

Bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 78 Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 78 Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x07868
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP201601GASTHUIS78-VA01
Datum:	28 september 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. van den Bunt
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F Janssen en mevr. M. Heffels, MSc
Concept:	31 maart 2016
Ontwerp:	12 juli 2016
Vaststelling:	30 november 2016
Trefwoorden:	Tegelen, Gasthuisstraat 78, functieverruiming, gemengd
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de functieverruiming van het kantoorpand aan de Gasthuisstraat 78 in Tegelen met de functies "Wonen" en "Maatschappelijk".

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.5 Afweging beleidskader	13
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	15
3.1 Beschrijving plangebied	15
3.2 Beschrijving project	16
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	16
4. ONDERZOEK	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Geluid	17
4.1.2 Bodem	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	18
4.1.4 Milieuzonering	20
4.1.5 Externe veiligheid	21
4.2 Natuur en landschap	23
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Waterhuishouding	24
4.5 Verkeerskundige aspecten	27
4.6 Leidingen en infrastructuur	27
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.8 Economische uitvoerbaarheid	28
5. AFWEGING BELANGEN	31
6. PLANSTUKKEN	33
6.1 Planstukken	33
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	33
6.3 Toelichting op de regels	33

6.3.1 Inleidende regels	34
6.3.2 Bestemmingsregels	34
6.3.3 Algemene regels	35
6.3.4 Overgangs- en slotregels	35
7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	37
7.1 Inspraak	37
7.2 Vooroverleg	37
7.3 Zienswijzenprocedure	37
8. PROCEDURE	39

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een functieverruiming voor het perceel aan de Gasthuisstraat 78 in Tegelen. De gronden hebben momenteel de bestemming “Kantoor” en de wens bestaat om deze bestemming te verruimen, zodat ter plaatse ook andere functies zijn toegestaan.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Centrum Tegelen”. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Kantoor”. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente Venlo aangegeven medewerking te willen verlenen aan een verruiming van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse ook de functies “Wonen” en “Maatschappelijk”, alsmede ondergeschikte dienstverlening toe te staan. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt voor de functie “Kantoor” (en in het verlengde “Maatschappelijk”) een oppervlaktegrens gehanteerd. De drie functies mogen enkel

plaats vinden uitsluitend binnen het bestaande hoofdgebouw voor zover dit aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan. Dit in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, waarin uitbreiding binnen het volledige bouwvlak (en daarmee tot een grotere maximale oppervlakte) nog mogelijk was.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd 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 zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt dus niet in het gedrang en blijft goed benut. Daarnaast past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma. Tevens wordt gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied, die reeds goed is ontsloten (er wijzigt niets aan de feitelijke situatie ter plaatse). Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

AMVB Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

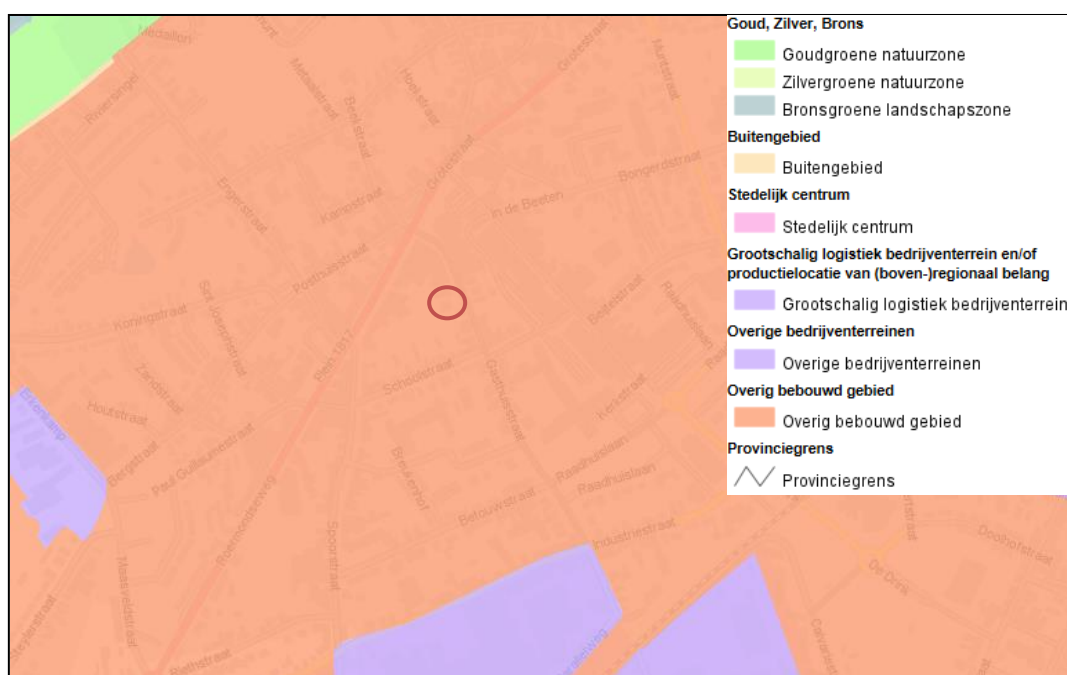
Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het “Provinciaal Omgevingsplan 2014” (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart “Zonering Limburg” ligt het plangebied in de zone “overig bebouwd gebied”. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.



