noordzijde van de kern van Arcen nabij de ten westen gelegen Maas in het buitengebied van Arcen.

Het plangebied Maasstraat 115a te Arcen is kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie D,

## 1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Venlo. Ter plekke van de locatie Maasstraat 115a te Arcen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden van de gemeente Venlo.

De volgende bestemming is voor het plangebied van toepassing:

Enkelbestemmingen:

- 'Agrarisch';
- Bedrijfsdoeleinden met functieaanduiding 'opslag /stallingen'.

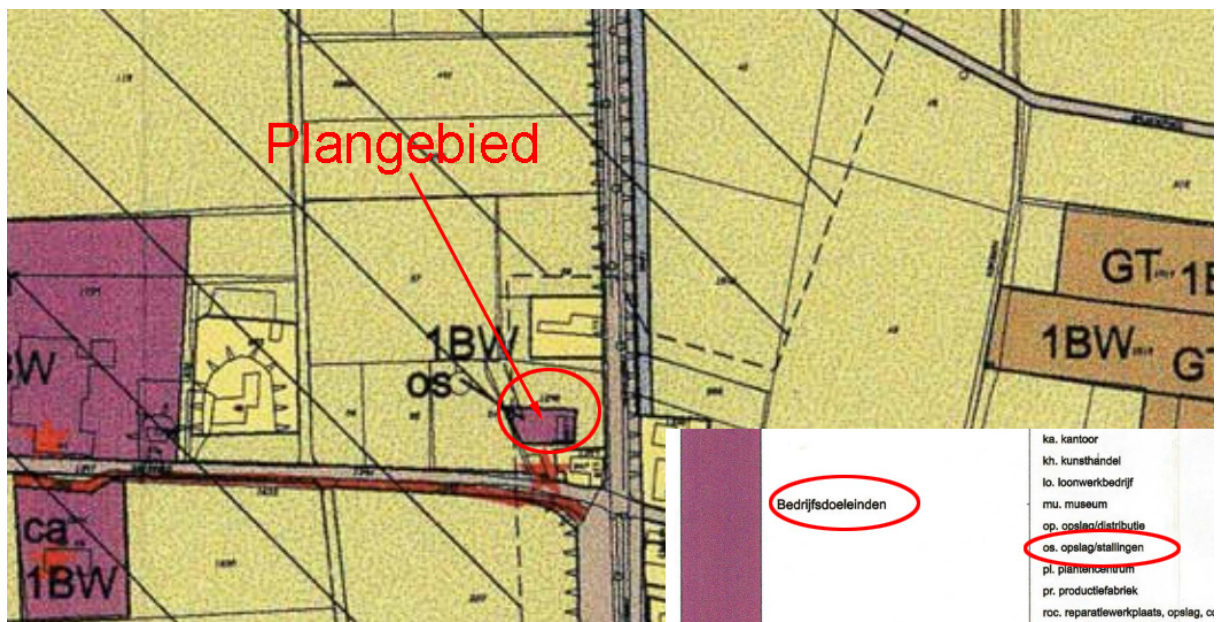
Dubbelbestemming:

- 'Waterbergend rivierbed'.

Aanduidingen:

- gebied met landschappelijke waarde 'open gebied';
- gebied met cultuurhistorische waarden 'oud bouwland' en 'gebied met archeologische verwachtingswaarde'.

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens de vigerende bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig plan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Venlo plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



## Hoofdstuk 2      Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de betreffende beleidsstukken/visies.

### 2.1      Rijksbeleid

#### 2.1.1      Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor

water en mobiliteit).

15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Toetsing

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake (omvorming functie alleen), waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie Limburg verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1.

#### **2.1.4 Beleidslijn Grote Rivieren**

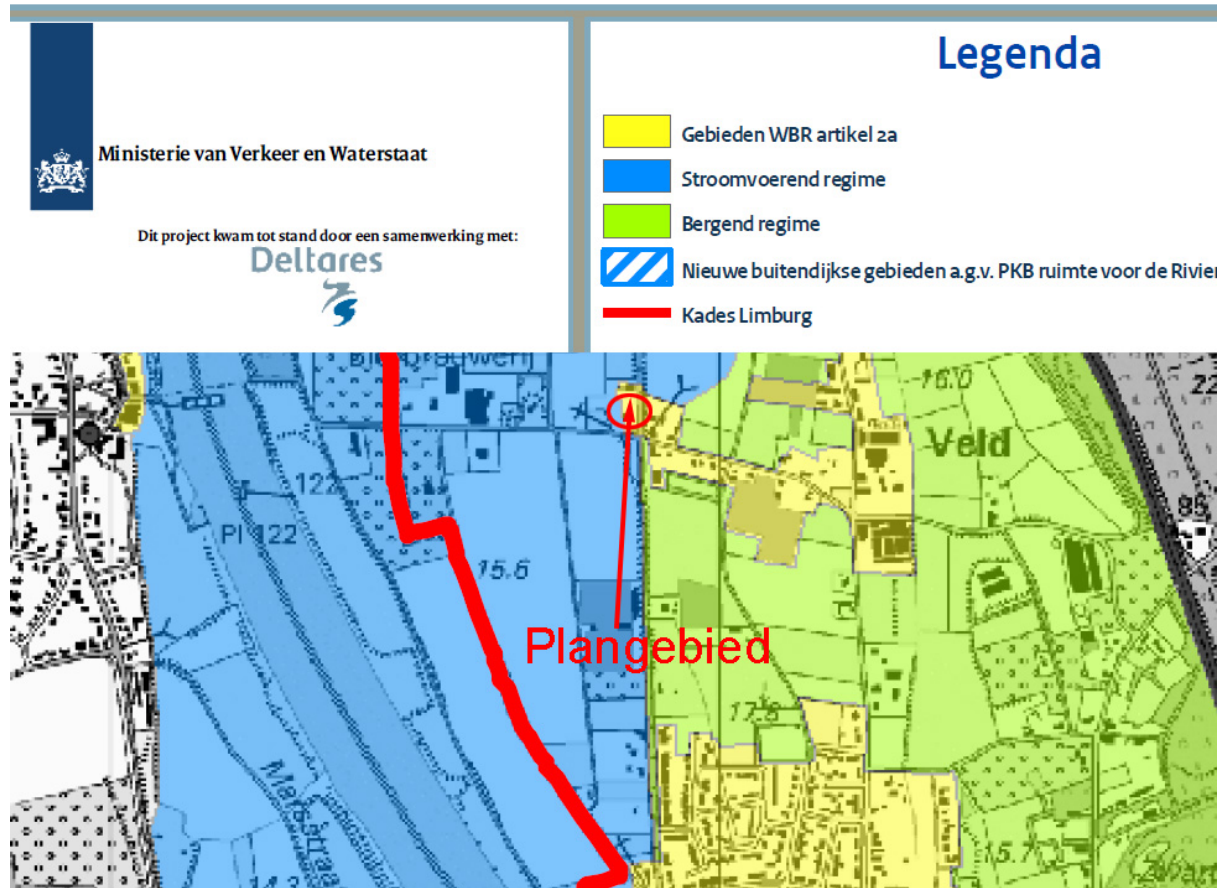
##### **a. Waterwet/beleidslijn Grote Rivieren**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij Algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van WBR artikel 2a gronden. Hierbij zijn deze gronden vrijgesteld van het 'Waterstaatkundig beheer'.

