

Bestemmingsplan

"Herungerberg 342 te Venlo"

NL.IMRO.0983.BP201514HERUNGBG342-VA01

Vastgesteld 31 mei 2017

De heer F.J.M. Backus

**Verplaatsing winkelpand en realisatie
extra parkeerruimte**

Bestemmingsplan

Datum
Projectnummer

22 maart 2017
215-VHe342-ro-v4

1. inleiding	4
1.1 <i>aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan</i>	4
1.2 <i>doel</i>	4
1.3 <i>plangebieden en begrenzingen</i>	4
1.4 <i>vigerende regeling</i>	4
1.5 <i>leeswijzer</i>	6
2. beschrijving bestaande situatie	7
2.1 <i>bestaande situatie</i>	7
2.2 <i>verkeer en parkeren</i>	7
2.3 <i>functionele structuur</i>	7
3. beleidskader	8
3.1 <i>rijksbeleid</i>	8
3.2 <i>provinciaal beleid</i>	8
3.3 <i>gemeentelijk beleid</i>	10
3.4 <i>conclusie</i>	11
4. planbeschrijving	12
4.1 <i>de ontwikkeling</i>	12
4.2 <i>parkeren</i>	13
4.3 <i>groen</i>	14
5. haalbaarheid	15
5.1 <i>inleiding</i>	15
5.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	15
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	15
5.4 <i>bodem</i>	16
5.5 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	17
5.6 <i>externe veiligheid</i>	17
5.7 <i>kabels en leidingen</i>	18
5.8 <i>ecologie</i>	18
5.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	19
5.10 <i>archeologie</i>	19
5.11 <i>conclusie</i>	20
6. juridische aspecten	21
6.1 <i>planstukken</i>	21
6.2 <i>toelichting op de verbeelding</i>	21
6.3 <i>toelichting op de regels</i>	21
6.3.1 <i>inleidende regels</i>	21
6.3.2 <i>bestemmingsregels</i>	21
6.3.3 <i>algemene regels</i>	22
6.3.4 <i>overgangs- en slotregels</i>	22
7. uitvoerbaarheid	23
7.1 <i>economische uitvoerbaarheid</i>	23
8. overleg en inspraak	24
8.1 <i>zienswijzen</i>	24

1. inleiding

1.1 aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Aan de Herungerberg 342 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie E, perceelnummer 372, is visspecialiteitenzaak Backus gevestigd. De eigenaar van de winkel heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te plegen. De nieuwbouw gaat op hetzelfde terrein, maar met een andere situering plaatsvinden. De nieuwbouw komt dan buiten het bouwvlak te liggen. Tevens is realisatie van extra parkeerruimte aan de overzijde van de weg voorzien op het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie C, perceelnummer 4815. Dat is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkelingen te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel om nieuwbouw van visspecialiteitenzaak Backus mogelijk te maken. Daarnaast moet de realisatie van extra parkeerruimte aan de overzijde van de weg mogelijk worden gemaakt.

1.3 plangebieden en begrenzingen

De plangebieden liggen aan de Herungerberg 342 (winkel) en op een perceel ten westen van Herungerberg 417 (parkeerterrein) te Venlo. De plangebieden liggen tegen de landsgrens tussen Nederland en Duitsland.



Figuur: ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.4 vigerende regeling

De gemeente Venlo wenst medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

De plangebieden liggen in het vigerende bestemmingsplan 'Herungerberg'. Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 11 oktober 2009.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebieden

Het perceel van de huidige viswinkel heeft de enkelbestemming 'detailhandel'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Ter plaatse van het huidige winkelpand is een bouwvlak opgenomen.

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. wonen, uitsluitend op de verdieping;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen.

Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 9 meter zijn.

Het bestemmingsplan laat geen gebouwen buiten het bouwvlak toe. Ook zijn er daartoe geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen.

Het perceel aan de overzijde van de weg heeft de enkelbestemming 'bos'. Ook hier is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- f. paden en wegen.

Het bestemmingsplan laat de realisatie van parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'bos' niet toe.

Gezien het vorenstaande is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Herungerberg' noodzakelijk.

