

BESTEMMINGSPLAN

Vilgert 45 Velden

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Vilgert 45 Velden"
IDN: NL.IMRO.0983.BP201911VILGERT45-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 25 november 2020
Aanvrager: Mevrouw C.P.L. Vercoulen-Kuijpers
Auteur: De heer ing. M.A.A. Thomassen en de heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.2 Huidig planologisch kader.....	6
3. PLANBESCHRIJVING.....	8
4. BELEIDSKADER	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	13
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	16
5.1 Milieu.....	16
5.1.1 Geluid	16
5.1.2 Lucht.....	16
5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	17
5.1.4 Externe veiligheid	17
5.1.5 Milieuzonering	19
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	20
5.3 Natuur	20
5.4 Water.....	20
5.5 Archeologie	21
5.6 Cultuurhistorie	22
5.7 Verkeer en parkeren	23
6. JURIDISCHE TOELICHTING	24
6.1 Toelichting op de verbeelding	24
6.2 Toelichting op de planregels	24

7. HANDHAVING	26
8. UITVOERBAARHEID.....	27
8.1 Economische uitvoerbaarheid	27
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
8.2.1 Inspraakprocedure	27
8.2.2 Zienswijzenprocedure	27
9. PROCEDURE.....	28

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek (asbest) (HMB B.V.)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De locatie Vilgert 45 te Velden is bestemd als 'Bedrijf' ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Van oorsprong was op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd, maar dit gebruik is al jaren geleden stopgezet. Van bedrijfsmatige activiteiten is derhalve allang geen sprake meer.

De op de locatie gelegen woning betreft, vanwege de bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een bedrijfsmatige binding heeft met een ter plaatse gevestigd bedrijf. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de woning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. De eigenaar van de locatie, mevrouw Vercoulen, is daarnaast van plan de locatie te verkopen als zijnde een burgerwoning.