Uitsnede kaart "Zonering Limburg" met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

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 te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bebouwd gebied en meer specifiek in stedelijk gebied. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functieverruiming functioneel inpasbaar en past het initiatief ook binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 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 overgenomen.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt dit geen belemmering en hoeft er ook geen verdere aanduiding in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee 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 geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om ter plaatse van de bestemming “Kantoor” aan de Gasthuisstraat 78 in Tegelen, onder andere een woonfunctie toe te staan. Binnen de regionale woonvisie is er ruimte voor dergelijke kleinschalige initiatieven. In de woonvisie is ook aangegeven dat er meer ruimte moet bestaan voor bijzondere woonvormen, waarbij ook combinaties tussen wonen en werken genoemd zijn.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

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 grondgebied van de gemeente Venlo, 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". De majeure opgaven zijn als volgt:

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 voorzieningclusters 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 beschouwd als:

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

Afweging

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij slechts sprake is van hergebruik en functieverruiming van een reeds bestaand beeldbepalend pand. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten. Daarnaast wordt de diversiteit aan functies in het centrum van Tegelen verbreed. Hiermee past het initiatief uitstekend binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering

De "Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering" zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven

worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst. Onderhavig bouwplan betreft in principe een categorie 3 plan.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. De gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering. Er is tot en met 2020 geen ruimte voor locaties in deze categorie, tenzij het om locaties gaat die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien.

Wanneer is medewerking aan een initiatief uit categorie 3 mogelijk?

1. De gemeente Venlo staat voor een focus op het stedelijk centrum; het centrum moet levendig zijn en blijven, wonen is hier een van de middelen voor. Als er aantoonbaar behoefte is aan een ontwikkeling dan kunnen initiatieven in het centrum gehonoreerd worden.
2. Als het gaat om herstructurering (uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen gereduceerd wordt).
3. Als woningbouw nodig is om in de eigen behoefte van het deelgebied (stedelijk centrum, leefwijk, dorpen) te voorzien.
4. Uitrusten van projecten uit categorie 3, die een grotere bijdrage kunnen leveren aan de doelen van de stad, met projecten uit categorie 1 en 2. Ontwikkellende partijen moeten hiertoe in eerste instantie zelf het initiatief nemen.

Afweging Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

Hoewel sprake is van een categorie 3 object kan middels het initiatief worden bijgedragen aan herbestemming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale bebouwing. Dit is een van de speerpunten van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Venlo. Tevens kan worden bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid van het centrum(rand)gebied. Daarbij is reeds een behoefte gebleken voor dergelijke woonruimtes in monumentale bebouwing. De gemeente heeft dan ook ingestemd met het toevoegen van een wooneenheid voor het beeldbepalende pand aan de Gasthuisstraat te Tegelen. De ontwikkeling wordt dan ook in overeenstemming met de Dynamische woningbouwprogrammering geacht.

Vigerend bestemmingsplan "Centrum Tegelen"

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Tegelen", zoals dit op 23 juni 2010 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als "Kantoor". De belangrijkste bestemmingen die binnen de aanwijzing "Kantoor" vallen, zijn:

- kantoren, al dan niet in combinatie met de aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;

- bestaande bedrijfswoningen, zoals aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.