1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in de plangebieden. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure rond het bestemmingsplan in de hoofdstukken 7 en 8 aan bod.

2. beschrijving bestaande situatie

2.1 bestaande situatie

De plangebieden liggen aan de oostkant van Venlo, aansluitend aan het buurtschap Herungerberg. De locaties liggen aan de weg Herungerberg.

In de bestaande situatie is ten zuiden van de Herungerberg visspecialiteitenwinkel Backus gevestigd. Het terrein om de winkel is volledig verhard.

Aan de overzijde van de weg ligt een andere winkel van Backus. Tevens zit er iets westelijker een bloemenzaak.

2.2 verkeer en parkeren

De Herungerberg vormt een verbindingsweg tussen Nederland en Duitsland, maar is geen hoofdverbinding. Die wordt in eerste instantie gevormd door de Rijksweg A67/ E34/ Autobahn 40 tussen Venlo en Duisburg. Deze weg ligt direct ten noorden van de plangebieden. Iets westelijker ligt de N271 die ook een belangrijke verbinding vormt tussen Nederland en Duitsland.

Parkeren vindt plaats op het terrein van visspecialiteitenwinkel Backus en op een terrein ten oosten van de Herungerberg 342. De parkeerruimte is op piekmomenten niet toereikend waardoor auto's langs de weg parkeren.



Figuur: foto

verkeerssituatie (Bron: Google Maps)

2.3 functionele structuur

De omgeving van de plangebieden bestaat uit een menging van functies. Onder andere zijn woningen, sportvelden, detailhandel en bedrijventerrein aanwezig. Door de ligging tegen de grens van Duitsland komen er veel bezoekers uit Duitsland naar de plangebieden. Volgens de initiatiefnemer is op basis van zijn ervaringen ongeveer drie kwart van de klanten afkomstig uit Duitsland.

3. beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en daarmee van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om.

Het uitgangspunt is om meer over te laten aan provincies en gemeenten: minder nationaal belang en eenvoudigere regelgeving. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland; Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk ze-kerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie, waarbij de gebruiksfunctie overwegend gelijk blijft. Daarmee is sprake van intensief ruimtegebruik. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat een reeds bestaande stedelijke functie blijft bestaan. De bestaande bebouwing (ongeveer 200 m² verdeeld over twee verdiepingen) wordt gesloopt en in dezelfde omvang herbouwd. Er is geen sprake van extra bebouwing.

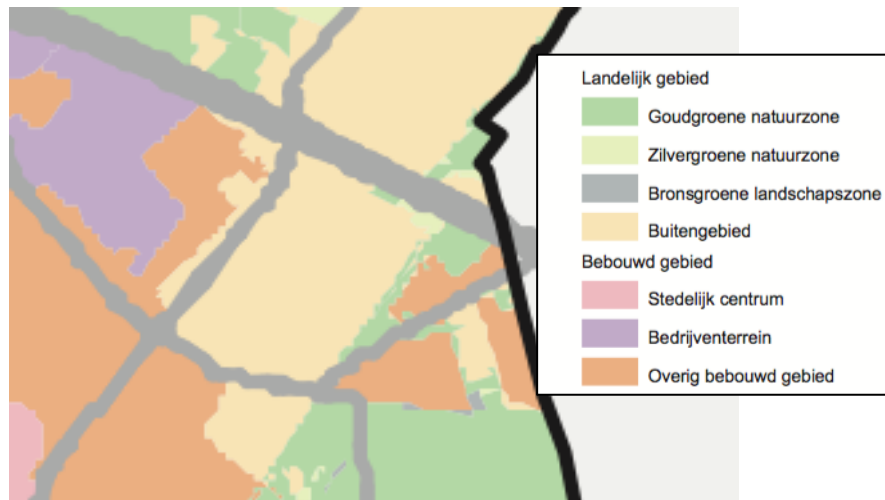
3.2 provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur: uitsnede kaart 'Zonering Limburg', POL2014

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt de plangebieden gedeeltelijk in de zone 'overig bebouwd gebied', als onderdeel van de hoofdcategorie 'bebouwd gebied' en gedeeltelijk in het 'buitengebied' als onderdeel van de hoofdcategorie 'landelijk gebied'. Het 'overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Het 'buitengebied' omvat een menging van agrarisch, natuur, woonlocaties en recreatievoorzieningen.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Onderhavige ontwikkeling betreft de herbouw van een bestaande detailhandelsvestiging en de realisatie van extra parkeergelegenheid. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt bijgedragen aan het voorzieningenniveau. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor de plangebieden geen bijzondere bepalingen opgenomen.

