

# Bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo

Gemeente Venlo

Vastgesteld



# Bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo

## Gemeente Venlo

### Vastgesteld

|                     |                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:      | P00600                                                                                                                                                          |
| IDN:                | NL.IMRO.0983.BP202011UBROEKWN-VA01                                                                                                                              |
| Datum:              | 9 februari 2022                                                                                                                                                 |
| Datum ontwerp:      | 7 december 2021                                                                                                                                                 |
| Datum vaststelling: |                                                                                                                                                                 |
| Opdrachtgever:      | Gemeente Venlo                                                                                                                                                  |
| Projectleider BRO:  | SDr, DAd                                                                                                                                                        |
| Trefwoorden:        | Bestemmingswijziging, bedrijfskavels, bedrijventerrein,<br>Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo, gemeente Venlo                                                        |
| Bron foto kaft:     | Hollandse Hoogte 14                                                                                                                                             |
| Beknopte inhoud:    | Bestemmingsplan ten behoeve van de omzetting twee<br>voormalige woonpercelen naar een bedrijfskavels aan<br>de Ubroekweg Noord 11/11a te Venlo, gemeente Venlo. |

BRO  
Vestiging Venlo  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## TOELICHTING

# INHOUD

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>                                  | <b>8</b>  |
| 3.1 Projectprofiel                                          | 8         |
| 3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten               | 10        |
| <b>4. BELEID</b>                                            | <b>11</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                             | 11        |
| 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                       | 11        |
| 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening          | 11        |
| 4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) | 13        |
| 4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking                  | 13        |
| 4.1.5 Uitkoopregeling woningen onder hoogspanningslijnen    | 15        |
| 4.2 Provinciaal beleid                                      | 16        |
| 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg             | 16        |
| 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg                          | 17        |
| 4.3 Regionaal beleid                                        | 18        |
| 4.3.1 Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg                | 18        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                                     | 19        |
| 4.4.1 Strategische Visie Venlo 2030                         | 19        |
| 4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014                       | 20        |
| 4.4.3 Vigerende bestemmingsplannen                          | 21        |
| <b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>          | <b>24</b> |
| 5.1 Milieu                                                  | 24        |
| 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit                         | 24        |
| 5.1.2 Luchtkwaliteit                                        | 25        |
| 5.1.3 Geluidhinder                                          | 27        |
| 5.1.4 Milieuzonering                                        | 28        |
| 5.1.5 Externe veiligheid                                    | 30        |
| 5.1.6 Milieueffectrapportage                                | 35        |
| 5.2 Archeologie                                             | 35        |
| 5.3 Cultuurhistorie                                         | 37        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4 Ecologie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 37        |
| 5.5 Leidingen en infrastructuur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 39        |
| 5.6 Verkeer en parkeren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40        |
| 5.7 Waterparagraaf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 41        |
| <b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>44</b> |
| 6.1 Algemeen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 44        |
| 6.2 Toelichting op de verbeelding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 44        |
| 6.3 Toelichting op de regels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 44        |
| 6.3.1 Inleidende regels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 45        |
| 6.3.2 Bestemmingsplanregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 45        |
| 6.3.3 Algemene regels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 46        |
| 6.3.4 Overgangs- en slotregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 47        |
| <b>7. UITVOERBAARHEID</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>48</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 48        |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 48        |
| 7.2.1 Overleg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 48        |
| 7.2.2 Inspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 48        |
| <b>8. PROCEDURE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>49</b> |
| 8.1 Procedure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49        |
| 8.2 Zienswijzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 49        |
| <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● BRO, <i>Venlo, Laddertoets Ubroekweg Noord</i>, projectnummer P00600, 14 april 2021</li> <li>● BKK Bodemadvies bv, <i>Verkennd Bodemonderzoek Ubroekweg Noord 11en 11A te Venlo</i>, rapportnummer 17304.BKK, 11 mei 2017</li> <li>● M-tech Nederland BV, <i>Akoestisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor de Ubroekweg Noord 11/11A in Venlo</i>, referentie Ubr.Ven.21.AO BP-02, 3 december 2021</li> <li>● M-tech Nederland BV, <i>Beschouwing externe veiligheid van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ubroekweg Noord 11/11A in Venlo</i>, rapportnummer UBR.VEN.21.EV02, 19 mei 2021</li> <li>● Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Ubroekweg Noord 11-11a te Blerick (gemeente Venlo), projectnummer AM21153, 12 oktober 2021</li> <li>● M-Tech Nederland B.V. AERIUS stikstofdepositieberekening Ubroekweg Noord 11/11A, d.d. 20 augustus 2021</li> </ul> |           |

## 1. INLEIDING

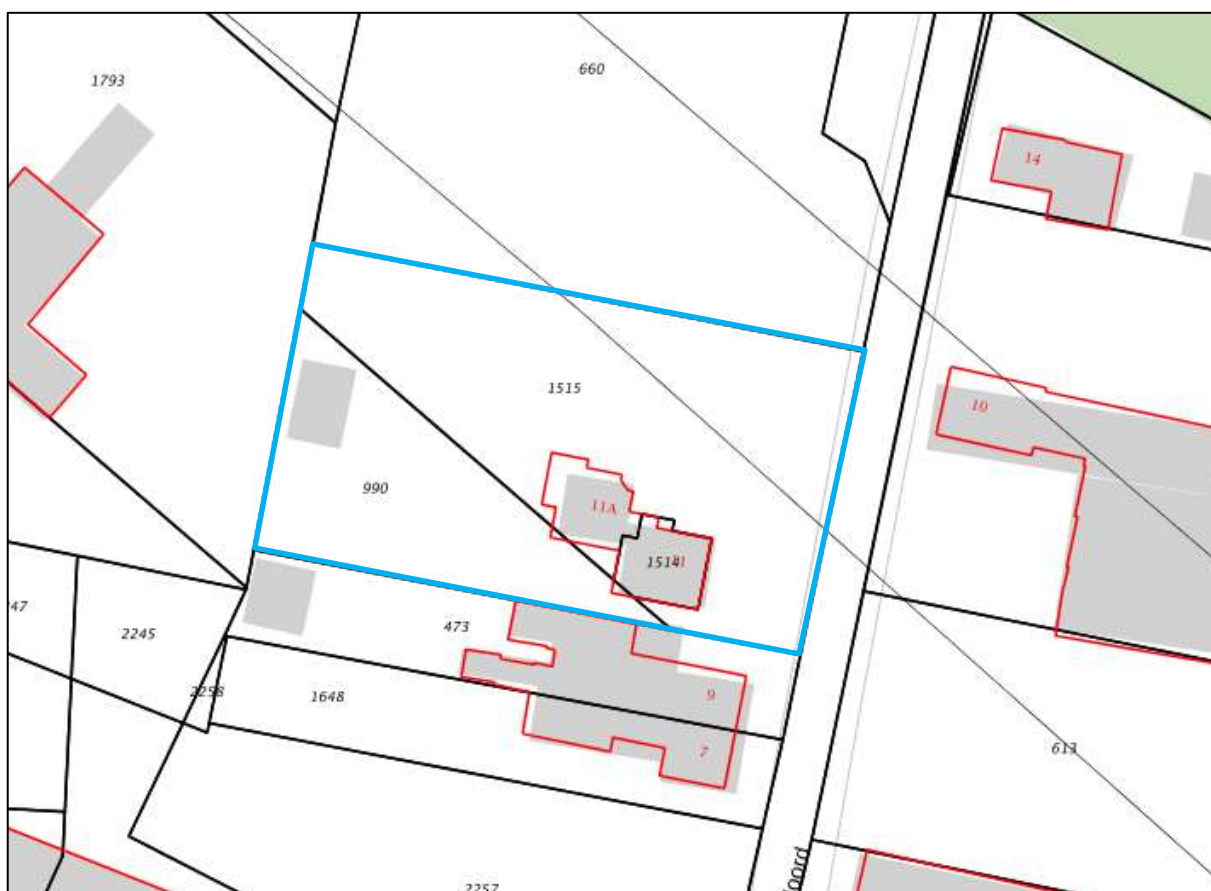
De gemeente Venlo is voornemens om het voormalige woonperceel aan de Ubroekweg Noord 11/11a in Venlo te herbestemmen tot bedrijfskavels en deze kavels te verkopen. Er zijn reeds drie bestaande bedrijven die interesse hebben getoond in een gedeelte van dit betreffende perceel. Twee van deze bedrijven hebben hun bedrijfslocatie aangrenzend aan het projectgebied, en willen hun bedrijf uitbreiden. Het derde bedrijf wil een nieuwe bedrijfslocatie realiseren in het projectgebied.