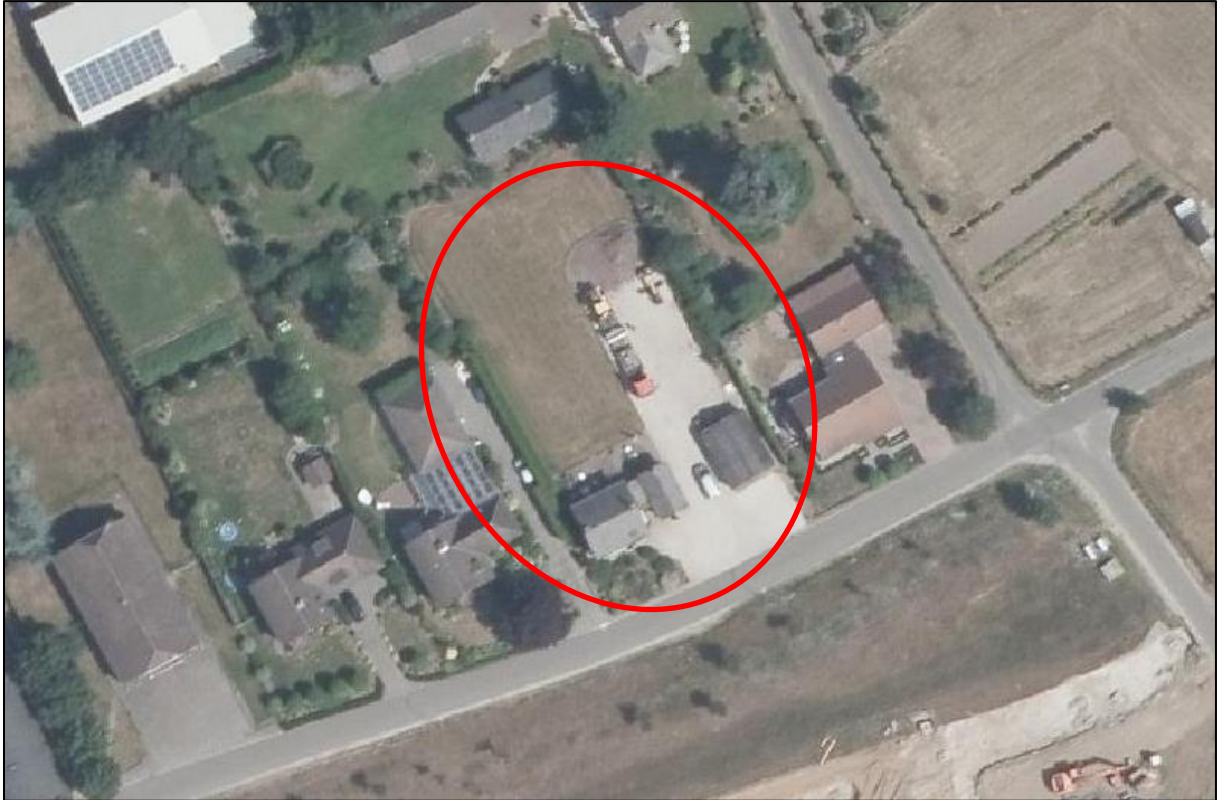


Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

De bestemming 'Bedrijf' is gezien deze situatie niet de juiste bestemming. Gezien het huidige en beoogde gebruik als zijnde burgerwoning dient de bestemming gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen'. Met een woonbestemming is het voor burgers wel toegestaan in de woning te wonen en wordt de huidige situatie gelegaliseerd en de beoogde situatie voor de verkoop mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

De woning ligt aan de Vilgert 45 in Velden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie C, nummer 12278. Dit perceel heeft een oppervlakte van 1912 m² en wordt in dit bestemmingsplan aangemerkt als “het plangebied”.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van een klein bedrijventerrein, gelegen in het noordoostelijke deel van Velden, in het driehoekige gebied tussen de Rijksweg N271 en de Vilgert. Aan de overzijde van de Vilgert ligt de woningbouwlocatie “de Vilgert”, waar gefaseerd nieuwe woningen zullen worden gebouwd. De Vilgert betreft tevens de verbindingsweg van de Rijksweg N271 en de in noordoostelijke richting gelegen kern Hasselderheide. Op het bedrijventerrein vindt nauwelijks nog bedrijvigheid plaats. De woningen ten noorden (Vilgert 47) en oosten (Vilgert 45) zijn in de afgelopen jaren al omgevormd naar de bestemming ‘Wonen’. Ook bij de woningen ten westen van het plangebied vindt nauwelijks nog bedrijvigheid plaats. Ten noorden van de woning Vilgert 47 bevinden zich twee bedrijven, zijnde een camperbouwer en een dierenkliniek. Alle nog bestaande bedrijven betreffen kleinschalige bedrijven (milieucategorie 1 en 2) met bijbehorende bedrijfswoningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide” vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009. Het plangebied is bestemd als ‘Bedrijf’, waarbij de woning is voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Conform de bedrijfsbestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning uitsluitend toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsfunctie ter plaatse. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Vilgert in Velden. De Vilgert verbindt de bebouwde kom van Velden met de kern Hasselderheide. De Rijksweg N271 Venlo – Nijmegen is en blijft de belangrijkste ruimtelijke drager van Velden. Velden maakt onderdeel uit van de gemeente Venlo, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 5.000 inwoners bevolken de kern.

Primair vonden de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in Velden ten westen van de Rijksweg plaats. Ten oosten van de Rijksweg (tussen de Rijksweg en de Duitse grens) bevonden zich landbouwgronden, bos en heide die ontsloten werden door kleine landwegen. Na de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied ten oosten van de Rijksweg bebouwd met agrarische bedrijven (met name glastuinbouw) en woningen. De structuur van kleine landwegen die het oostelijk gelegen buitengebied ontsloten vanaf de Rijksweg is echter deels in stand gebleven en nog steeds herkenbaar in de huidige verkaveling. De Vilgert is één van de belangrijkste van deze landwegen en blijft een belangrijke verbinding tussen Velden en het gebied Schandelo.