3.3 gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

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

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

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

Majeure opgaven:

1. 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.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

Onderhavige ontwikkeling betreft sloop en herbouw van een detailhandelsvestiging. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Samen met de herbouw van de winkel wordt voorzien in minimaal 20 extra parkeervoorzieningen. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Welstandsnota gemeente Venlo 2013

De 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013' is op 29 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota vervangt de oude welstandsnota's.

De nieuwe welstandsnota biedt veel meer speelruimte. Meer flexibiliteit, private vrijheid en eigen verantwoordelijkheid wordt mogelijk, zolang algemene en publieke belangen

niet worden geschaad. De gemeente doet daarin bewust een stap terug om meer zelfregie over de eigen leefomgeving te bieden aan de burgers. Regels worden daarom minder stringent, eenvoudiger en overzichtelijker. Maar in gevallen waar 'de identiteit' van de stad in het geding is neemt de gemeentelijke overheid onverkort haar verantwoordelijkheid. De kernwaarden, zoals onze 'historische schatten' en het publieke belang moet de gemeente borgen. Dus sturen waar nodig en vrijlaten waar dat kan.

Voor de plangebieden geldt volgens de welstandskaart het welstandsniveau 'regulier'. Voor het reguliere niveau geldt dat er minimaal een basiskwaliteit wordt verlangd; dat het bouwwerk in voldoende mate moet voldoen aan de (welstands)criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand en in die zin een bijdrage levert aan de kernkwaliteiten. Het bouwplan zal te zijner tijd getoetst worden door de welstandscommissie.