Uitsnede bestemmingsplan "Centrum Tegelen"

Daarnaast is op het plangebied een dubbelbestemming gelegen met de functie "Waarde – cultuurhistorisch" en de bijbehorende functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie- archeologisch zeer hoge waarde". De voor "Waarde-Cultuurhistorie" aangewezen gronden, zijn binnen het betreffende plangebied, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/ of in deze gronden voorkomende:

- cultuurhistorische waarden
- archeologisch zeer hoge waarden, zoals aanwezig ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie- archeologisch zeer hoge waarde".

Het gebruik van het pand voor de beoogde functies "Wonen" en "Maatschappelijk", al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening, is niet toegestaan binnen het plangebied.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De gewenste functieverruiming naar de bestemming “Gemengd” is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen functieverruiming niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

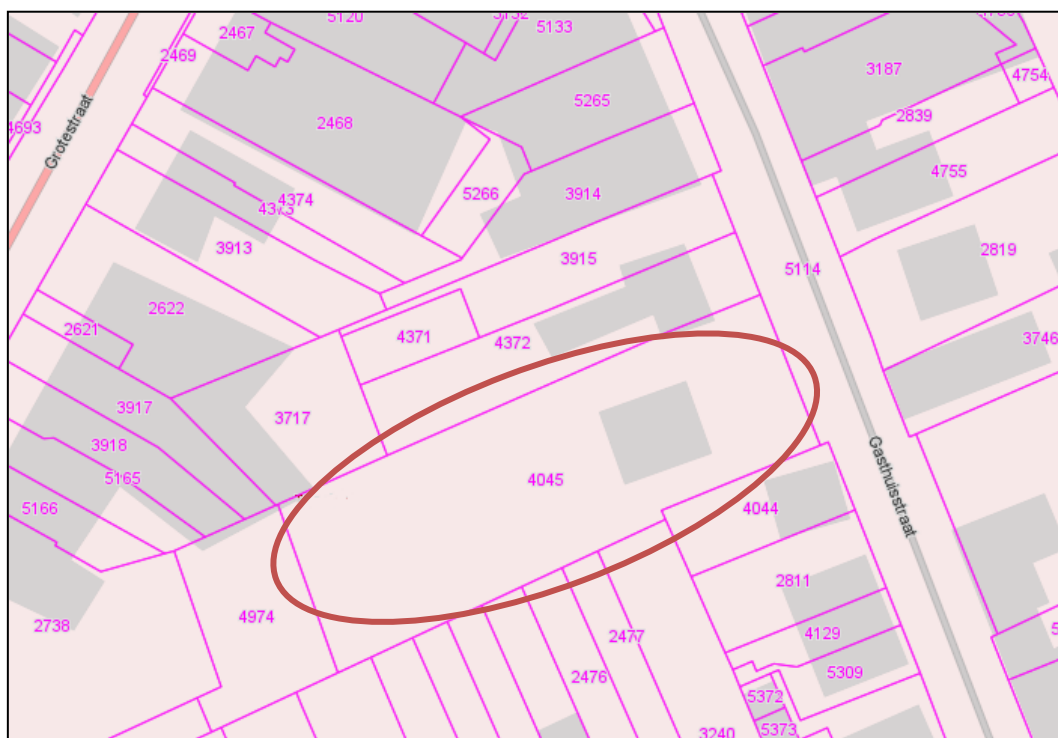
Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de functieverruiming juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Gasthuisstraat 78 in Tegelen. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie C nummer 4045. In de omgeving zijn meerdere functies gelegen. Het plangebied zelf is bebouwd met één hoofdgebouw, het huidige kantoorpand. Het omliggende erf is verhard, waarbij het voorterrein is ingericht als parkeervoorziening. Het woonoppervlak bedraagt 400m² en het perceeloppervlak 1.792m².



Plangebied volgens kadastrale weergave

3.2 Beschrijving project

In het voorliggende geval is sprake van een functieverruiming van de bestaande bebouwing aan de Gasthuisstraat 78 te Tegelen. Ter plaatse is de bestemming “Kantoor” opgenomen. Deze bestemming wordt gewijzigd in de functie “Gemengd”, met als functies “Kantoor”, “Wonen” en “Maatschappelijk”. Het voorliggende bestemmingsplan biedt derhalve de mogelijkheid om het pand voor (een combinatie van) kantoor (met ondergeschikte dienstverlening), wonen (met ondergeschikte dienstverlening) en maatschappelijke dienstverlening te gebruiken. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt voor de functie “Kantoor” (en in het verlengde “Maatschappelijk”) een oppervlaktegrens gehanteerd. Deze twee functies mogen enkel plaats vinden uitsluitend binnen het bestaande hoofdgebouw voor zover dit aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan.