Ook het plangebied behoorde voorheen tot een glastuinbouwbedrijf. Later is dit gebied ontwikkeld tot een klein bedrijventerrein. Van veel actieve bedrijvigheid op dit bedrijventerrein is echter nauwelijks nog sprake. Aan de overzijde van de Vilgert worden in verschillende fasen woningen gebouwd in het kader van het woningbouwplan “de Vilgert”. De verdere directe omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woningen en (voormalige) agrarische bedrijven met bedrijfswoningen. Daartussen bevinden zich kleine landbouwpercelen.



Afbeelding 3. De woning met aangebouwde garage en voormalige bedrijfsruimte aan de Vilgert 45

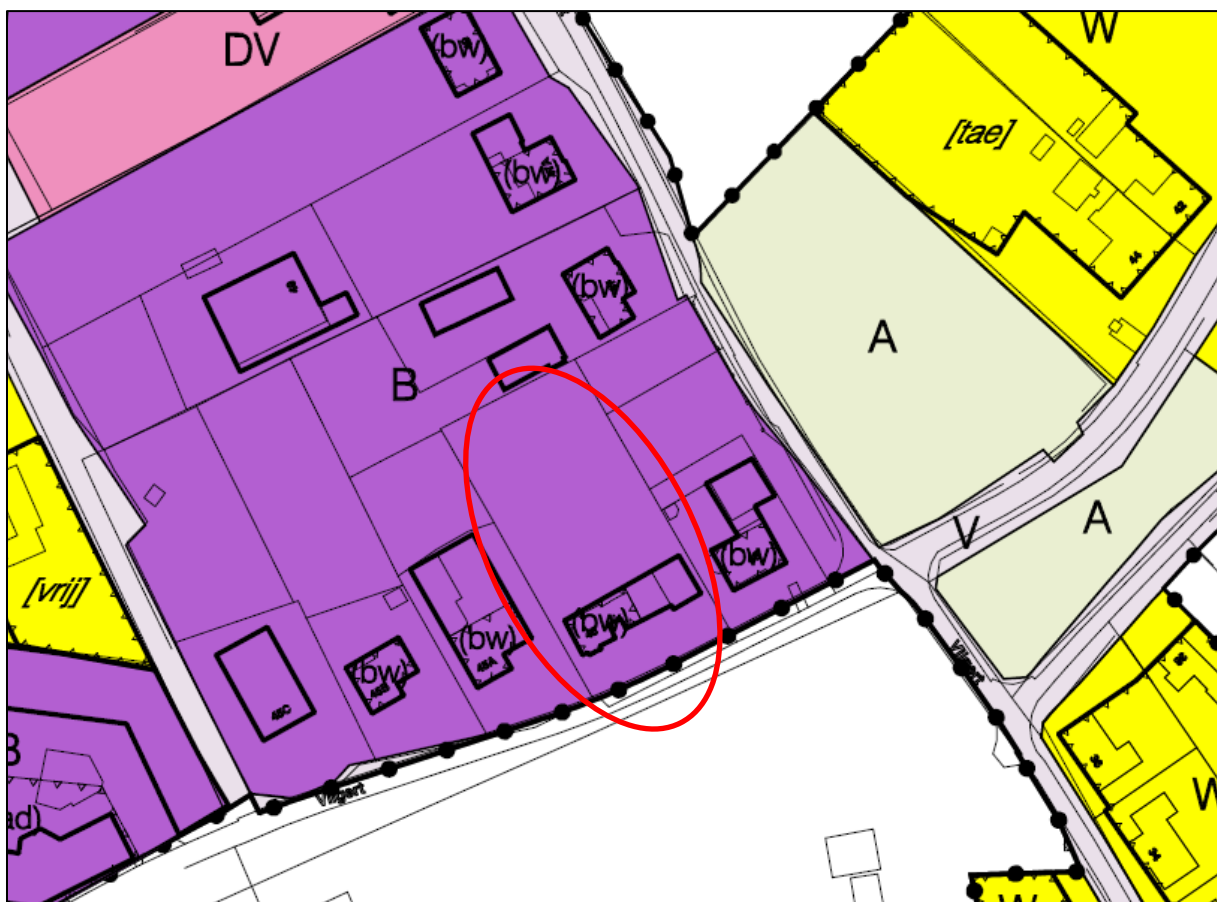
De woning Vilgert 45 betreft een woning van 1,5 bouwlaag onder een kap met een aangebouwde garage. De kaprichting ligt evenwijdig aan de weg. Bij de woning behoort een voormalige bedrijfsruimte met een oppervlakte van 59 m². Deze bedrijfsruimte is thans in gebruik als garage/opslagruimte. Aanpalende gronden zijn in gebruik als voor- en achtertuin.