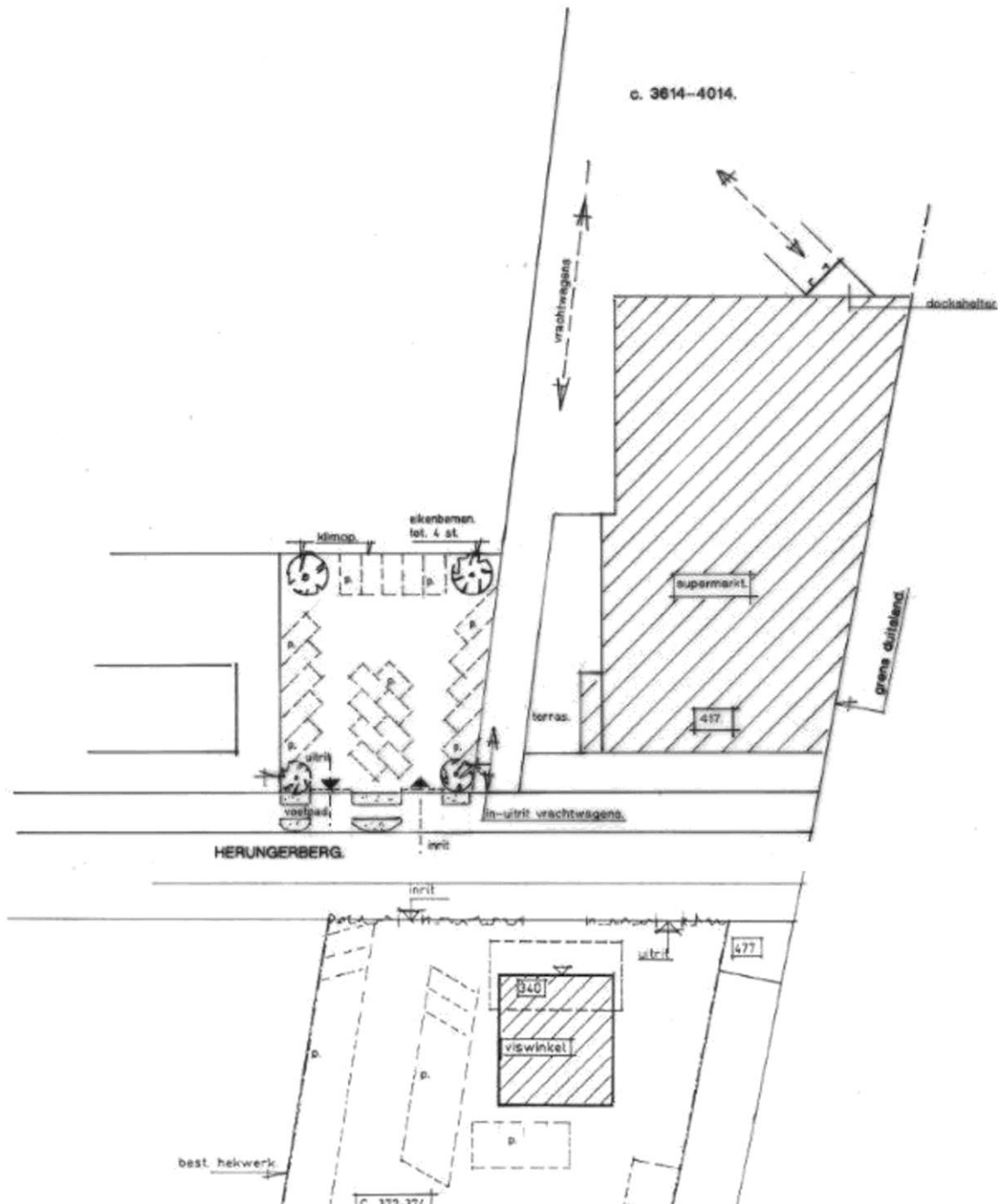
3.4 conclusie

De herbouw van de winkel aan de Herungerberg 342 en de realisatie van nieuwe parkeervoorzieningen zijn in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4. planbeschrijving

4.1 de ontwikkeling

De eigenaar van visspecialiteitenzaak Backus wil zijn bestaande pand slopen en een nieuw pand terugbouwen. De omvang van het nieuwe winkelpand (200 m²) is gelijk aan het bestaande gebouw (200 m² verdeeld over 2 verdiepingen). De situering wordt wel anders. De nieuwbouw wordt centraler op het perceel gerealiseerd. Net als in de huidige situatie bestaat de mogelijkheid om gekochte producten ter plaatse te nuttigen. Dit kan binnen de bebouwing en in de direct aangrenzende buitenruimte. Er is sprake van ondergeschikte horeca (maximaal horeca van categorie 2, welke een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie).



Figuur: overzicht nieuwe situatie

4.2 verkeer en parkeren

De parkeervoorziening voor visspecialiteitenzaak Backus en de winkel/horecagelegenheid Backus aan de overzijde van de weg is op piekmomenten niet toereikend. Daarbij komt dat het naastgelegen tuincentrum/groenten- en fruitwinkel 'De Groene Oase' ook een behoorlijke verkeersaantrekkende werking heeft. Vandaar dat tussen de supermarkt Backus en 'De Groene Oase' extra parkeerruimte wordt gecreëerd. Er zijn inmiddels 23 extra plekken gerealiseerd. In- en uitrijden van deze parkeerplaats gebeurt via twee separate toegangen tot het parkeerterrein. Omdat het parkeerterrein al een tijdje naar ieders tevredenheid in gebruik is, mag worden gesteld dat de gekozen in- en uitritten een positieve uitwerking hebben op de verkeersafwikkeling op de Herungerberg ter plaats. Door de gekozen in- en uitritten wordt ook het vrachtverkeer van de supermarkt aan deze zijde van de weg gescheiden van het personenautoverkeer. Het laden en lossen bij de winkel kan hiermee veiliger geschieden. Het is een pré dat de vrachtauto's te allen tijde met de neus vooruit de inrit naar de Herungerberg op en af kunnen rijden. Dit is noodzakelijk vanwege de ruimte (draaicirkel) aan de achterkant van de supermarkt. Verder zijn op het terrein van de visspecialiteitenzaak in de huidige en nieuwe situatie 45 parkeerplaatsen aanwezig.