## Kaarten bij Beleidslijn Grote Rivieren



Het plangebied valt daarom, met uitzondering van de Beleidslijn grote rivieren, buiten de gebieden waarop de Waterwet van toepassing is.

De gronden van onderhavig plangebied zijn, zoals gesteld, gelegen binnen het gebied dat is aangewezen in de Waterwet.

Ze worden in de beleidslijn Grote Rivieren aangeduid als bergend regime en stroomvoerend rivierbed. Omdat er geen sprake is van het bouwen is er ook geen compensatieverplichting van toepassing. Er wordt immers geen waterbergend vermogen weggenomen als gevolg van onderhavig planvoornemen.

Kortom, initiatiefnemer kan voldoen aan de voorwaarden die de Waterwet stelt.

## Veiligheid en Schade bij hoogwaterproblematiek

Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. Zij maken geen aanspraak op een vergoeding uit de Wet tegemoetkoming schade (Wts). De Beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed. Zie hiervoor de gekleurde gebieden in de kaartbladen bij de Beleidsregels grote rivieren.

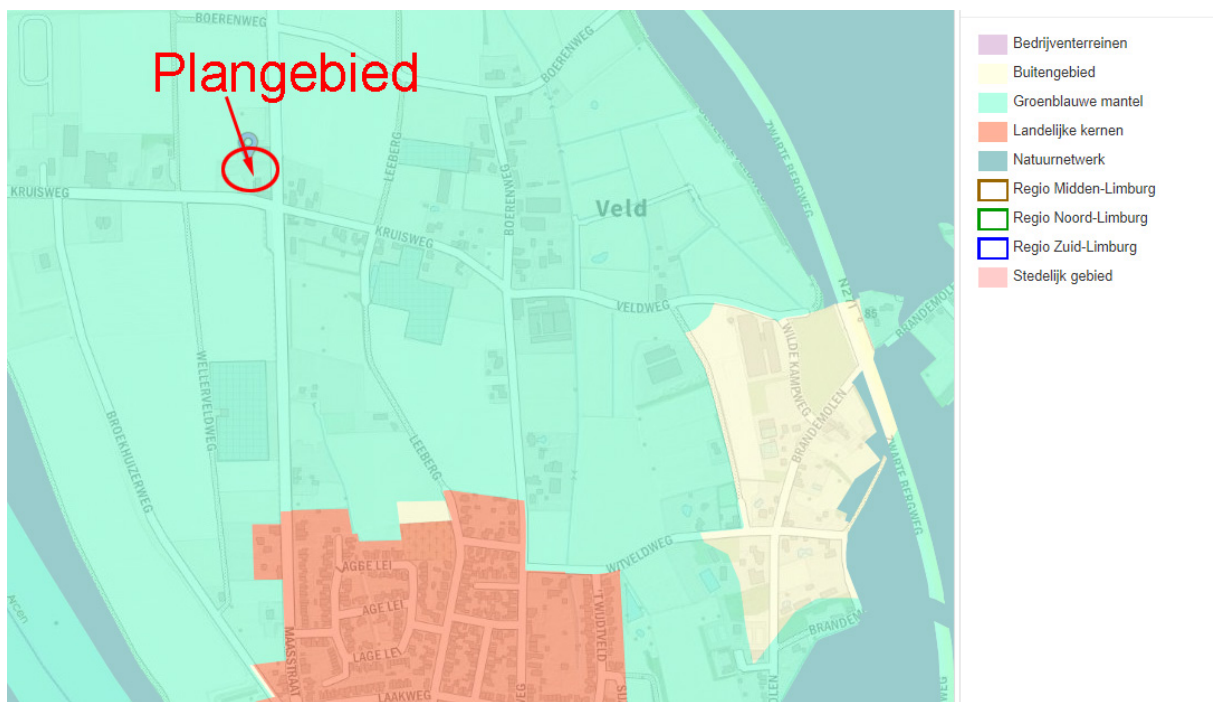
Veiligheid in het buitendijkse gebied is een verantwoordelijkheid van lokale overheden. In bestemmingsplannen en bouwvoorschriften zijn door gemeenten, in aanvulling op de wettelijke voorschriften, bepalingen opgenomen die onveilige situaties kunnen voorkomen.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonerings 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

### Groenblauwe mantel

De gronden die gelegen zijn in de zone 'groenblauwe mantel' zijn gronden die niet gelegen zijn in de zone 'Natuurnetwerk' en 'Buitengebied'. Dit betreft over het algemeen overgangsgebieden tussen reguliere agrarische gronden en natuur. denk hierbij aan beekdalen, bufferzones rondom natuurgebieden, etc.