Kantorenprogrammering

De vraag naar kantoorruimten is op dit moment bijzonder klein en er staan veel kantoor(ruimt)(en) leeg in de gemeente. Door deze bestemmingswijziging ontstaat de mogelijkheid om de bestaande kantoorruimte aan het huidige (over)aanbod op de kantorenmarkt te onttrekken. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat het huidige kantoorpand al geruime tijd leeg staat. Daarentegen biedt de bestemmingswijziging tevens de mogelijkheid om eventueel in de toekomst ook snel te kunnen inspelen op een dan weer aantrekkende kantorenmarkt. De voorgenomen bestemmingswijziging zal derhalve in beide gevallen een positieve invloed hebben op de gemeentelijke kantorenprogrammering.

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien slechts sprake is van een functieverruiming van bestaande bebouwing, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven ongewijzigd.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde functieverruiming goed in de omgeving aangezien de omgeving ook een gemengd gebied betreft. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.



Foto pand Gasthuisstraat 78 (Bron: Woonplein Limburg)

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u geldt dat zij wettelijke onderzoekszone in het kader van de Wet geluidhinder hebben.

Het plangebied is gelegen binnen de gezoneerde Gasthuisstraat en Grotestraat. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is derhalve noodzakelijk indien sprake is van de ontwikkeling c.q. functiewijziging naar een geluidgevoelige bestemming. Voor de betreffende locatie geldt dat de bestaande bebouwing in het verleden reeds in gebruik is geweest als een woning, alsmede als maatschappelijke bestemming en nu opnieuw als zodanig in gebruik kan worden genomen. De Wet geluidhinder voorziet niet in een onderzoeksverplichting voor situaties waarin een voormalig woonpand weer wordt omgezet in een burgerwoning. Als gevolg hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.1.2 Bodem

Het pand aan de Gasthuisstraat 78 is gebouwd in 1928 en is in het verleden altijd in gebruik geweest als woning voor één huishouden. In het begin van de jaren '80 is dit gebruik gewijzigd in een kantoorpand. In zoverre is de locatie onverdacht voor bodemverontreiniging. Op de locatie is de Bodemkwaliteitskaart Venlo 2010 (BKK) van toepassing. Volgens de BKK ligt deze locatie in de bodemkwaliteits-zone "wonen en werken na 1950" en voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone aan de normen voor onder andere woondoeleinden.

Voor de locatie zijn geen gegevens bekend die mogelijk kunnen duiden op een lokale (bron voor) puntverontreiniging. Omdat er geen gegevens zijn over een mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse kan de BKK Venlo als bewijsmiddel voor bodemgeschiktheid worden gebruikt.

Wel dient te worden opgemerkt dat bij de gemeente Venlo informatie bekend is over de sanering van een bovengrondse tank in 1996². Hiermee dient rekening te worden gehouden bij eventuele plannen in de toekomst.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

² Referentie archiefnummer BT/621

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Onderstaand schema laat zien wat de berekeningen voor de verkeersgeneratie zijn volgens CROW.

Invulling locatie	Aantal verkeersbewegingen per dag
Woning	8
Huisartsenpraktijk en andere medische onderhuurders	153
Kantoor (<i>huidige functie</i>) en ondergeschikte dienstverlening	56

Om te bepalen wat in de toekomst het aantal voertuigbewegingen per dag zal worden, wordt het maximaal aantal verkeersbewegingen min het huidige aantal verkeersbewegingen genomen. De toename bedraagt in dit geval 97 verkeersbewegingen per dag.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		97
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals de Worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen "niet in betekende mate" van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 14 en 16 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging van “Kantoor” naar “Gemengd” niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

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

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

Volgens de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” kan voor de planlocatie uit worden gegaan van het omgevingstype “Gemengd gebied”. Het plangebied ligt immers in het centrumgebied van Tegelen, waar een veelheid van verschillende functies voorkomt.

In gebieden met functiemenging dient te worden getoetst aan de milieucategorieën A, B en C uit de VNG brochure in plaats van aan de richtafstandenlijsten.

- Activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen.
- Activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend.
- Activiteiten van categorie C worden gelijk gesteld aan activiteiten van categorie B, maar waarvoor gezien de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In de omgeving komen centrumfuncties voor die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Dit zijn functies die kunnen worden geclassificeerd als activiteiten van categorie A, hetgeen betekent dat het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven voldoende is. Omdat het in betreffend plan om een vrijstaand pand gaat dat reeds als woning, huisartsenpraktijk en kantoor heeft gediend, is verder onderzoek naar de milieubelasting niet noodzakelijk.

Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

De mogelijkheid tot vestiging van een woonfunctie is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Omdat de functie “wonen” het meest kwetsbaar is, dient deze functie als leidraad voor deze paragraaf. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Bevi, Regeling Basisnet en Besluit externe veiligheid transportroutes.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Op een afstand van circa 490 meter ten noordoosten van het plangebied, aan de Industriestraat 14, bevindt zich MGG Tegelen BV. Het plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf bedraagt 150 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 275 meter.

Gezien de afstand tot dit bedrijf treden er geen belemmeringen op wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A73 is meer dan 1 kilometer van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Het plangebied ligt op circa 500 meter ten westen, binnen het invloedsgebied, van de spoorlijn Venlo – Roermond. Daarnaast ligt het plangebied op circa 700 meter van de Maas, binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor. Het plan ligt daarmee voor beide invloedsgebieden in zone III (> 200 meter). Bij deze zone hoeft enkel rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

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

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

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.

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.

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. 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.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting, buisleiding of weg. Daarnaast geldt dat sprake is van functieverruiming van een reeds bestaand pand, waarbij als gevolg hiervan niet of nauwelijks sprake zal zijn van een toename van het aantal aanwezige personen binnen het plangebied. Hierdoor wordt, gezien het omliggende bewoonde gebied, kortom geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4.2 Natuur en landschap

Binnen het plangebied en de directie omgeving komen, onder andere volgens de POL2014-kaart "Natuur", geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Gezien de afstand tot bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden rondom de kern Tegelen en het feit dat slechts sprake is van een functieverruiming van een bestaand pand, wordt als gevolg hiervan geen negatieve invloed uitgeoefend op bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de verdere omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntrodu-

ceerd in het “Natuurbeleidsplan” (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Tegelen en het feit dat sprake is van reeds bebouwde en verharde gronden, valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Er is sprake van een gebruiksverruiming van bestaande bebouwing binnen de kern van Tegelen. Mede in combinatie met het huidige gebruik van de gronden en de verhardings-situatie binnen het plangebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, kan er van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Conclusie

Verwacht wordt dat de voorgenomen functieverruiming geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige algemene soorten. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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 deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone "Venloschol", zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de be-

schermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de Omgevingsverordening Limburg.

Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de “Venloschol” geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Aangezien sprake is van een functieverruiming van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Aangezien sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, ontstaan er in principe geen wijzigingen in de bebouwings- en verhardingssituatie en daarmee de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan. Indien een gebruik als tuin gaat plaatsvinden is het juist mogelijk dat er meer ruimte ontstaat voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem (indien hierbij de bestaande verharding plaatsmaakt voor bijvoorbeeld groen).

Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er is geen sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, eerder van een afname van de oppervlakteverharding. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De bestaande bebouwing wordt, gelijk aan de bestaande situatie, rechtstreeks ontsloten op de Gasthuisstraat. Zoals in paragraaf 4.1.3 is aangetoond, zal de maximale toename van het aantal verkeersbewegingen per dag op deze straat 97 bedragen. Omdat de Gasthuisstraat, evenals de overige aangrenzende wegen, wat betreft profiel en capaciteit berekend is op de ontsluiting van extra functies danwel een wijziging van de functie, worden verkeerskundig gezien geen problemen verwacht.

Parkeren

Het verharde eigen terrein voor het pand aan de Gasthuisstraat 78 is reeds in gebruik als parkeerterrein. Hierop zijn 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte kan na de functiewijziging echter veranderen. In onderstaande tabel is het benodigde minimale en maximale parkeerplaatsen weergegeven, gebaseerd op de CROW-normen.