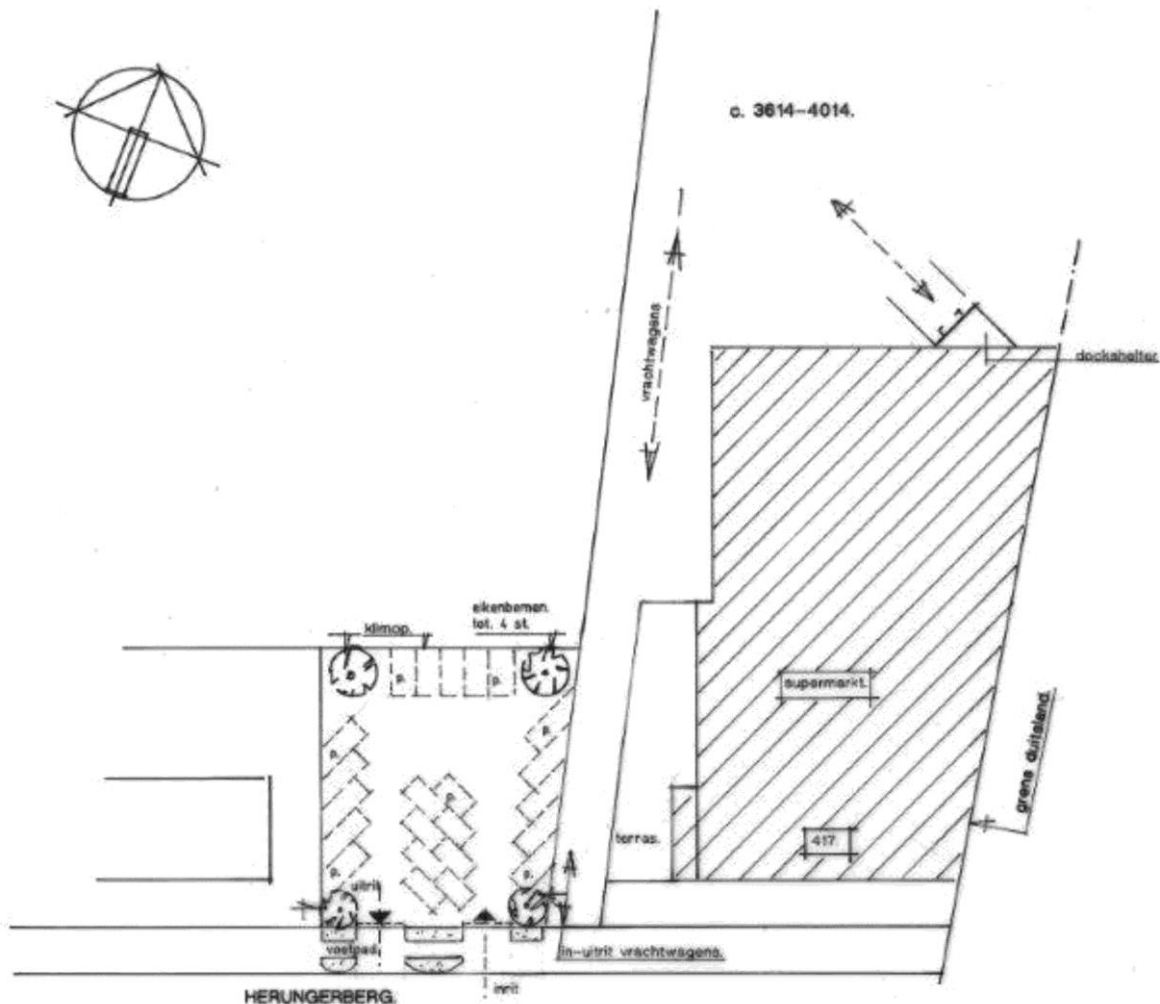
Met betrekking tot de totale parkeercapaciteit van de viswinkel en omgeving kan worden gesteld dat Backus een langdurig pachtcontract afgesloten voor de (overloop)parkeerplaats op Duits grondgebied. Hiermee is veilig gesteld dat dit een structurele parkeerplaats voor beide winkels is.