De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn (zoals beschreven in de Omgevingsverordening Limburg 2021 in paragraaf 7.3):



- a. het groene karakter;
- b. het visueel-ruimtelijk karakter;
- c. het cultuurhistorisch erfgoed;
- d. het reliëf;
- e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen.

Wanneer deze kenkwaliteiten worden getoetst aan het plangebied kan het volgende worden geconcludeerd:

Ad. a:

Er is geen sprake van de aanwezigheid van groen/een groen karakter door het ontbreken van beplanting.

Ad. b:

Het visueel-ruimtelijke karakter wordt bepaald door het gebruiken van de aanwezige woning voor burgerdoeleinden. Van bijzondere waarden is geen sprake.

Ad. c:

Er is ter plaatse van het plangebied geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed vanwege het ontbreken van cultuurhistorische elementen.

Ad. d:

Van reliëf is ter plaatse van het plangebied nauwelijks sprake.

Ad. e:

Het plangebied is gelegen in waterbergend gebied maar het planvoornemen heeft hier geen invloed op.

Het planvoornemen is passend binnen deze aanduiding/zonering.

### **2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd.

### **LKM in relatie tot planvoornemen**

Onderhavig planvoornemen betreft een functiewijziging in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. Er is geen sprake van een toename aan bebouwing en wel aan een afname van activiteiten (bedrijfsactiviteiten vervallen). Er is behalve de aanwezige woning geen sprake van overige bebouwing. Omdat er alleen sprake is van een gebruikswijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning zijn

aanvullende eisen niet van toepassing.

Kortom, aan de eisen die worden gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan en derhalve vormt het LKM geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermingsgebied.

### **2.2.4 Omgevingsverordening Limburg 2021**

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden op 1-1-2024.

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

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

#### **Milieubeschermingsgebieden**

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

#### Toetsing planvoornemen

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels. Het omzetten van bedrijfswoningen in burgerwoningen op locaties in het buitengebied is een passende ruimtelijke ontwikkeling die zorgt voor een afname aan bedrijfsactiviteiten die niet buitengebied gebonden zijn. Dit past bij het planvoornemen.

Verder kan worden gesteld dat er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.

### **2.2.5 Conclusie provinciaalbeleid**

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend bouwplan daarmee niet in strijd.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg**

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg geven de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Het document heeft een juridische status met een zelfbindend karakter. Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in een 'gezonde' verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. In gemeenten met een plancapaciteit die hoger is dan de huishoudensgroei moet een reductie van de plancapaciteit plaatsvinden. Hiertoe is een afwegingskader ontwikkeld waarmee gemeenten op basis van een aantal indicatoren de aantrekkelijkheid van woningbouwplannen en –locaties kunnen prioriteren

Het planvoornemen voorziet alleen in een omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en past derhalve binnen dit beleid.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Strategische visie 2040**

De gemeente Venlo heeft een strategische koers waarin een toekomst met een (bescheiden) bevolkingsgroei en een sterke Europese oriëntatie centraal staan. In 2040 vestigen nieuwkomers zich in Venlo en er is ruimte gekomen voor nieuwe economische verdienmodellen om ons ook in de toekomst van werk en inkomen te voorzien.

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

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

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk 'Een (t)huis om van te houden' van belang zijn. In 2040, over pakweg 20 jaar, zal veel nog hetzelfde zijn. Er zullen echter ook een aantal zaken nieuw zijn of wezenlijk veranderd. De huidige hoofdogaven zijn naar verwachting nog steeds dezelfde. Een gebalanceerde bevolking, draagvlak voor voorzieningen, kennisontwikkeling en verdienmodellen en een samenleving die, soms met wat begeleiding, zelf zaken oppakt en organiseert. Wat zeker wel is veranderd, is de verschijningsvorm van deze opgaven en de accenten die de gemeente hierbij op weg naar 2040 hebben gezet.

Woningbouw heeft ruimtelijk gezien gedifferentieerd over de gemeente plaats gevonden, waarbij Venlo heeft gebouwd naar behoefte. Voor groepen inwoners die (wat betreft woningaanbod) relatief ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in het verleden zelfstandig thuis wonen. Venlo heeft daarbij met name gekeken naar (door functiewijziging) vrijgekomen terreinen (o.a. sport). En het voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen. (Een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk). Daarnaast heeft een deel van onze woningvoorraad een kwaliteitsslag gemaakt, mede tegen de achtergrond van de noodzakelijke verduurzaming

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de beleidsdoelstellingen. Er wordt een niet meer bedrijfsmatig noodzakelijke (kleine) locatie omgezet tot een burgerwoning.

#### 2.4.2 Structuurvisie

In de Ruimtelijke structuurvisie wordt aangegeven dat iedere gemeente verplicht is om de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te schetsen en aan te geven op welke manier zij hier uitvoering aan wil geven.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, die noemen we vanaf nu 'basisprincipes'.