Het voorliggende projectgebied omvat de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie O, nummers 990, 1514 en 1515. De ligging en begrenzing van het plangebied is in de navolgende afbeeldingen weergegeven. Het plangebied was voorheen bebouwd met twee burgerwoningen en in gebruik voor woondoeleinden. De gemeente Venlo heeft deze woningen aangekocht in het kader van de 'Uitkoopregeling woningen onder hoogspanningslijnen'. Deze regeling schrijft voor dat binnen vijf jaar na aankoop van het perceel de bestemming hiervan dient te worden gewijzigd, waarbij de woonbestemming komt te vervallen. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Ubroek' bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse is een groot bouwvlak opgenomen, met hierbinnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' ter plaatse van de voormalige woningen. Over het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' ten behoeve van de aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding. Middels de figuur 'hartlijn – hoogspanningsverbinding' is de locatie van de hoogspanningsverbinding aangegeven, deze ligt van noordwest naar zuidoost over het plangebied. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' over het gehele plangebied.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (blauw omlijnd)

De beoogde ontwikkeling van het plangebied tot bedrijfskavels is binnen de geldende woonbestemming niet mogelijk. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan deze herbestemming worden gerealiseerd.

### Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven, gevolgd door hoofdstuk 3, waarin het beoogde planvoornemen is beschreven. Daarna volgen in hoofdstuk 4 de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de te volgen procedure.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Ubroekweg Noord 11/11a te Venlo in de gemeente Venlo. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie O, nummers 990, 1514 en 1515 en heeft een totale oppervlakte van ruim 2.600 m<sup>2</sup>. De locatie ligt op het bedrijventerrein Ubroek, aan de noordzijde van de kern Blerick en ten westen van de stad Venlo. In de bestaande situatie ligt het perceel braak, zonder bebouwing of begroeiing. Voorheen waren twee burgerwoningen met de bijbehorende tuinen en enkele bijgebouwen op het perceel aanwezig. Deze gebouwen zijn gesloopt en het gebruik voor wonen is beëindigd. Het plangebied wordt doorkruist door een bovengrondse hoogspanningsverbinding, die over het noordoostelijke deel van het plangebied ligt. Eén mast staat in het plangebied.

De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door bebouwde bedrijfsperven. Direct ten oosten van het plangebied ligt de Ubroekweg Noord, met aan de overzijde daarvan eveneens enkele bedrijfsperven. Ten zuiden van het plangebied liggen twee burgerwoningen aan de Ubroekweg Noord 7 en 9. De verdere omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijven en enkele bedrijfs- en burgerwoningen. Op het bedrijventerrein zijn hoofdzakelijk autobedrijven aanwezig.



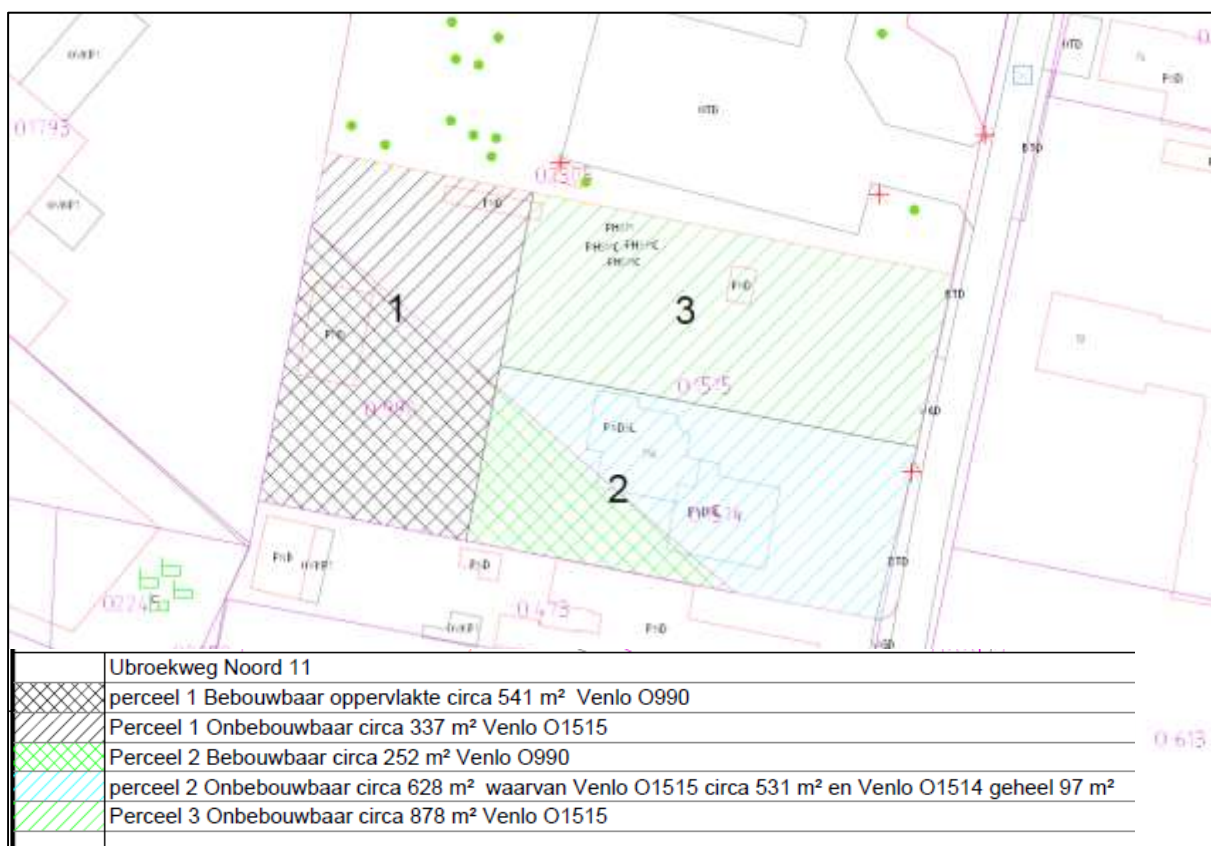
Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