2.2 Huidig planologisch kader

Bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide”

De gronden van het plangebied vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Velden – Hasselderheide” van de voormalige gemeente Velden vastgesteld op 20 juli 2009.

Het plangebied is bestemd tot ‘Bedrijf’ waarbij de woning is voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voor ‘bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd) onder de milieucategorieën 1 en 2 en productiegebonden detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is één woning toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.

Voor de locatie Vilgert 45 gelden meerdere bestemmingsplannen die van toepassing zijn op onderhavig initiatief. Behalve het vigerend bestemmingsplan, “Velden-Hasselderheide” vastgesteld op 20 juli 2009, gelden ook de volgende plannen:

- Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld 21 december 2016
 - o Niet van toepassing voor onderhavig initiatief, locatie is niet bestemd als 'Agrarisch'.
- Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen, voorontwerp 30 april 2019
 - o Niet van toepassing voor onderhavig initiatief, het plan betreft geen nieuwbouwininitiatief.
- Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, ontwerp 19 mei 2020
 - o Wel van toepassing voor onderhavig initiatief, kamerbewoning is opgenomen binnen de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.6.2.

3. PLANBESCHRIJVING

Op de locatie Vilgert 45 was oorspronkelijk een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf is destijds de woning opgericht samen met een kleine bedrijfsruimte van circa 65 m². Het glastuinbouwbedrijf is reeds voor geruime tijd gestaakt en sindsdien vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De voormalig bedrijfsruimte is in stand gehouden en fungeert nog als garage en opslagruimte. De eigenaar is inmiddels al verhuisd naar een locatie elders in Velden en is voornemens de locatie te verkopen. Inmiddels heeft zich ook al een beoogd koper, zijnde een burger, gemeld.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is derhalve gericht op het planologisch mogelijk maken om de bedrijfswoning te benutten voor burgerbewoning. De huidige bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming.

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging tot burgerwoning.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR 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.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op de functiewijziging tot burgerwoning. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de bestemmingswijziging (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de functiewijziging tot burgerwoning geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging tot burgerwoning is van een dusdanig beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op het plangebied zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Onderhavig initiatief behelst slechts de functiewijziging van een bestaande woning. Dit initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bedrijfswoning zal de functie van burgerwoning krijgen. Dit voorkomt nieuwbouw elders en leidt tot het gewenste intensievere gebruik van de ruimte. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