De bevoorrading van de viswinkel zal door kleine vrachtwagens op eigen terrein geschieden. Hierbij zijn geen verkeersproblemen te verwachten.

4.3 groen

Ten behoeve van de aanleg van de extra parkeerplekken verdwijnt een stuk groen met de bestemming 'bos'. De gemeente Venlo heeft aangegeven dat sprake is van laagwaardig groen dat niet gecompenseerd hoeft te worden. Bij de inrichting van de parkeerruimte zullen 4 nieuwe bomen worden geplant. Het parkeerterrein is inmiddels een tijdje in gebruik. De bomen worden in het voorjaar aangeplant.

Verder wordt de parkeerplaatsen aan de wegzijde afgezet met een haag.



Figuur: aan te leggen parkeerplaatsen met groen

5. haalbaarheid

5.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

5.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herbouw van een detailhandelsvestiging en de realisatie van een parkeerterrein. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dit geen geluidsgevoelige functies. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor wat betreft industrielawaai geldt dat de visspecialiteitenzaak, inclusief het bij de inrichting horende nieuwe parkeerterrein ook in de nieuwe situatie voldoet aan de standaardgeluidnormen van het Activiteitenbesluit. De dichtstbijzijnde woning (Herungerberg 344) ligt op voldoende grote afstand (circa 85 m) van de grens van de plangebieden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst

op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan betreft de herbouw van een bestaande winkel en de realisatie van een parkeerterrein. Door de realisatie van het parkeerterrein worden niet meer voertuigbewegingen aangetrokken. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de nieuwe locatie van de viswinkel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (M&A Milieuadviesbureau, nr. 215-VHe342-vo-v1, d.d. 22 juli 2015). Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond onder de asfaltverharding de achtergrondwaarden van kwik, lood, zink, pak en pcb's worden overschreden. De toetsingswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. In de ondergrond vinden geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden plaats. De verhogingen met zware metalen in de bovengrond zijn te herleiden naar de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De verhoging met pak's is waarschijnlijk te relateren aan een enkel puindeeltje in de grondmonsters. De verhoging met pcb's is niet direct verklaarbaar maar kan mogelijk zijn veroorzaakt door het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de locatie. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Voor de nieuwe parkeerplaats is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Dit gedeelte is in gebruik geweest als groen en hierop hebben geen bouw- of andere activiteiten plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is op dit gedeelte daarom niet verder onderzocht.

Conclusie

De kwaliteit van de grond levert geen directe belemmeringen op voor de herbouw van de viswinkel. Hergebruik van de vrijkomende grond dient plaats te vinden conform het bodembeleid van de gemeente Venlo.

5.5 bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

De situering van het winkelpand wijzigt slechts marginaal. Daarnaast verdwijnt de woonfunctie op de verdieping in de nieuwe situatie. Het parkeerterrein is een nieuwe functie, maar veroorzaakt qua zonering reeds op 10 meter afstand geen hinder naar de omgeving. Gevoelige functies zijn verder af gelegen van het terrein. Er zal vanwege de uitbreiding mogelijk enige toename van verkeer van een naar de inrichting zijn, maar aan Nederlandse zijde zijn er dus binnen de akoestische invloedsfeer van de inrichting geen woningen en bovendien zullen de vervoersbewegingen grotendeels richting Duitsland gaan. De mogelijke toename van verkeersbewegingen zal overigens marginaal zijn en zeker geen substantiële wijzigingen in de verkeerssituatie betekenen. De eventuele hinder van omliggende bedrijven en andere functies zal niet wijzigen. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

5.6 externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in de plangebieden ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

De plangebieden liggen niet binnen de zone van een lpg-installatie of een lpg-tankstation. Ook is er in de omgeving van de planlocatie geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (Bevi).

De plangebieden liggen op ongeveer 230 meter van de A67 en daarmee binnen het invloedsgebied van die weg. De A67 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er is echter sprake van een bestaande functie die op enkele meters van het bestaande winkelpand wordt herbouwd. Daarbij neemt de afstand tot aan de A67 zelfs iets toe. De ontsluiting van de plangebied is dermate goed dat hulpdiensten in geval van een calamiteit de plek uitstekend kunnen bereiken. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor personen om zich snel in veiligheid te brengen via de Herungerberg.