### 3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

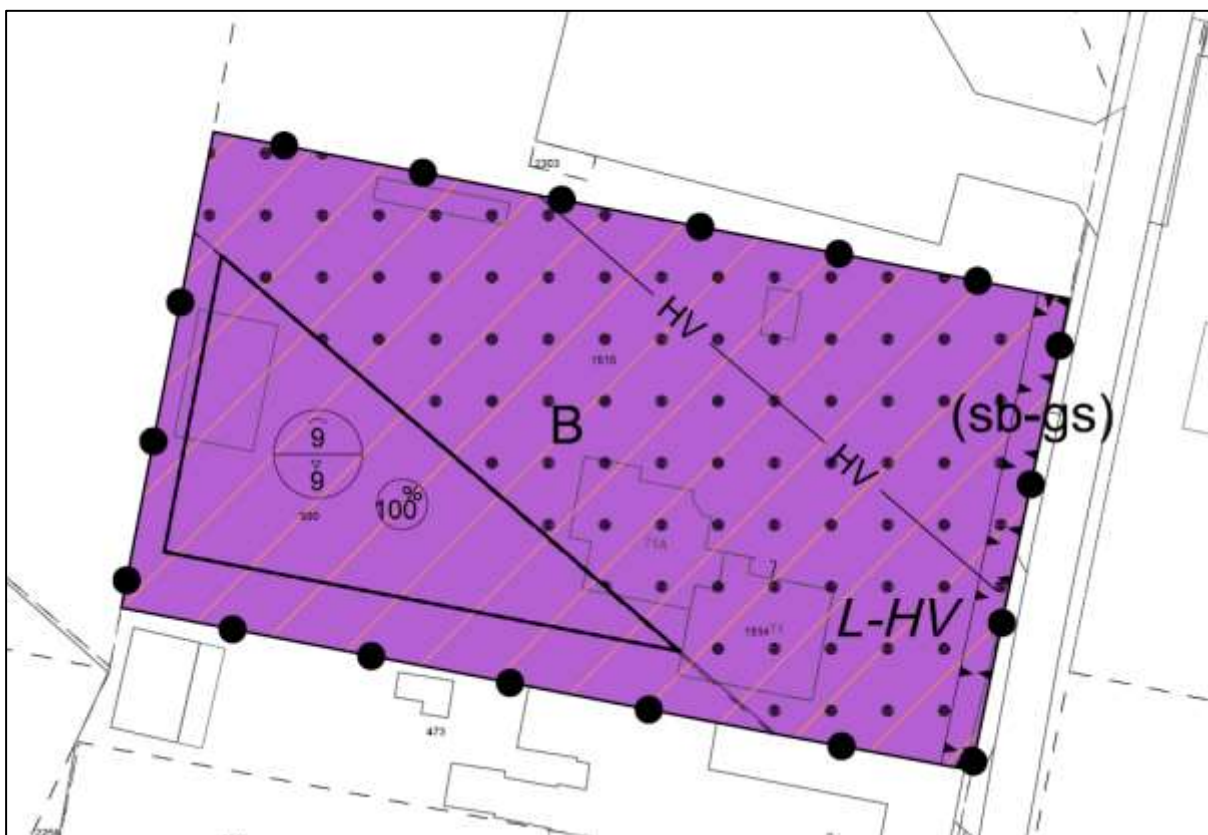
#### 3.1 Projectprofiel

In het voorliggende plan wordt het voormalige woonperceel aan de Ubroekweg Noord 11/11a herbestemd tot bedrijfskavels. Het perceel, dat een totale oppervlakte van ruim 2.600 m<sup>2</sup> heeft, wordt hierbij verkaveld in drie bedrijfspercelen van elk circa 880 m<sup>2</sup>. Er zijn reeds drie bedrijven die interesse hebben getoond in deze nieuwe bedrijfspercelen. Twee van deze bedrijven hebben hun huidige bedrijfslocatie aangrenzend aan het projectgebied, en willen hun bedrijf uitbreiden. Dit betreffen beide autobedrijven, te weten een autowasserij en een garagebedrijf. Het derde bedrijf, een autohandel, wil een nieuwe bedrijfslocatie realiseren in het projectgebied.



Verkaveling plangebied in drie bedrijfskavels

Binnen het plangebied worden bedrijven van milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden is rekening gehouden met de planologische beschermingszone vanwege de hoogspanningsverbinding, waarbinnen niet mag worden gebouwd. Op het zuidwestelijk deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden met een maximum goot- en bouwhoogte van beide 9 meter. Het bouwvlak mag voor maximaal 100% (dus volledig) worden bebouwd. De ligging van het bouwvlak is afgestemd op de bovengrondse hoogspanningsverbinding binnen het plangebied. Het bouwvlak is buiten deze beschermingszone geprojecteerd. Daarnaast is aan de zuidzijde een afstand van 5 meter aangehouden tussen het bouwvlak en de naastgelegen woonpercelen aan de Ubroekweg Noord 7 en 9. Aan de westzijde is een afstand van 2,5 meter aangehouden tussen het bouwvlak en de bedrijfspercelen aan die zijde.



Uitsnede verbeelding Ubroekweg Noord 11-11A

### **3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het voormalige woonperceel naar een bedrijfsbestemming. Hiermee ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bedrijven om zich te vestigen in het plangebied. Functioneel gezien past de bestemmingswijziging naar 'Bedrijf' prima bij de omliggende functies, aangezien sprake is van de ligging op een bedrijventerrein. Met dit plan wordt qua bebouwingsmogelijkheden (o.a. bebouwingspercentages en hoogtes) en gebruiksregels aangesloten bij de ten noorden en oosten van het plangebied gelegen bedrijfskavels. Er is nog geen concreet bouwplan beschikbaar voor de bedrijfsbebouwing. Middels de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels is gewaarborgd dat de bebouwing qua situering en maatvoering passend is in de omgeving en bij de omliggende bebouwing.

Samengevat treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'duurzaam economisch groeipotentieel' en 'sterke en gezonde steden en regio's' van belang. De herbestemming van het plangebied naar bedrijfskavels, aansluitend op de bestaande bedrijfs- en bedrijventerreinbestemmingen en gelegen op het bestaande bedrijventerrein Ubroek, sluit aan bij deze prioriteiten. Voor het overige is sprake van een kleinschalige en lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### *Afweging*

Volgens de kaarten bij het Barro ligt het plangebied binnen het rivierbed van de Maas, waardoor titel 2.4 'Grote rivieren' van het Barro op het plan van toepassing is. Blijkens de kaart bij de Beleidsregels Grote Rivieren ligt het plangebied echter binnen een 'Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)'. Dit betekent dat voor de ontwikkelingen binnen het plangebied geen watervergunning is vereist. Vanuit het thema 'Grote rivieren' zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.



Kaart bij Beleidsregels Grote Rivieren, kaartblad 16, met globale ligging plangebied (zwarte pijl)

Voor het overige zijn de bovengenoemde belangen uit het Barro niet in het geding bij de voorliggende bestemmingswijziging. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

#### 4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Volgens de kaarten bij de Rarro ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel. Ter plaatse geldt een beperking van de maximale bouwhoogte van windturbines. Deze mag ter plaatse maximaal 114 meter boven NAP bedragen. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter boven NAP toestaat, vormt de ligging binnen het radarverstoringsgebied geen belemmering.