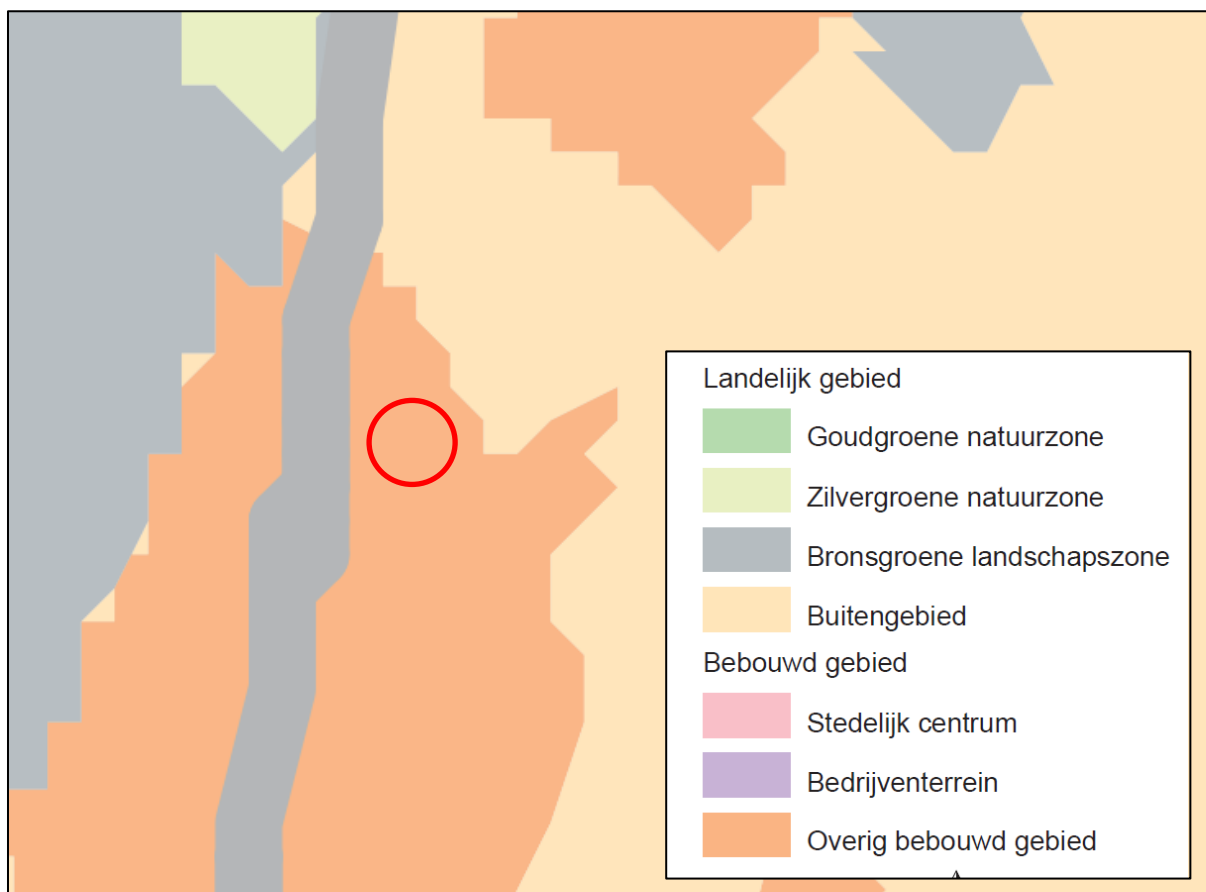
- transformatie regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Voor wat betreft de woningmarkt is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat te realiseren, waar mensen zich prettig voelen. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. De

Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief echter de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. De kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De bestemmingswijziging tot een woonbestemming past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De bestaande woningen in Limburg dienen te voorzien in de huidige woonbehoefte, hiervan is in dit geval sprake. Daarnaast ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied' waar het primaat ligt bij bebouwde functies, zoals in dit geval wonen.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart zonerings Limburg

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Het POL2014 dient als basis voor het opstellen van drie structuurvisies (Noord, Midden en Zuid) op het gebied van wonen. Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de opgaven geformuleerd waar de regio op het gebied van wonen in de komende jaren zal gaan samenwerken. De vijf inhoudelijke pijlers van de visie 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 extra aandacht voor...
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopbestendige en duurzame regio

In dit geval betreft het enkel de functiewijziging van een bestaande woning, hierbij wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Toetsing aan de structuurvisie is dan ook niet aan de orde.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 (vastgesteld door de raad in 2009) geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'liff' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwerkelijken. Men bouwt uit wat sterk is en zet door op wat reeds in gang is gezet. Men kiest aldus voor gezonde, organische ontwikkeling en groei met een heldere koers.

In de strategische visie worden de stuwende sectoren van de economie in Venlo genoemd: logistiek, agribusiness en maakindustrie. Het zijn sectoren met een sterk kennisintensief en high-tech karakter, waardoor het toekomstbestendige sectoren zijn. Door het samengaan van de gemeenten Venlo en Arcen en Velden neemt het belang van toerisme en recreatie als vierde belangrijke economische sector verder toe.

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon- en leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd en passend van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners.

Met het onttrekken van een bedrijfsbestemming wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Daarnaast sluit een burgerwoning beter aan op de wensen van toekomstige inwoners.