Invulling	Minimaal aantal parkeerplaatsen	Maximaal aantal parkeerplaatsen
Woning	2	3
Huisarts (maatschappelijke invullingen)	11	14
Kantoor en ondergeschikte dienstverlening	11	15

Het maximale aantal parkeerplaatsen dat nodig zal zijn bij de invulling van het pand is 15. Omdat de kantoorfunctie reeds in het pand heeft plaatsgevonden en 13 parkeerplaatsen voldoende zijn gebleken, wordt uitbreiding van de parkeerbehoefte niet noodzakelijk geacht. Een eventuele toename aan parkeerdruk dient op eigen terrein te worden opgevangen.

Conclusie

In geval het pand wordt ingevuld met een woonfunctie zal de verkeer- en parkeerdruk ten opzichte van de huidige kantoorfunctie juist afnemen. In geval het pand in de toekomst mogelijk hernieuwd als kantoor (danwel deels als kantoor en deels voor het wonen) en/of voor dienstverlenende en/of maatschappelijke doeleinden in gebruik wordt genomen zal de parkeerdruk niet toenemen en de verkeersdruk niet in betekende mate toenemen ten opzichte van de situatie zoals die tot dusver was.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” opgenomen. In het kader van deze dubbelbestemming geldt volgens de planregels een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,4 m-mv en met een oppervlakte groter dan 100 m². Aangezien slechts sprake is van een functieverruiming en er geen cultuurhistorische objecten aanwezig zijn op het betreffende perceel is door de gemeente Venlo aangegeven dat mag worden uitgegaan van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (ABK, update 2016). Volgens de ABK is het plangebied gelegen in een zone met een (middel)hoge archeologische verwachting. Onderzoek is binnen deze verwachting noodzakelijk in het geval bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,4 m-mv en met een oppervlakte groter dan 500 m². Omdat er uitpandig geen wijzigingen worden aangebracht is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie en landschap

Volgens de kaart van het POL en de ABK van de gemeente Venlo is het plangebied gelegen in het cultuurlandschap Maasvallei. De Limburgse Maasvallei is een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid. Bij gebiedsontwikkelingen in de Maasvallei moet rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). Omdat hier enkel een functiewijziging betreft die aansluit op de hoofdfuncties van het gebied, worden de hoofdfuncties van de rivier niet aangetast en blijft cultuurlandschap Maasvallei volledig in tact.

Daarnaast is het pand volgens de AMK onderdeel van een cultuurhistorisch erfgoed. De voorgenomen ontwikkelingen zal het beeldbepalende erfgoed niet aantasten en dan ook geen belemmering vormen voor de cultuurhistorie.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de

initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca-doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op een functieverruiming. Uitbreiding van het pand mag volgens het bestemmingsplan niet meer dan 1000 m² bedragen en de bruto vloeroppervlakte van 1500 m² zal niet worden behaald. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en er geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal. Wel dient met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst te worden gesloten.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan “Centrum Tegelen”. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste functieverruiming, waarbij naast/in plaats van de kantoorfunctie tevens een woon-, maatschappelijke - en/of dienstverlenende functie wordt toegestaan, juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd. Een overschot aan kantoorruimte kan hierbij uit de markt worden gehaald.

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de functieverruiming met een drietal functies, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functieverruiming met een woon-, maatschappelijke - en/of dienstverlenende functie aan de Gasthuisstraat 78 in Tegelen, vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012), het handboek van de gemeente Venlo en het vigerende bestemmingsplan.

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-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- 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 bestemming 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 SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

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 een werk, 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. Vervolgens worden 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 hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. Tevens is een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In het onderstaande zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3 Gemengd

Er is gekozen voor één bestemming – Gemengd – waarbinnen zowel de bestaande kantoorfunctie is toegestaan, alsmede de beoogde functies “Wonen” en “Maatschappelijk” al dan niet met bijbehorende ondergeschikte dienstverlening. Het wonen is daarbij toegestaan in de vorm van één burgerwoning.

Artikel 4 Waarde – Cultuurhistorie

De voor “Waarde- Cultuurhistorie” aangewezen gronden, zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/ of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel 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 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen.

in artikel 7 en 8 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. 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.

In artikel 9 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

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. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (functieverruiming van bestaande bebouwing met een woon-, maatschappelijke - en/of dienstverlenende functie), wordt er geen inspraak verleend en is het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging hebben burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen.

7.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Vanwege de ligging binnen stedelijk gebied is ook vooroverleg met de provincie Limburg niet noodzakelijk. Tot slot kan van vooroverleg van het waterschap worden afgezien omdat geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

8. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