#### 4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

##### *Afweging*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van een voormalig woonperceel naar bedrijfskavels. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 2.600 m<sup>2</sup>, waardoor sprake is van de toevoeging van 2.600 m<sup>2</sup> nieuwe oppervlakte aan bedrijfsbestemming. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. Toetsing aan de ladder voor

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

duurzame verstedelijking is daarom vereist. BRO heeft daarom een laddertoets<sup>2</sup> uitgevoerd in het kader van deze ontwikkeling. De hoofdlijnen uit deze laddertoets zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Voor wat betreft het aantonen van de behoefte dient de behoefte te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de ontwikkeling aan de Ubroekweg Noord 11 en 11a in Venlo bestaat uit de gemeenten Venlo, Beesel, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Het beoogde programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Er is in theorie sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op de planlocatie. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevraag in de regio is naar verwachting 250 tot 300 ha t/m 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het totale harde planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 180 ha, waarvan 126 ha vrije kavels en 54 ha in optie is. Dit is onvoldoende om te kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.
- Wanneer we hierbij ook de zachte plancapaciteit optellen, bedraagt de plancapaciteit ca. 295 ha. Het totale planaanbod is daarmee om en nabij de maximale verwachte ruimtevraag t/m 2030.
- Een nuance op het zachte planaanbod is dat er bij deze plannen geen zekerheid is of de ontwikkeling ook daadwerkelijk doorgaat. Bovendien sluit mogelijk niet ieder plan aan op de verwachte kwalitatieve vraag.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte sluit het merendeel van de bestaande plancapaciteit niet aan op de kwalitatieve behoeften van de beoogde bedrijven, bijvoorbeeld qua omvang, planologisch regime of beschikbaarheid. Voor twee van de drie nieuw te ontwikkelen bedrijfskavels is sprake van een uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten. De uitbreiding wordt noodzakelijk geacht om de bedrijfsvoering te continueren en verder door te laten groeien. Het planinitiatief draagt hierdoor bij aan de regionale focus om bestaande bedrijven te faciliteren om zo het aantal verplaatsingen naar buiten de regio tot een minimum te beperken.

Naast bestaande bedrijven zet de regio ook in op het stimuleren van nieuw ondernemerschap (starters), onder andere door middel van het bieden van een plek binnen de eigen gemeente. Met de realisatie van het planinitiatief wordt een dergelijke plek geboden aan een startend bedrijf.

---

<sup>2</sup> BRO, Venlo, Laddertoets Ubroekweg Noord, projectnummer P00600, 14 april 2021

De voorliggende ontwikkeling levert daarnaast een bijdrage aan het benutten van beschikbare ruimte op een bestaand bedrijventerrein om de ontwikkeling te faciliteren, hetgeen overeen komt met de beleidsmatige ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten.

Het plangebied is tot slot gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en kent reeds een stedelijke functie. Een verdere motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling is daarom niet nodig.

Samengevat is de ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.5 Uitkoopregeling woningen onder hoogspanningslijnen**

De Uitkoopregeling woningen onder hoogspanningslijnen is vastgesteld vanuit een maatschappelijke wens om bewoners in bestaande situaties waar hoogspanningsverbindingen en woningen zich dichtbij elkaar bevinden, te ontlasten. Het kabinet wil aan deze wens tegemoet komen door binnen bevolkingskernen het verplaatsen of onder de grond brengen van hoogspanningsverbindingen ('verkabelen') te stimuleren. Waar dit niet mogelijk is (buiten bevolkingskernen of bij 220 en 380 kiloVolt-verbindingen) is het beleid erop gericht bewoners de mogelijkheid te bieden om hun woning door de overheid te laten kopen.

Gemeenten nemen een centrale rol in bij de uitvoering van de uitkoopregeling. Zij zijn het aanspreekpunt voor woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken en voeren de regeling uit door woningen aan te kopen of te laten verplaatsen. De kosten die gemeenten maken voor de aankoop of verplaatsing van woningen worden op grond van de regeling vergoed.

De kaders van het beleid voor het uitkopen zijn als volgt. Ten eerste is van belang dat het uitkopen op vrijwillige basis geschiedt. Niemand zal worden gedwongen om te gaan verhuizen. Ten tweede vindt het uitkopen alleen plaats bij woningen die loodrecht onder een bestaande hoogspanningsverbinding staan. Ten derde moet het aankopen van woningen leiden tot structurele beëindiging van de bewoning op de betreffende locatie. Een aangekochte woning dient derhalve aan het woningaanbod te worden onttrokken.

##### *Afweging*

Het plangebied aan de Ubroekweg Noord 11/11a betreft een voormalig woonperceel, dat loodrecht onder een bovengrondse hoogspanningsverbinding is gelegen. De twee voormalige burgerwoningen zijn met gebruikmaking van de bovengenoemde regeling aangekocht en reeds gesloopt. Middels de voorliggende bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijf' wordt voorzien in de structurele beëindiging van de bewoning op dit perceel. De herbestemming van het woonperceel naar een bestemming die geen woondoeleinden toestaat is een voorwaarde om van de uitkoopregeling gebruik te mogen maken. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daaraan invulling gegeven.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (POVI). Deze omgevingsvisie wordt naar verwachting in april 2021 vastgesteld. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven aan hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014). De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### *Werklocaties*

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan de economische structuur.

Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen: ruim 800 ha (11%) is nog beschikbaar. Op de reeds uitgegeven oppervlakte (6.500 ha) zijn ruim 11.000 bedrijfsvestigingen met bijna 220.000 werkzame personen actief. Uitgaand van de situatie op 31 december 2019 en het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon is deze voorraad toereikend voor zo'n 7 tot 10 jaar. Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal voldoende. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten.

#### *Afweging*

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie bedrijfskavels op een bestaand bedrijventerrein en aansluitend op bestaande bedrijfskavels. Het plangebied betreft een voormalig woonperceel, waarvan de woonfunctie niet meer gewenst is en herbestemming nodig is. De geïnteresseerde kopers voor twee van de kavels hebben een bestaand bedrijfsperceel grenzend aan het plangebied en hebben behoefte aan uitbreiding. Uitbreiding van deze bedrijven in het plangebied is daardoor een passende nieuwe invulling voor het plangebied en in lijn met zorgvuldig ruimtegebruik. Ook in zijn algemeenheid is de herbestemming naar bedrijfskavels passend op deze locatie, gezien de ligging op een bestaand bedrijventerrein te midden van bestaande bedrijfspercelen. De voorliggende ontwikkeling draagt hiermee bij aan het optimaal benutten van beschikbare ruimte op een bestaand bedrijventerrein, in lijn met het provinciale beleid.

Samengevat past het initiatief hiermee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

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 het POL2014 juridische binding te geven. Na de vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg wordt een nieuwe omgevingsverordening verder uitgewerkt. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

#### *Bedrijventerreinen*

Op basis van artikel 2.4.5 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 mag een ruimtelijk plan niet voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

In maart 2018 hebben de Noord-Limburgse gemeenten (waaronder Venlo) de 1<sup>e</sup> actualisatie bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg ondertekend. Wat betreft het thema bedrijventerreinen hebben de gemeenten afgesproken dat de vastgestelde regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg de basis vormt voor de regionale samenwerking. Daarbij verplichten de gemeente zich om de in de uitvoeringsparagraaf bedrijventerreinen opgenomen lokale en regionale acties conform planning uit te voeren. In de navolgende paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op deze regionale visie.

#### *Milieubeschermingsgebieden*

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg**

De regionale Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg bevat de ambities, opgaven en principes die de regiogemeente in Noord-Limburg nastreven met betrekking tot bedrijventerrein. Daarnaast bevat de visie de regionale werkwijze en spelregels, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraad beheer.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiematregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren / van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld alleen echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

#### *Afweging*

In de voorliggende situatie is sprake van een voormalig woonperceel op een bestaand bedrijventerrein. Gezien deze ligging op het bedrijventerrein is een herbestemming naar bedrijfskavels passend in

de omgeving. Twee potentiële kopers zijn aangrenzende bedrijven die behoefte hebben aan uitbreidingsruimte voor hun bedrijf. Deze uitbreidingen zijn groter dan 10% van hun huidige kavelomvang. De derde potentiële koper betreft een nieuwe bedrijf (nieuwvestiging).