##### Majeure opgaven:

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

Naast deze 'majeure opgaven' gaan we uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat we een initiatief als kansrijker beschouwen 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.

Verder kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in de zone 'drukke in ommeland'. Volgens de structuurvisie stuurt de gemeente hiermee op het verminderen van stedelijke activiteiten in het landelijk gebied, om zodoende de kansen van het buitengebied en het landschap maximaal te benutten. Het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.

Onderhavig planvoornemen sluit daar goed bij aan, omdat een bedrijfslocatie in het buitengebied die niet meer bedrijfsmatig wordt gebruikt wordt omgevormd tot een burgerwoning. Hier is behoefte aan en de ontwikkeling is ook ruimtelijk gezien een meerwaarde. De afname van bedrijfsactiviteiten in het buitengebied is een passende functie binnen de hierboven gestelde beleidsdoelstellingen in het buitengebied. Derhalve is sprake van een gewenste ontwikkeling.

### 2.4.3 Woonvisie Venlo 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de ‘Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen’ vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema’s die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

#### - Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven 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.

#### - 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.

#### - 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.

#### Ordenende principes

Bij deze hoofdthema’s zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat 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.

#### Toetsing plan

Vanwege het feit dat het planvoornemen niet zorgt voor een toename van woningen is het passend binnen deze woonvisie terwijl ook de overige bovenstaande principes passend zijn bij onderhavig planvoornemen.

### 2.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid, voornamelijk vanwege het feit dat er geen woning wordt toegevoegd maar alleen wordt omgevormd waarbij er tevens geen overige bedrijfsbebouwing aanwezig is.



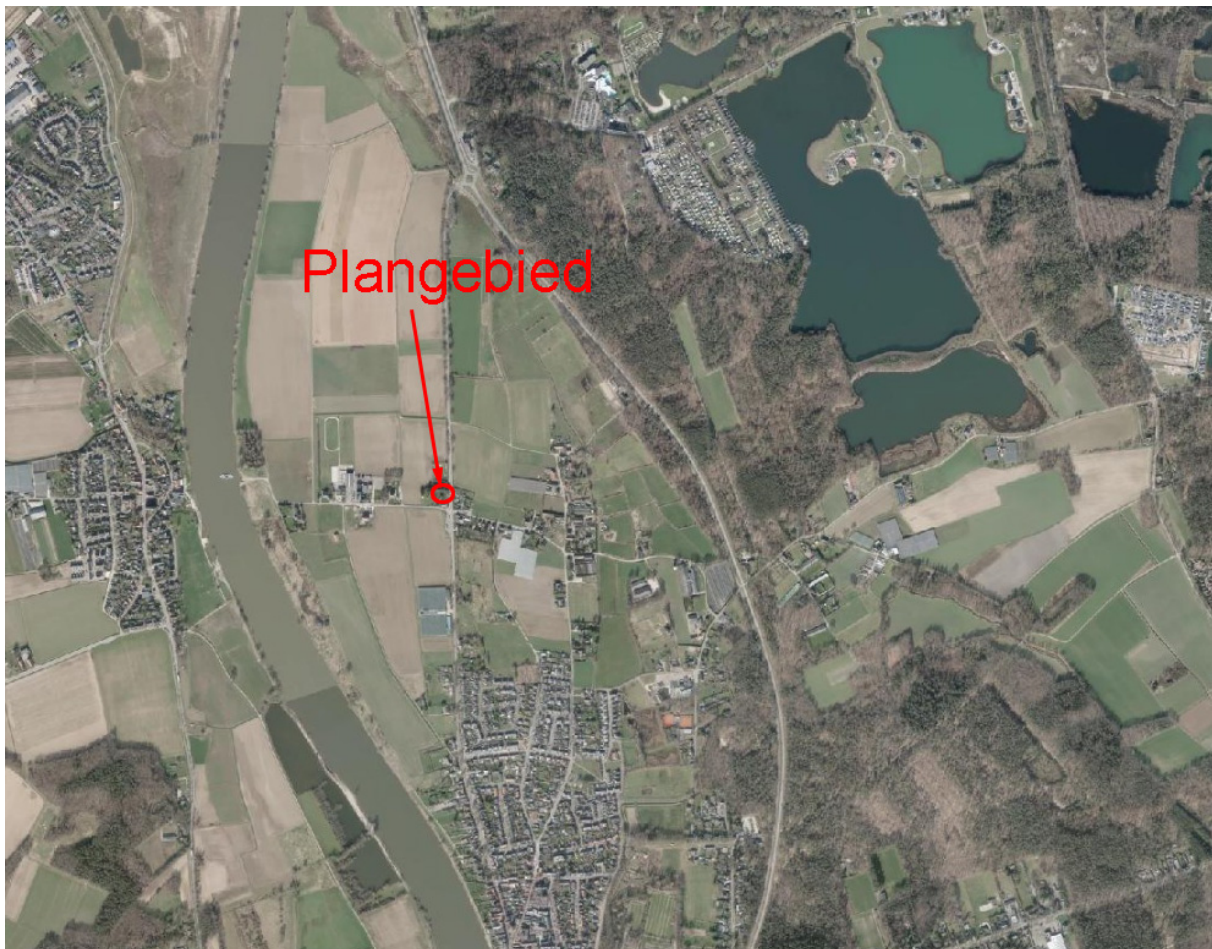


## Hoofdstuk 3 Beschrijving plan

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

### 3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is zoals in hoofdstuk één beschreven gelegen in het buitengebied van Arcen (ten noorden van de kern Arcen). De rivier Maas is ten westen van het plangebied gelegen. De locatie is gelegen op enkele honderden meters van de ten oosten gelegen provinciale weg. Verder kenmerkt de locatie zich door haar ligging in de hoek van de aanwezige wegen. Voor het overige is sprake van open gebied met verspreid liggende bebouwingen.