De afstand van de plangebieden tot de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding (RRP) is meer dan 150 meter. Die afstand is voldoende groot. Bovendien is er geen sprake van toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object als bedoeld in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is sprake van herbouw van een bestaande functie op hetzelfde perceel. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 kabels en leidingen

In de plangebieden bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.8 ecologie

Toetsingskader

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Flora- en faunawet) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

Onderzoek

Op ongeveer 700 meter afstand van de plangebieden is het Duitse Natura 2000 gebied 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg' gesitueerd. De invloed op het natuurgebied zal beperkt zijn gezien de ruime afstand tot het gebied en het feit dat de sloop- en bouwwerkzaamheden nauwelijks een verstorend effect opleveren. De te slopen verbouwing heeft geen verblijfsmogelijkheden voor met name vleermuizen. Dit is in augustus 2015 door M&A Milieuadviesbureau ter plaatse onderzocht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de flora en fauna in het gebied niet zal worden aangetast door de verplaatsing van het winkelpand en de realisatie van het nieuwe parkeerterrein. De bosstrook is inmiddels gekapt en heeft geen te beschermen natuurwaarden.

5.9 waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

In de huidige situatie is het terrein van visspecialiteitenzaak Backus volledig verhard met bebouwing en oppervlakteverharding. In de nieuwe situatie zal hier geen extra verharding worden gerealiseerd. Op het nieuwe parkeerterrein zal ongeveer 900 m² verharding nieuw worden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen worden op afschot naar de achterkant en de zijkanten van de percelen worden aangelegd. Daarmee zal het afstromend hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem en niet in het rioolstelsel terecht komen. Het terrein wordt alleen voor droog weer afvoer aangesloten op de gemeentelijke riolering. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal een tekening worden overlegd met daarop aangegeven de waterbergende of -infiltrerende voorzieningen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding en riolering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 archeologie

Toetsingskader

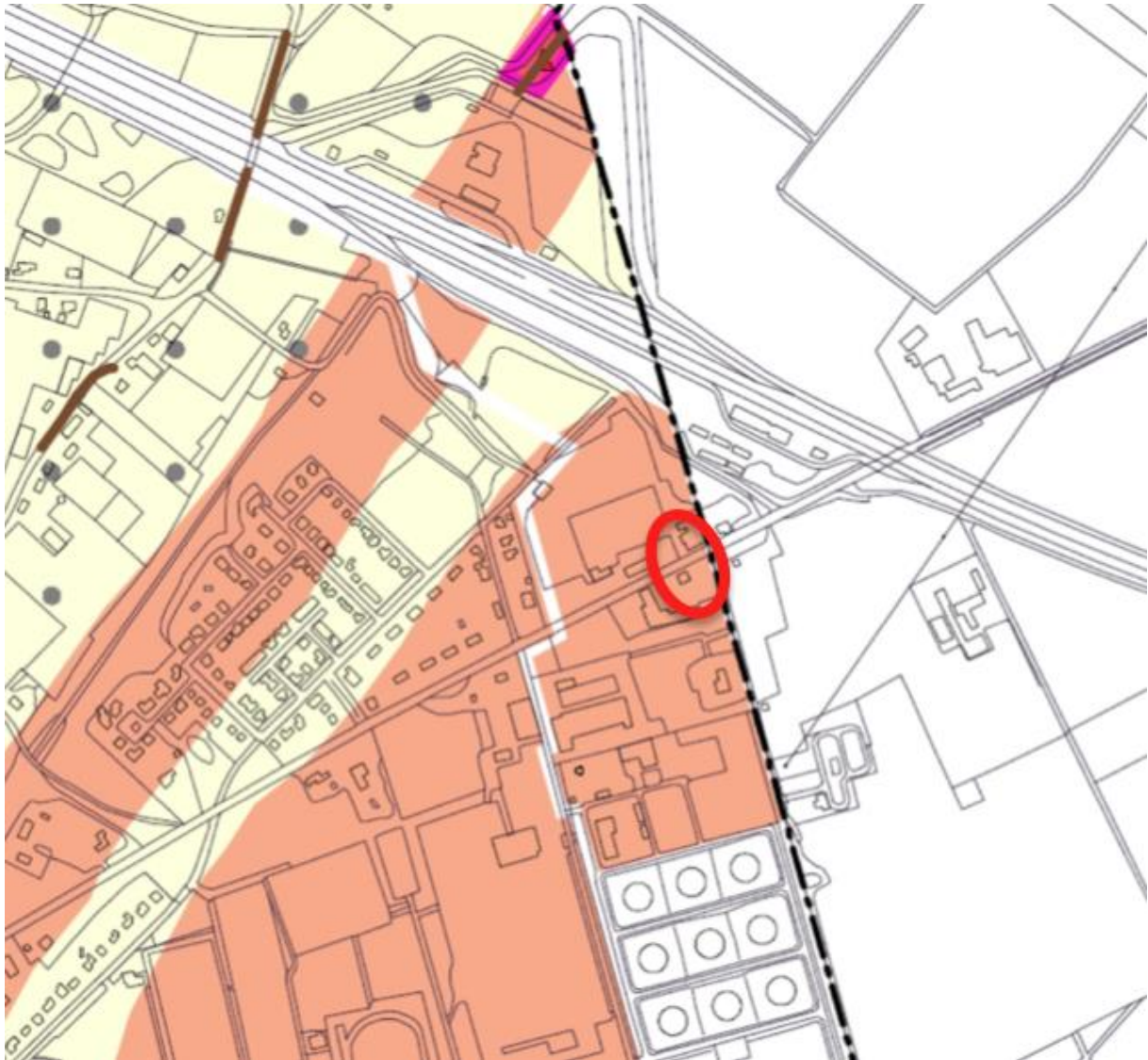
De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