Volgens spelregels uit de visie is dynamisch voorraadbeheer van toepassing op deze ontwikkeling, omdat hierbij sprake is van uitbreidingen groter dan 10%. Volgens de spelregels dient dit te worden verrekend in het dynamisch voorraadbeheer.

De gemeente Venlo heeft binnen haar eigen grondgebied een bedrijfsbestemming met een omvang van ca. 4.200 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Vilgert 46 en 47 in Velden, uit de markt onttrokken. Deze kan worden ingezet als salderingsruimte in het kader van dynamisch voorraadbeheer. Met de regio wordt dit nader afgestemd.

De ontwikkeling kan hierdoor in overeenstemming met de regionale Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg worden gerealiseerd.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Strategische Visie Venlo 2030**

Met de Strategische Visie Venlo 2030 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 geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

#### *Afweging*

Het voorliggende initiatief betreft de bestemmingswijziging van een voormalig woonperceel op een bestaand bedrijventerrein naar een bedrijfsbestemming. Gezien de ligging van het plangebied op een bestaand bedrijventerrein is dit plan niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

#### **4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014**

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo' vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele 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':

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

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

Volgens de kaart 'ruimte in stad en dorp' bij de structuurvisie is het plangebied gelegen op een '(boven)regionaal bedrijventerrein', dat primair is bedoeld voor topsectoren en/of zware milieubelastende

bedrijvigheid. De voorgenomen bestemmingswijziging van het voormalige woonperceel naar bedrijfskavels is passend, gezien deze ligging op een bedrijventerrein. De gemeente Venlo richt zich met betrekking tot initiatieven op bestaande bedrijventerreinen op het intensiever benutten van de beschikbare/ vrijgekomen ruimte, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de maximale milieucategorieën van het bedrijventerrein. Door de herbestemming kan de ruimte op het bedrijventerrein Ubroek intensiever worden benut. Wat betreft de milieucategorie worden bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt, hetgeen aansluit bij de ten noorden en oosten van het plangebied gelegen bestemming 'Bedrijf'.

Gezien het bovenstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

#### **4.4.3 Vigerende bestemmingsplannen**

##### *Bestemmingsplan Ubroek*

Het plangebied is gelegen binnen het op 21 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Ubroek'. Hierin zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Over het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' ten behoeve van de aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' over het gehele plangebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, boven- en benedenwoningen;
  - b. aan huis gebonden beroepen;
  - c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse is een groot bouwvlak opgenomen, met hierbinnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' ter plaatse van de voormalige twee woningen (hoofdgebouwen). De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen en de nokhoogte 11 meter.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn de gronden tevens bestemd voor een hoogspanningsverbinding, die is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding'. Deze aanduiding ligt van noordwest naar zuidoost over het plangebied. Op basis van de dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en zijn uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming toegestaan.

Het gehele plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie, die is gericht op de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waar-

den. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingenrepen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Wat betreft de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' geldt dat ter plaatse geen geluidgevoelige gebouwen of functies mogen worden gerealiseerd. Op het aspect industrielawaai wordt nader ingegaan in paragraaf 5.1.3.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Ubroek' met ligging plangebied (rood omlijnd)

#### *Paraplubestemmingsplan kamerbewoning*

Op 25 november 2020 is het 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning' vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat aanvullende regels omtrent kamerverhuur. Aangezien binnen het voorliggende plan-gebied geen kamerverhuur mogelijk wordt gemaakt, hoeft hierbij geen rekening gehouden te worden met dit paraplubestemmingsplan.

#### *Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen*

Op 25 november 2020 is het 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' vastgesteld. Middels dit bestemmingsplan worden de mogelijkheden die de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Venlo bieden voor het toevoegen van woningen nader gereguleerd. De overvloedige ruimte die deze bestemmingsplannen bevatten voor de toevoeging van woningen wordt hierbij gelimiteerd. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt de bestaande woonbestemming wegbestemd, waardoor plancapaciteit voor woningen uit de markt wordt gehaald. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om woningen toe te voegen.

#### *Afweging*

De voorliggende herbestemming van het voormalige woonperceel naar bedrijfskavels is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ubroek' en de daarin opgenomen woonbestemming. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de voorgenomen bestemmingswijziging dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is de locatie onderzocht op basis van de strategie 'onverdacht', ook voor asbest.

#### Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn evenmin asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie > 20 mm) aangetroffen. In de uitkomende grond zijn verdachte puinlagen en/of bijmengingen aangetroffen waardoor de locatie plaatselijk als asbestverdacht is beschouwd. In de mengmonsters ASB 01 en ASB 02, is (analytisch) geen asbest aangetoond. Er is geen sprake van een asbestverontreiniging. De hypothese 'asbestonverdacht' wordt voor de onderzoekslocatie aanvaard.

---

<sup>3</sup> BKK Bodemadvies bv, *Verkennd Bodemonderzoek Ubroekweg Noord 11en 11A te Venlo*, rapportnummer 17304.BKK, 11 mei 2017

## **Bodem**

In de bovengrond van mengmonster 02 is kwik licht verhoogd aangetoond ten opzichte van achtergrondwaarde. Indicatief getoetst aan de Regeling Bodemkwaliteit de voldoet de bovengrond nog aan de klasse Achtergrondwaarde. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grond voldoet hier indicatief aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. De aanwezigheid van de puinbijmengingen in het bodemprofiel van boring 12 heeft hier niet tot een verontreiniging van de bodem geleid.

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt door de onderzoeksresultaten in principe aanvaard. Er is een lichte verontreiniging met kwik in de bovengrond, echter deze verontreiniging is zeer marginaal aanwezig. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor een aanvullend of nader bodemonderzoek.

## **Conclusie**

Omdat er slechts sprake is van een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde voor de parameter kwik, wordt aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie voldoet aan de Maximale waarden wonen en de bodemkwaliteit voldoet hiermee aan de woonfunctie. Aangezien het beoogde gebruik als bedrijfskavels een minder gevoelige functie is dan een woonfunctie, is de bodemkwaliteit hierdoor ook geschikt voor de beoogde bedrijfsdoeleinden.

Mochten er in de toekomst grondwerkzaamheden binnen de locatie gaan plaatsvinden, waarbij de grond vrijkomt, dan kan met voorliggende resultaten deze vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde voor de boven- en ondergrond. Het onderdeel PFAS is in het uitgevoerde bodemonderzoek niet meegenomen. Indien grond wordt afgevoerd uit het plangebied dient daar rekening mee gehouden te worden.

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en is de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt voor het beoogde gebruik voor bedrijfsdoeleinden.

## **5.1.2 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt 'niet in 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 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaefeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) 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 <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie 25 µg/m <sup>3</sup> |

### 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>).

In het voorliggende geval is sprake van een bestemmingswijzing van een voormalig woonperceel naar een drietal bedrijfskavels. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal hierdoor naar verwachting toenemen. In paragraaf 5.6 is deze toename berekend voor de worst-case-situatie (uitgaande van het type bedrijf met de hoogste verkeersgeneratie). Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal maximaal 121 per etmaal bedragen. Vergeleken met de verkeersgeneratie van de voormalige twee wooneenheden in het plangebied is sprake van een maximale netto verkeerstoename van 105 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Middels de NIBM-tool is bepaald of dit aantal verkeersbewegingen een significante invloed heeft op de luchtkwaliteit. Zelfs indien de berekende verkeerstoename volledig (100%) uit vrachtverkeer zou bestaan, draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de beoogde bedrijfsactiviteiten in het plangebied zal het merendeel van de verkeersbewegingen licht verkeer betreffen. De drie geïnteresseerde bedrijven betreffen allen autobedrijven, die zich richten op handel, schoonmaak en reparatie van personenauto's. Het aandeel vrachtverkeer zal bij dergelijke bedrijven beduidend kleiner zijn. De navolgende berekening met de NIBM-tool geeft daarmee de worst-case situatie weer.