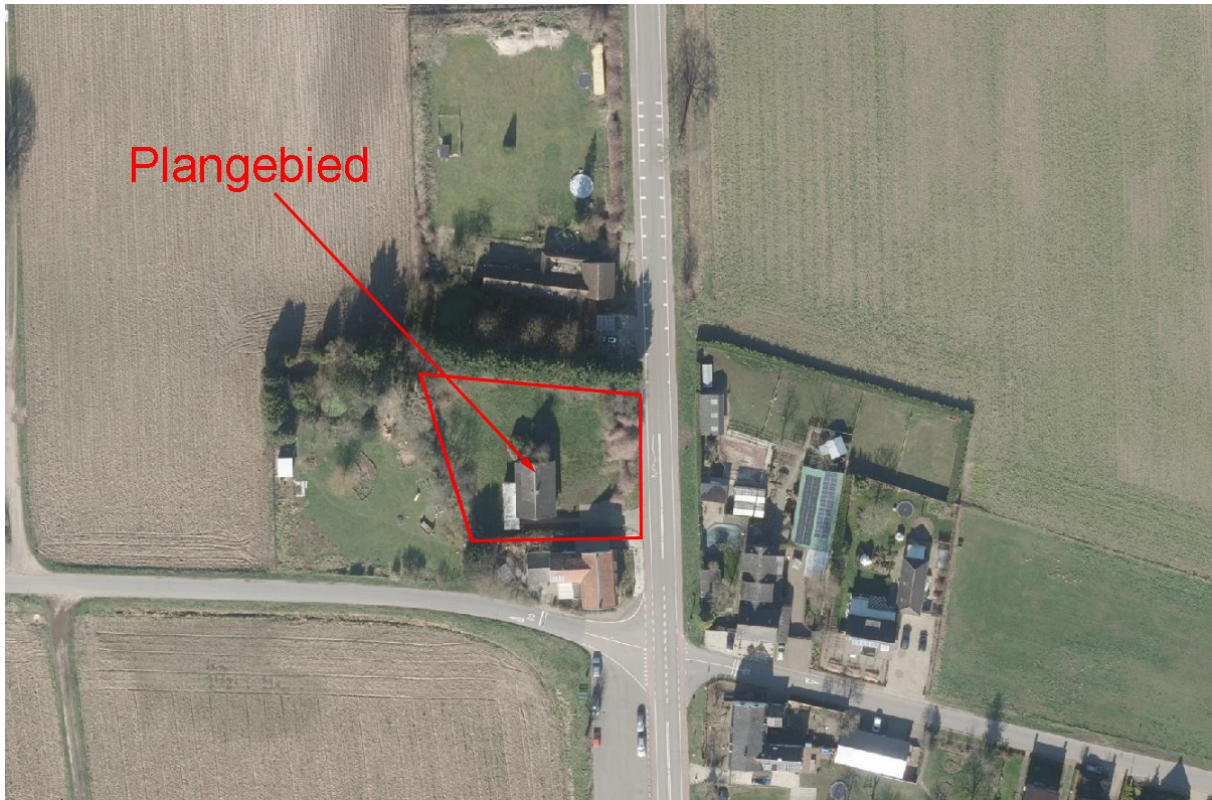


Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

### 3.2 Planvoornemen

#### Bestaande situatie

Initiatiefnemer woont reeds in de woning Maasstraat 115a te Arcen. Op deze locatie is sprake van een bedrijfsbestemming (t.b.v. opslag/stallingsdoeleinden) met een bedrijfswoning en erf.