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 (RSV) is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevrage voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

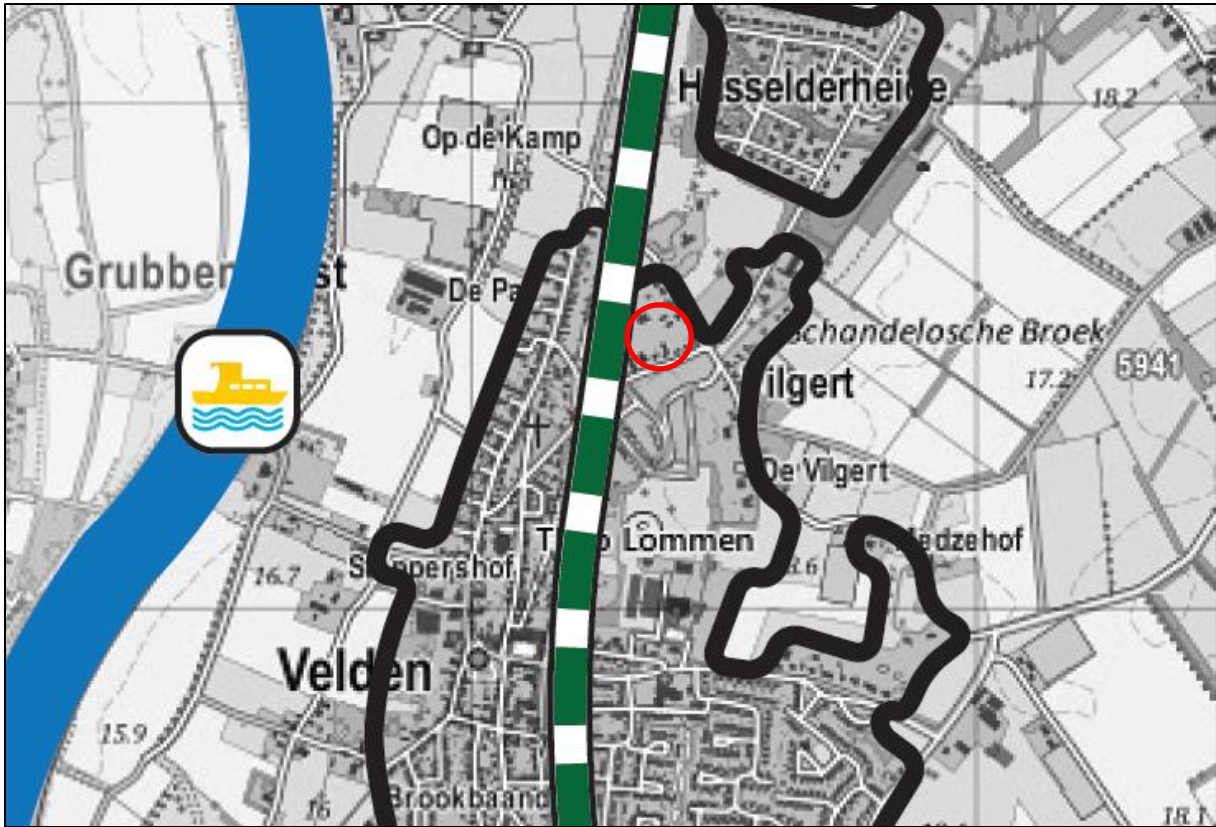
In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Op basis van de RSV is het plangebied gelegen binnen de stedelijke contour. Stedelijke ontwikkelingen, waaronder ook wonen, dienen in beginsel een plek te krijgen binnen de stedelijke contour. Tevens is het gebied aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen. Binnen de contour streeft de gemeente daarnaast naar het slim omgaan met het (her)verdelen van de bestaande en nieuwe vraag naar ruimte, waar het gaat om hergebruik, herstructurering en transformatie.

De gemeente streeft naar het flexibel omgaan met functieverandering van vastgoed. Initiatieven die daarbij leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk.

Onderhavige functiewijziging past daarmee in de gemeentelijke visie.