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

|                                                                                                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2021   |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |        |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 105    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 100,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |        |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,75   |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,09   |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2    |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |        |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |        |

Berekening NIBM-tool, uitgaande van worst-case situatie

#### **Achtergrondwaarden**

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2020 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> tussen de 20 en 25 µg/m<sup>3</sup>. 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 betekenende 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 bestemmingswijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### **5.1.3 Geluidhinder**

##### **Algemeen**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig 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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Bedrijven zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen geluidgevoelige objecten mogelijk maakt, vormt deze ligging geen belemmering en hoeft niet nader onderzocht te worden of de voorliggende ontwikkeling inpasbaar is binnen deze geluidzone. In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Een akoestisch onderzoek is in dit geval niet vereist, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt. Vanuit geluid van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen zijn er daarom ook geen belemmeringen. Voor de (geluid)effecten van de toegestane nieuwe bedrijfsactiviteiten op de omgeving wordt verwezen naar de navolgende paragraaf 5.1.4 (Milieuzonering).

## **5.1.4 Milieuzonering**

### **Algemeen**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstand wordt gemeten 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.

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### **Toetsing**

De bedrijfsactiviteiten die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn milieubelastende functies. Daarom dient de ligging ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies bekeken te worden en dient te worden bepaald of voor deze functies sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Hier zijn namelijk diverse bedrijven, bedrijfs- en burgerwoningen en enkele doorgaande wegen gelegen. In het plangebied worden bedrijven mogelijk gemaakt in de milieucategorieën 1 en 2. Op basis van de ligging in gemengd gebied wordt voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter geadviseerd en voor milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter.

De meest dichtbij gelegen woningen liggen direct ten zuiden van het plangebied aan de Ubroekweg 7 en 9. De afstand tussen het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde woning en de beoogde bedrijfsbestemming bedraagt 4 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de bovengenoemde richtafstand van 10 meter op basis van de ligging in gemengd gebied. Het aspect geluid is over het algemeen, en ook bij de geïnteresseerde bedrijven die zich in het plangebied zullen vestigen, het maatgevende aspect. Door middel van een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>4</sup> is de inpasbaarheid van de bedrijfsbestemming nabij deze bestaande woningen onderzocht.

Uit tabel hoofdstuk 5 blijkt dat op de voorgevel de geluidbelasting gelijk blijft. Op de achtergevel van Ubroekweg Noord nr. 7 is de toename 2 dB (eerste verdieping). Op de eerste verdieping van de achtergevel van woning nr. 9 is de toename 6 dB. Op de zijgevel van woning nr. 9 is de toename 4 dB. De toename op de bestaande woning ten gevolge van de beoogde situatie is maximaal 4 tot 6 dB. Dit betekent dat het beoogde plan planologisch gezien een onwenselijke situatie creëert wordt. Derhalve zijn maatregelen noodzakelijk om het beoogde plan inpasbaar te maken en hiermee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt/blijft.

---

<sup>4</sup> M-tech Nederland BV, *Akoestisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor de Ubroekweg Noord 11/11A in Venlo*, referentie Ubr.Ven.21.AO BP-02, 3 december 2021

Uitgaande van de maximale toegestane milieu categorieën 2 wordt de situatie onterecht worst case benaderd en is niet aannemelijk dit aansluit met de toekomstige werkelijk representatieve bedrijfssituatie (RBS).

De gemeente is voornemens een bestemmingsplanwijziging door te voeren. Geadviseerd wordt om in het toekomstige bestemmingsplan aanvullende regels op te nemen namelijk de verplichting van aanvullend akoestisch onderzoek per bedrijfssituatie van de 3 toekomstige percelen. Hierbij dienen alle (geluidrelevante) activiteiten inclusief laden en lossen meegenomen te worden. Deze werkelijk toekomstige RBS dient dan getoetst te worden aan 45 dB(A) etmaalwaarde per bedrijf afzonderlijk.

Voor bedrijven in milieucategorie 1 wordt voldaan aan de richtafstand. Deze zijn dan ook inpasbaar. Voorgesteld wordt om binnen de nieuwe bestemming bedrijven in milieucategorie 1 toe te staan, alsmede bedrijven die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in milieucategorie 1.

### **Conclusie**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bedrijven in milieucategorie 2 inpasbaar zijn, mits de etmaalwaarde ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten niet meer dan 45 dB(A) bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met de cumulatieve geluidbelasting van de maximale planologische invulling voor de omliggende bedrijvigheid (worst case dus). In de planregels kan worden opgenomen dat bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 2 zijn uitsluitend toegestaan, wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de etmaalwaarden ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten in de representatieve bedrijfssituatie niet meer dan 45 dB(A) bedraagt. Derhalve zal de noodzaak voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek in de planregels worden opgenomen middels een voorwaardelijke verplichting.

### **5.1.5 Externe veiligheid**

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

#### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Toetsing aan het Bevi, het Bevt en het Bevb is vereist wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn bedrijfsgebouwen, afhankelijk van hun omvang, beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten. De drie geïnteresseerde bedrijven zullen op basis van hun omvang en aantal aanwezige personen aangemerkt kunnen worden als beperkt kwetsbare objecten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de voormalige twee woningen kwetsbare objecten waren, en dat er dus sprake is van een wijziging naar een minder kwetsbare functie. Daarnaast worden in het plangebied geen risicovolle bedrijven toegelaten.

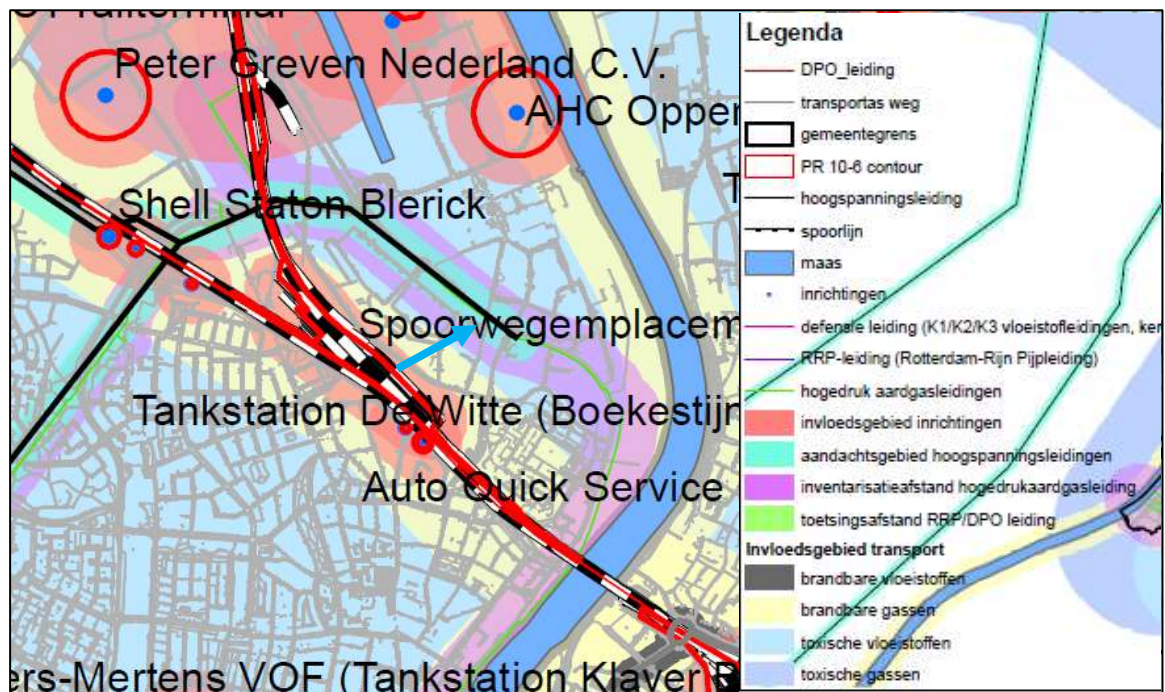
### *Gemeentelijk beleid externe veiligheid*