In Venlo is de gemeente bevoegd gezag. De gemeente heeft het beleid ten aanzien van archeologie in 2007 vastgelegd. Inmiddels is de archeologisch beleidskaart herzien. Op de archeologische beleidsadvieskaart is aangegeven waar de bekende archeologische vindplaatsen zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn. De zones zijn voorzien van een beleidsadvies, dat in bestemmings- plannen en beheersverordeningen dient te worden verwerkt.

Onderzoek

Archeologie

Op basis van de 'archeologische beleidskaart Venlo' heeft de projectlocatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart Venlo

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksplicht van toepassing, bij een verstoringsoppervlakte van 500 m² of hoger en een minimale verstoringsdiepte van 40 cm. In onderhavige ontwikkeling wordt deze grens niet overschreden. Er is derhalve geen onderzoeksplicht. Bij de aanleg van de parkeervoorzieningen dienen de bodemingrepen beperkt te blijven tot een verstoringsdiepte van minder dan 40 cm onder maaiveld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

6. juridische aspecten

6.1 planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Herungerberg 342 te Venlo' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

6.2 toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte van het detailhandelpand.

6.3 toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het Handboek ruimtelijke plannen gemeente Venlo.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;

6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Voor de visspecialiteitenzaak blijft de bestemming 'detailhandel' uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Ondergeschikt aan die bestemming is binnen het aanduidingsvlak toegestaan dat gekochte (vis)producten ter plaatse mogen worden geconsumeerd, zowel in het winkelpand als direct aansluitend in de buitenruimte. Er is uitdrukkelijk geen sprake van zelfstandige horeca.

6.3.3 algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 8) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

In artikel 9 van de planregels zijn de Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.3.4 overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een planschadekostenverhaalsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

8. overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan niet afzonderlijk ter advies aan de overlegpartners van de gemeente Venlo aangeboden. Dit vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling. De resultaten van de beoordeling van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden later in onderstaande paragraaf opgenomen.

8.1 zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze betrof hoofdzakelijk de verkeers- en parkeersituatie van de viswinkel en de omgeving. In paragraaf 4.2 is een aanvulling gegeven op de verkeers- en parkeerontwikkeling ter plaatse.