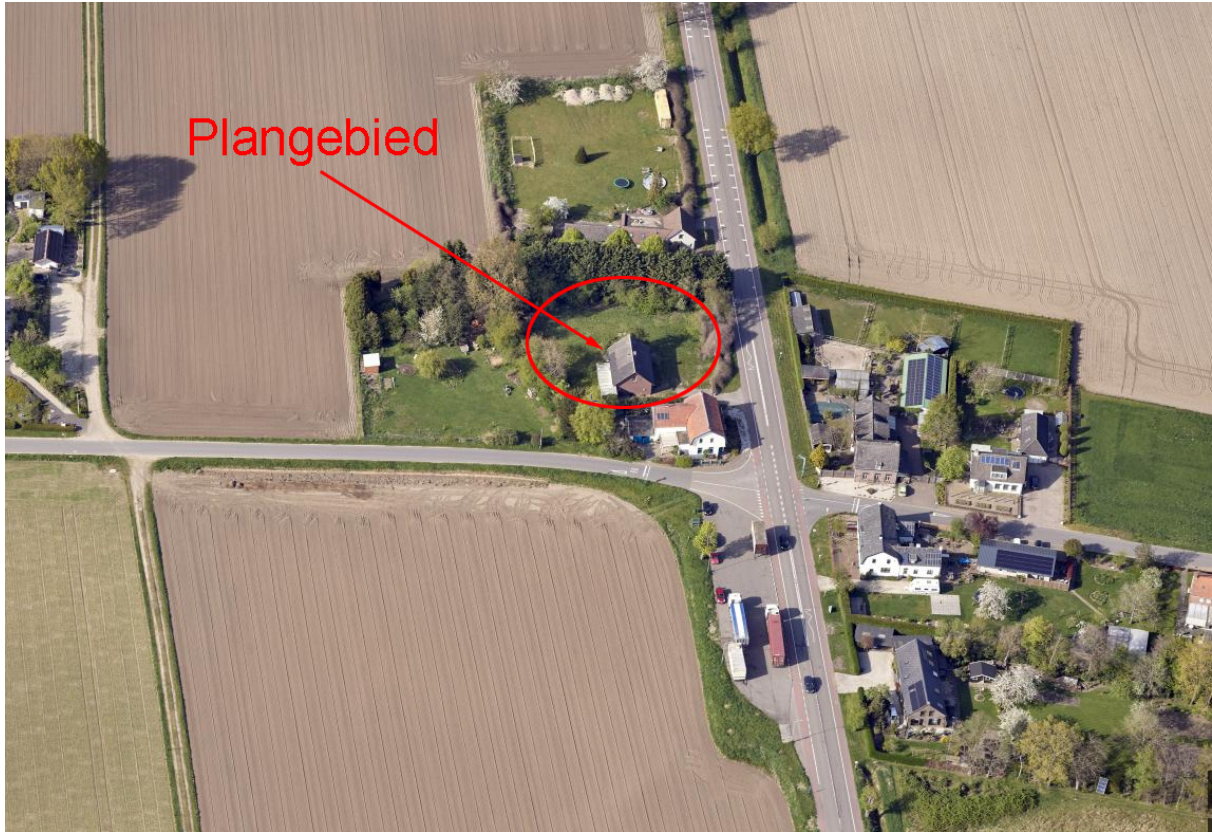
Uitsnede bestaande situatie

### **Planvoornemen**

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Maasstraat 115a te Arcen. Deze locatie betreft een bedrijfswoning/bedrijfslocatie specifiek voor opslag/stallingsdoeleinden. Dit gebruik is niet meer aanwezig. Ook is geen sprake van bedrijfsbebouwing. Op dit moment is sprake van een bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerke en tuin/erf.

Het planvoornemen is om dit voor reguliere woondoeleinden in gebruik te nemen. Derhalve is omvorming van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming vereist. Op onderstaande afbeelding is de huidige en tevens toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.





### 3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing van het plangebied, de omliggende landbouwgronden, de overige bebouwing ((agrarische) bedrijven en bebouwingen) en de openbare wegen. Door de ligging op korte afstand van het hoekpunt van wegen is er sprake van een markante ligging in agrarisch gebied.

Zoals hierboven reeds aangegeven is er sprake van alleen een gebruikswijziging die ruimtelijk verder geen effecten met zich mee brengt (behalve wegbestemmen bedrijfsmatige activiteiten) waardoor de algehele omgevingskwaliteit zal verbeteren.

Kortom, de ruimtelijke effecten en ruimtelijke structuur zullen met onderhavig planvoornemen acceptabel zijn.



## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plaatse van de nieuwe woonbestemming/plangebied wijzigt de situatie niet. Hier is sprake van bewoning met tuin en dit is ook in de toekomst het gebruik. De nieuwe functie is niet gevoeliger dan de huidige functie.

Tevens is door Aelmans ECO B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 2**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

*'Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.*

*Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.*

*Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.*

*Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.'*

Gelet op vorenstaande is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

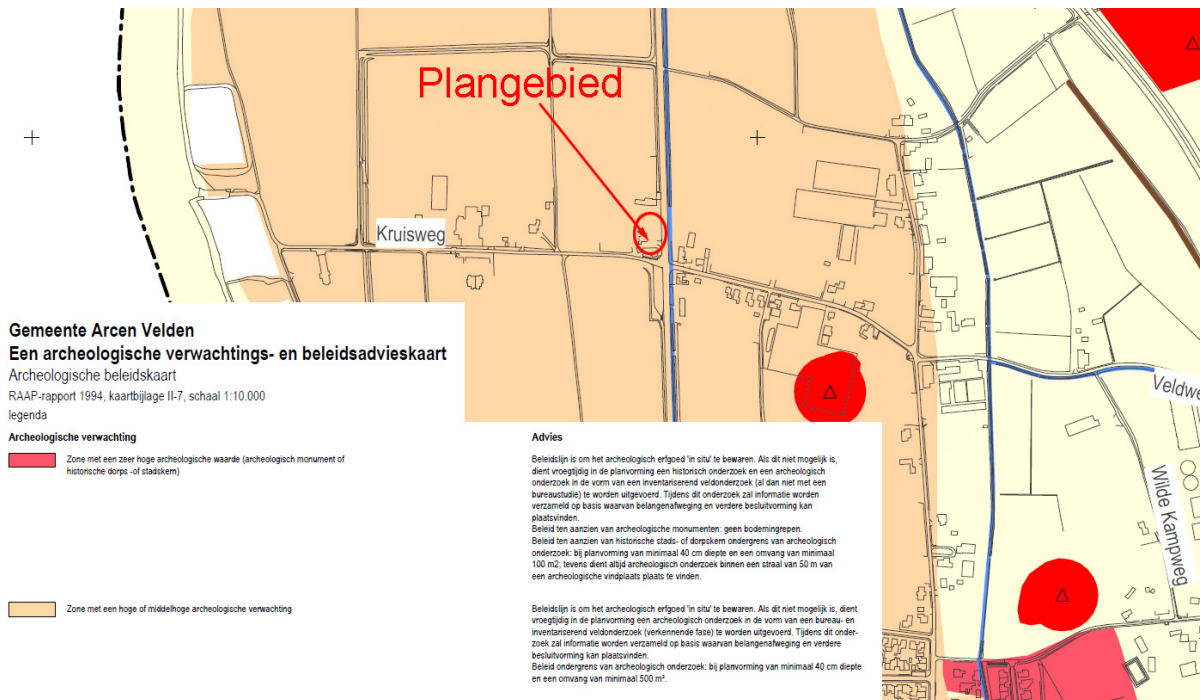
#### 4.1.2 Archeologischonderzoek

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

*Gemeentelijk archeologiebeleid*

De gemeente Venlo beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische beleidskaart voor de gemeente Venlo. Op deze beleidskaart is het plangebied grotendeels gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde.



## Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venlo

Ter plaatse geldt een vrijstellingsgrens van respectievelijk 500m<sup>2</sup> en/of 40cm diepte. De grens wordt met het voorziene planvoornemen niet overschreden.

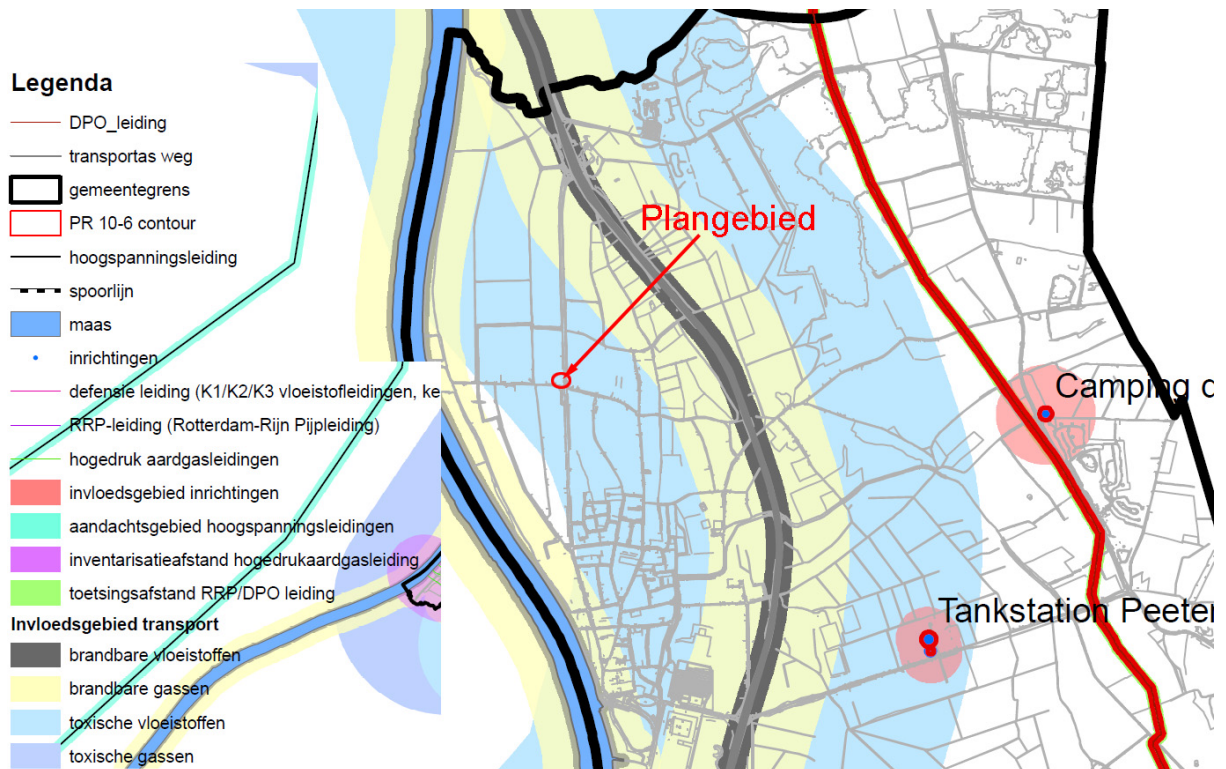
Derhalve valt het niet te verwachten dat er archeologische waarden aangetast zullen worden als gevolg van het planvoornemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (planvoornemen voorziet alleen in omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning).





Uitsnede belemmeringenkaart gemeente Venlo met aanduiding plangebied

Tevens is het plan afgestemd met de veiligheidsregio die het volgende aan heeft gegeven hierover:

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens en windturbines geven vallen onder externe veiligheid. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg of munitie. Het vervoer van die stoffen kan over weg, water en spoor of door buisleidingen gaan.

In de volgende AMVB's, Ministeriële Regelingen en circulaire's zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Het Activiteitenbesluit milieubeheer
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015
- Planologisch toetsingskader emplacement gemeente Venlo

#### Relevante risicobronnen

Basisnetroute water (Maascorridor); Op ongeveer 290 meter van het plangebied ligt de Maas, dit is een basisnetroute die valt onder Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische gassen (GT3) plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 1070 meter) van de maas en hiermee dus relevant voor externe veiligheid.

#### Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico

De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  per jaar (PR  $10^{-6}$ ) van de Maas is 0 meter. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

De Maas is getoetst aan artikel 6 en 7 uit het Bevt. De Maas ligt op meer dan 200 van het plan. Op basis van het Bevt volstaat dan een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een groepsrisico analyse is niet nodig. Op basis van de beleidsvisie externe veiligheid volstaat dan de standaard verantwoording.

#### **Beperkte verantwoording van het groepsrisico**

##### Ontwikkeling groepsrisico

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

1. de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
2. de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
3. 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.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### 4.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Natuurbeschermingswet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Te allen tijde geldt dat de algemene wettelijke zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ook bij handelingen die wel noodzakelijk zijn geldt de zorgplicht.

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van het slopen van (oude) bebouwing. Tevens wordt geen erfverharding of groen verwijderd. In de nieuwe situatie is sprake van een burgerwoning met tuin.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er gezien de aard van het plan en het gebruik niet direct beschermde flora en fauna is te verwachten ter plaatse van het plangebied.