De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Toetsing**

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is het gemeentelijk beleid omtrent externe veiligheid vastgelegd in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 en de hierbij behorende belemmeringskaart.

In het kader van het voorliggende project heeft M-tech in een beschouwing externe veiligheid<sup>5</sup> de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.



Uitsnede belemmeringskaart gemeente Venlo met ligging plangebied (blauwe pijl)

<sup>5</sup> M-tech Nederland BV, *Beschouwing externe veiligheid van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ubroekweg Noord 11/11A in Venlo*, rapportnummer UBR.VEN.21.EV02, 19 mei 2021



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe pijl)

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

| tabel: risicobronnen                 |                                   |                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| bron                                 | locatie                           | Invloed of effectgebied                        |
| Spoorwegemplacement Blerick          | Ten zuidwesten van planlocatie    | Gedeelte van het perceel binnen invloedsgebied |
| Spoortraject Venlo-Eindhoven         | Ten zuidoosten van de planlocatie | Buiten invloedsgebied                          |
| Binnenvaartcorridor Maas             | Ten oosten van de planlocatie     | Buiten invloedsgebied                          |
| Buisleiding Gasunie                  | Ten noordoosten van planlocatie   | Binnen invloedsgebied                          |
| LPG Tankstation de Witte             | Ten zuiden van de planlocatie     | Buiten invloedsgebied                          |
| Hoogspanningslijnen en magneetvelden | Over planlocatie                  | n.v.t                                          |

Inventarisatie risicobronnen

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement Blerick en binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. De overige risicobronnen in de omgeving hebben

invloedsgebieden die niet tot het plangebied reiken. Vanuit die risicobronnen bestaan er dan ook geen belemmeringen.

#### *Spoorwegemplacement*

Het spoorwegemplacement Blerick ligt op circa 340 meter ten zuidwesten van het plangebied en heeft een invloedsgebied van 355 meter. Daarmee ligt een gedeelte van het plangebied in het invloedsgebied van het emplacement. Hierdoor moet de ontwikkeling worden verantwoord ten opzichte van het groepsrisico van het emplacement. Het spoorwegemplacement Blerick wordt genoemd in bijlage 3 van de Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen) als zijnde een Bevi-inrichting. Het groepsrisico voor het spoorwegemplacement Blerick is laag en de ontwikkeling van het plangebied tot bedrijfskavels zal geen significante verhoging tot gevolg hebben. Ook ligt niet het hele perceel in het invloedsgebied van het emplacement.

#### *Aardgasleiding*

De buisleiding van de Gasunie Z513-22 ligt op circa 70 meter ten noordoosten van het plangebied. Deze aardgasleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar, een belemmeringsstrook van 4 meter aan beide kanten van de leiding, maar geen plaatsgebonden risicocontour. De leiding heeft een 100% letaliteitsafstand van 65 meter en een 1% letaliteitsafstand van 140 meter. Het perceel ligt geheel in de 1% letaliteitszone, dus tussen 65 en 140 meter. Daardoor moet ook het eventueel verhogen van het groepsrisico van de buisleiding worden meegewogen in de verantwoording van het groepsrisico. Door de ontwikkeling van het plangebied tot bedrijfskavels met de bijbehorende populatie op het perceel zal het groepsrisico toenemen. De exacte toename van het groepsrisico kan enkel worden bepaald indien duidelijk is welke bedrijven zich op de locatie vestigen en wat daarvan de populatiedichtheid zal zijn. Het groepsrisico vanwege de leiding is echter laag, en de ontwikkeling van het plangebied zal geen significante verhoging tot gevolg hebben.

#### *Conclusie*

Omdat de exacte invulling van het plangebied (en de daarmee gepaard gaande personendichtheid) nog niet vast ligt, is het niet mogelijk om exact de toename van het groepsrisico te bepalen. Wel is bekend dat het groepsrisico van zowel het emplacement als de buisleiding laag zijn en deze niet significant zal verhogen als gevolg van de ontwikkeling.

Daarbij wordt de huidige kwetsbare woonfunctie wegbestemd en komen hiervoor beperkt kwetsbare functies in de plaats. Deze worden vanuit het Bevi minder beschermd. Concluderend zal deze ontwikkeling vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen opleveren. Op basis van het voorgaande heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies (kenmerk 2021-020431) opgesteld:

#### Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

- Ten behoeve van gebouwbrandbestrijding dient een bluswatervoorziening (60 m<sup>3</sup>/uur binnen 40 meter) te worden gerealiseerd nabij het plangebied.
- De vluchtroutes vanuit de toekomstige bedrijven moeten zodanig worden ingericht dat van de risicobron af vluchten mogelijk is.

- Om veilig in een gebouw te kunnen schuilen voor een toxische gaswolk, moet de mechanische ventilatie voorzien zijn van een gemakkelijk te bereiken schakelaar (bijvoorbeeld in de meterkast of op het brandmeldpaneel), zodat de ventilatie snel kan worden afgeschakeld.
- Zorg dat de BHV-ers en overige werknemers op de hoogte zijn van de risico's uit de omgeving en de voorzieningen in het gebouw, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident.

Het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord wordt meegenomen in de verder uitwerking van onderhavig plan.

### 5.1.6 Milieueffectrapportage

#### Beoordeling directe m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de herbestemming van een voormalig woonperceel naar een drietal bedrijfskavels mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van bedrijventerreinen valt onder categorie onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r.: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