Afbeelding 6. Uitsnede structuurkaart

Dynamische woningbouwprogrammering

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

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande woning. De DWP is dan ook niet van toepassing, omdat geen nieuwe woning toegevoegd wordt.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

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

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $11,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $19,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven

in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

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

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van een bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van een eigenaar van een bedrijf wordt bewoning door een burger mogelijk gemaakt. Er is daardoor geen wijziging in de verkeersstroom van en naar de woning. Zonder verkeersaantrekkende werking valt de functiewijziging onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ en draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging.

In het kader van de bestemmingswijziging is daarom een verkennend bodemonderzoek (asbest)¹ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' uit het vooronderzoek geen stand houdt. Enkele parameters in de bovengrond en het grondwater zijn licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Op de locatie is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden

¹ HMB B.V., Verkennend bodemonderzoek (asbest) Vilgert 45 Velden, 30 september 2019, kenmerk: 19301901A

is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Afbeelding 7. Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe

veiligheid. Wel bevindt het plangebied zich binnen 200 meter van de Rijksweg, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

Voor de Rijksweg geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de weg ligt. Het plaatsgebonden risico is geen belemmering. Het groepsrisico van deze route is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe.

Op grond van artikel 7 van het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) moet in dit geval worden ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het is daarbij verplicht om de Veiligheidsregio om advies te vragen. De Veiligheidsregio heeft per brief d.d. 18 januari 2017 (met referentie Z014447) laten weten dat de naastgelegen woning geen schade zal ondervinden van een eventueel ongeluk met gevaarlijke stoffen op de Rijksweg. De bewoners worden als zelfredzaam beschouwd en kunnen zich zelfstandig in veiligheid brengen. Dit geldt ook voor de woning met huisnummer 45.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Op het bedrijventerrein, waar ook het plangebied deel van uit maakt, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2. Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat voor bedrijven met milieucategorie 1 en 2 een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter aangehouden dient te worden. Bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 veroorzaken slechts op een zeer beperkte schaal hinder en zijn daarom goed mogelijk bij woningen.

Aan de richtafstanden wordt in de huidige situatie echter niet voldaan. Het naastgelegen bedrijfsperceel grenst echter direct aan het plangebied. De woning betreft echter reeds een milieugevoelig object in de huidige situatie. Indien deze wordt herbestemd tot 'Wonen' heeft dit geen gevolgen in het kader van de milieuzonering. Het naastgelegen bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering en het woon- en leefklimaat in de woning blijft onveranderd.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Door de functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde dier-of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien het louter wijzigen van het gebruik van bestaande woning zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

In het kader van de Wet Natuurbescherming heeft de Raad van State op 29 mei 2019 een uitspraak gedaan waardoor het PAS buiten werking is gesteld. Hierdoor kunnen geen projecten vergund worden die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Onderhavig initiatief behelst enkel het wijzigen van de bestemming van de woning van bedrijfswoning naar burgerwoning. Fysiek blijft de woning zoals in de huidige situatie behouden, dit zal dus niet leiden tot een toename van de stikstofuitstoot. Derhalve kan ook geen toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden plaatsvinden.

5.4 Water

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 19,0 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit vlakvaaggronden.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VI, dit komt overeen met een diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 m onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Afvalwater / riolering

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem. Hier is enkel het vuile afvalwater op aangesloten.