Het planvoornemen zal geen negatief effect op eventuele aanwezige ecologische waarden hebben.

- **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* zijn 'De Maasduinen'. Onderhavig planvoornemen voorziet alleen in een gebruiksfase. Omdat het gebruik op de locatie niet wijzigt kunnen negatieve effecten met zekerheid worden uitgesloten.

De conclusie is dat het planvoornemen geen significant negatief effect zal hebben op beschermde natuurgebieden.

- **Conclusie**

Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

#### **4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten**

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

##### Beoordeling woon- en leefklimaat planvoornemen

Voor deze beoordeling is het van belang de milieuaspecten geluid, stof, gevaar en geur te beoordelen.

Ten aanzien van geluid, stof en gevaar is reeds een beoordeling van dit aspect gemaakt in de aparte paragrafen van hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting. Hieruit blijkt dat er voor deze aspecten een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen is ter plaatse van het plangebied.

- Het enige bedrijf dat in de nabije omgeving is gelegen, betreft de Bierbrouwerij Hertog Jan. De richtafstand van deze inrichting betreft (300 meter is de richtafstand maar in onderhavige situatie vanwege de ligging in het buitengebied aan doorgaande wegen is sprake van gemengd gebied waardoor de richtafstand met één stap verlaagd kan worden tot 200 meter). Het perceel is op een afstand van (200 meter) gelegen. Zodoende ligt het perceel niet binnen de richtafstand.

Daarbij is de woning reeds aangemerkt als gevoelig object.!

Derhalve vormen de aspecten geur, geluid en stof in relatie tot deze bedrijven van derden geen belemmering voor onderhavig planvoornemen (een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd).

##### Beoordeling externe effect planvoornemen

Ten aanzien van de externe werking van het plan kan worden gesteld dat de nieuwe woonbestemming geen milieu-uitstraling heeft richting de omgeving. Van een externe milieu-uitstraling is derhalve geen sprake. Omdat de woning op grote afstand van bedrijven van derden ligt en reeds een gevoelig object betreft is er ook geen sprake van een belemmering van bedrijven in de omgeving.

Kortom, milieuzonering vormt gezien de aard van het planvoornemen en de ligging van gevoelige objecten en aanwezige bedrijven op (grote) afstand, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

##### **Wet Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.



Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
2. een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen

#### **'Niet in betekenende mate' NIBM**

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Met de NIBM-tool van Infomil is berekend bij welke toename van verkeer er sprake is van een NIBM-ontwikkeling. Hieruit blijkt dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een dergelijke hoeveelheid extra verkeer waardoor de conclusie kan worden getrokken dat het planvoornemen NIBM is.

Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Onderhavig planvoornemen betreft het omvormen van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **Conclusie luchtkwaliteit**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.6 Water**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het provinciale waterbeleid.

- **Provinciaalbeleid**

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en

dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

- **Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Op de kaarten van de gemeente Venlo van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied. Veder zijn in de omgeving van het plangebied primaire watergangen (rivier de Maas aan de westkant van het plangebied en de Laaklossing aan de overzijde van de weg). De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed hier op.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

#### *Afvalwater*

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van bedrijfsmatig afvalwater. De situatie van het huishoudelijk afvalwater wijzigt niet.

#### *Hemelwater verhardingen*

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van bedrijfsmatig hemelwater. De situatie van de te behouden verhardingen wijzigt niet.

#### **Conclusie water**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.7 Geluid**

- **Inleiding**

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

- **Railverkeer, industrie en wegverkeer**

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bestaande woning die reeds geluidsgevoelig is voor weg-, industrie- en spoorweglawaai. De woning wordt in de nieuwe situatie niet gevoeliger. Derhalve is een nadere toetsing van deze aspecten niet aan de orde.

- **Conclusie geluid**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

#### **4.8 Kabels en leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet tot de aanleg van extra nutsvoorzieningen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van de aanwezigheid van alle nutsvoorzieningen waar eventueel op kan worden aangesloten.

#### **4.9 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

##### **4.9.1 Verkeersstructuur**

Het planvoornemen voorziet in een planologisch afname van verkeer (bedrijfsmatig verkeer komt planologisch te vervallen, feitelijk is er reeds geen bedrijfsmatig verkeer). De verkeersstructuur zal derhalve niet wijzigen. Er is reeds sprake van reguliere bewoning en om die reden zal de toekomstige verkeersstructuur niet wijzigen ten opzichte van de huidige verkeersstructuur.

##### **4.9.2 Parkeren**

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen sprake zijn van extra parkeerbehoefte. Tevens is er op eigen perceel ruim voldoende erf beschikbaar om te parkeren. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.



## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Maasstraat 115a te Arcen' van de gemeente Venlo bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1: 1.000).

### 5.1 Wettelijk kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

1. er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
2. er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
3. er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

#### Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

### **Regels**

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld. Hierbij worden de regels van het moederplan over genomen.

### **Verbeelding**

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1: 1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

## Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

### 6.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Venlo wordt een anterieure overeenkomst gesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen. Omdat er geen sprake is van de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen, is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

### 6.2 Procedure

#### Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

#### Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft met de directe burens overleg gevoerd over onderhavig planvoornemen. Deze zijn allen akkoord en op de hoogte.

#### Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Venlo heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan -procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

#### Formele procedure

##### *Algemeen*

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan .
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.

Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.

3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de Gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 7 december tot en met 17 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft alleen RWS gereageerd met een zienswijze. Deze is volledig overgenomen/verwerkt in de regels en toelichting van onderhavig bestemmingsplan.





### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)