Grondwaterbescherming

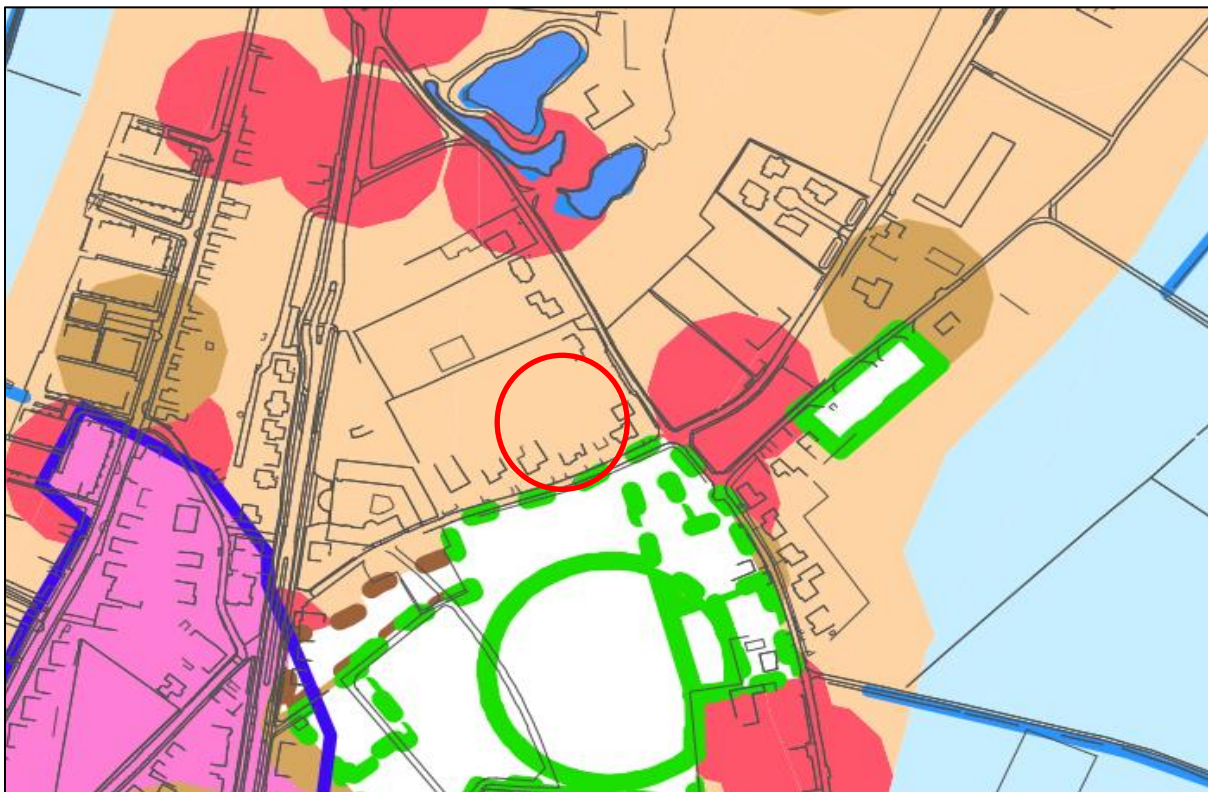
Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande bebouwing, ten behoeve van de functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5.5 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.



Afbeelding 8. Uitsnede ABK2014

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). Het grondgebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden is niet meegenomen op deze archeologische beleidskaart.

In 2015 is een update van de archeologische beleidskaart opgesteld; het ABK2014. Conform deze kaart geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is benodigd voorafgaand aan dat de bodem voor een oppervlakte van meer dan 500 m² verstoord wordt. Om de hoge archeologische waarde van het plangebied te borgen is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'.

Met de functiewijziging zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Het (eventueel) aanwezige archeologisch erfgoed blijft daarmee onaangetaast behouden in de bodem. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

5.6 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Door het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning, waarbij geen bouwactiviteiten zijn voorzien, worden de waarden van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren of bouwwerken niet aangetast.

5.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is uitstekend bereikbaar vanaf en gelegen aan de Vilgert. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het bestemmingsplan "Vilgert 45 Velden" is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welke gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor de locatie Vilgert 45 in Velden.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van een bouwvlak en aanduidingen specifieke informatie weergegeven. Het plangebied is geheel bestemd als 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak ter plaatse van de gebouwen. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de "Wijze van meten" (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de anti-dubbelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7. HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiende besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels. Overtredingen die worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de functiewijziging is in particuliere handen. De kosten verbonden aan de realisering van dit initiatief zijn geheel voor rekening van de eigenaar. Het initiatief betreft een gebruikswijziging zonder dat er sprake is van kostenverhaal of andere grondexploitatieaspecten. Er zijn zelfs geen kosten voor de aanleg van een inrit of het aansluiten op de riolering. De functiewijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

8.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

8.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juli tot en met 3 september voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- 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 bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- 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.