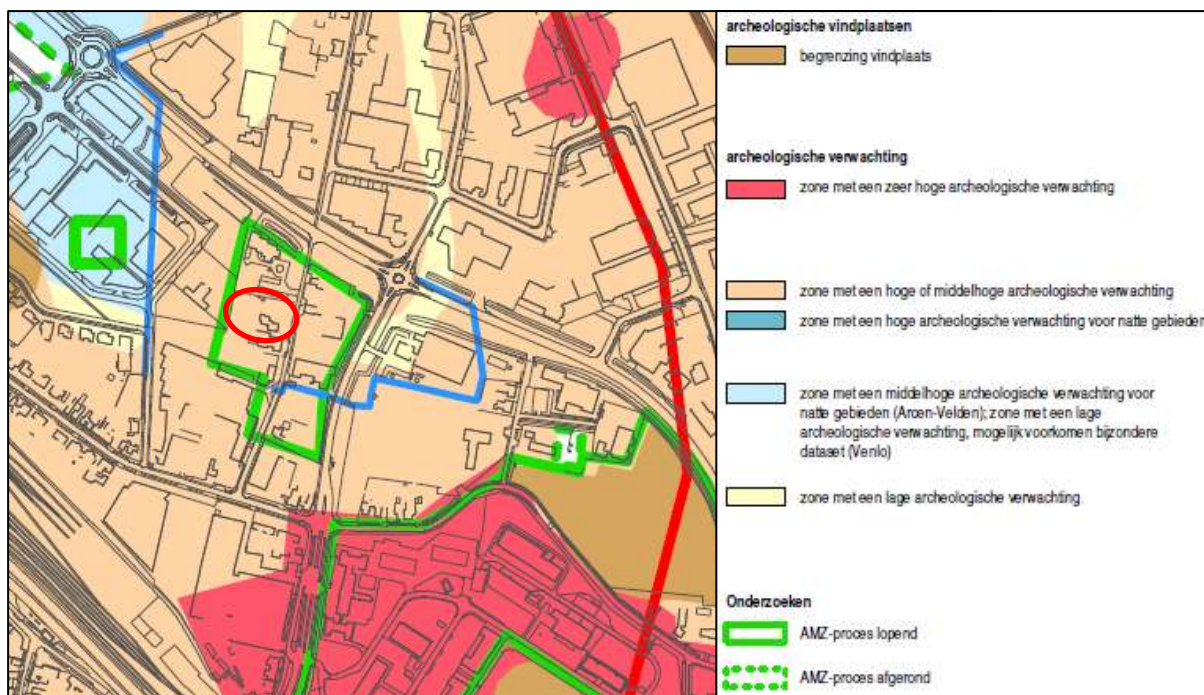
Er is voor de activiteit daarom geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarbij is het eveneens niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk.

## 5.2 Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen zones met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>. 'De omvang van het plangebied is circa 2600 m<sup>2</sup>. Omdat met deze bestemmingswijziging de woonkavels naar bedrijfsterrein worden omgezet zullen de toekomstige bebouwingsmogelijkheden vergroot worden tot

ruim boven de archeologische oppervlaktenormering van 500 m<sup>2</sup>. Daarom dient in het kader van dit bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarde onderzocht te worden. Zodoende is er een archeologisch onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Op basis van het bureauonderzoek is bepaald welke archeologische waarden te verwachten zijn in het plangebied. In het plangebied worden ooivaaggronden verwacht. Hierboven ligt geen dik bouwlanddek die het archeologisch niveau heeft afgedekt. Tijdens het gebruik als bouwland kan de top van het archeologisch niveau verstoord zijn geraakt. Ooivaaggronden hebben een lage grondwaterstand (GWT VII) waarin organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied is geroerd tot minimaal in de top van de natuurlijke ondergrond (C-horizont). De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de egalisatie van het plangebied voorafgaand aan de bouw van het voormalige woonhuis. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied.

<sup>6</sup> Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Ubroekweg Noord 11-11a te Blerick (gemeente Venlo), projectnummer AM21153, 12 oktober 2021

## Conclusie

Op basis van bovenstaande redenen is er zodoende geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De gemeente Venlo neemt het advies over om op basis van bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te achten.

## 5.3 Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Limburg en de gemeente Venlo geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming.

## 5.4 Ecologie

### Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL2014, dat is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Houtopstanden vanuit de Wet natuurbescherming*

De bescherming van houtopstanden conform de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer

houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

#### *Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-  
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-  
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-  
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.  
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade  
aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om  
het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd  
en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die-  
ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of  
vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de  
voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er  
gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de  
voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

#### **Toetsing**

##### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt op circa 6,3 kilometer ten zuidwesten van het Natura 2000-gebied 'Maasduinen'.  
Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren  
als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn  
externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van  
de ontwikkeling is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie  
op een Natura 2000-gebied is hierdoor niet op voorhand uit te sluiten.

Met de komst van de nieuwe wet 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering' is het niet meer noodza-  
kelijk om een berekening uit te voeren voor de aanlegfase omdat tijdens de aanlegfase enkel sprake  
is van een 'tijdelijke' en 'beperkte' depositie. Mede vanwege het feit dat niet iedere kavel gelijk na op-  
levering ingevuld zal worden, is een effect op de Natura-2000 gebieden, tijdens de aanlegfase, te ver-  
waarlozen.

Zodoende is reeds een AERIUS stikstofdepositieberekening<sup>7</sup> uitgevoerd. Uit de berekening zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

#### *Planologische gebiedsbescherming*

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied komt geen provinciaal beschermde natuur voor. Op circa 540 meter ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat deel uitmaakt van de goud-groene natuurzone. Gezien deze afstand en de aard van het plan, zijn negatieve effecten op deze provinciaal beschermde natuur op voorhand uit te sluiten.

#### *Houtopstanden*

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied betreft in de huidige situatie een braakliggend perceel zonder bebouwing of begroeiing. Gezien dit huidige gebruik kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling essentieel leefgebied of vaste rust- en verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan.

#### **Conclusie**

Gezien het onderzoeksresultaten kan de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het provinciale natuurbesluit worden uitgevoerd. Vanuit het aspect ecologie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

## **5.5 Leidingen en infrastructuur**

In het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig, waarvan de beschermingszone over het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied is gelegen. In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming, inclusief de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding', worden in het voorliggende bestemmingsplan eveneens opgenomen. Op basis van de dubbelbestemming mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Bij de situering van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden. Het bouwvlak is namelijk buiten de planologische beschermingszone van de leiding geprojecteerd.

Op circa 70 meter ten noorden van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. De planologische beschermingszone daarvan heeft een breedte van 5 meter ter weerszijden van de leiding en reikt

---

<sup>7</sup> M-Tech Nederland B.V. AERIUS stikstofdepositieberekening Ubroekweg Noord 11/11A, d.d. 20 augustus 2021

daarmee niet tot het plangebied. In paragraaf 5.1.5 is reeds ingegaan op het aspect externe veiligheid vanwege deze leiding.

Voor het overige zijn er blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen planologisch beschermde leidingen of kabels binnen of in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Het plangebied wordt verkaveld in drie bedrijfskavels. Twee van deze kavels zullen worden ontsloten op de Ubroekweg Noord, die ten oosten van het plangebied ligt. De derde kavel ligt aansluitend aan de bestaande bedrijfskavel van de potentiële koper, en zal via deze bestaande bedrijfskavel worden ontsloten.

Door de herbestemming van het voormalige woonperceel naar bedrijfskavels zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied naar verwachting toenemen. Om deze toename te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie: 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Voor de drie bedrijfskavels zijn geïnteresseerde kopers die ter plaatse hun bedrijfsactiviteiten willen gaan uitvoeren. Dit betreffen alle drie autohandelaren en –wasserijen. De CROW-publicatie kent geen specifieke verkeersgeneratiecijfers voor dergelijke typen bedrijvigheid.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in het plangebied diverse typen bedrijvigheid mogelijk. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is daarom uitgegaan van het type bedrijvigheid met de hoogste verkeersgeneratie (worst-case), te weten een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf. De verkeersgeneratie van dit type bedrijven ligt tussen de 8,3 en 10,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Binnen het plangebied is een bouwvlak geprojecteerd met een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>, dat volledig mag worden bebouwd. Gezien de maximum goot- en bouwhoogte van beide 9 meter binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen in twee bouwlagen mogelijk. Om de maximale verkeersgeneratie in beeld te brengen, is ervan uitgegaan dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd in twee bouwlagen, kortom een bvo van 1.200 m<sup>2</sup>. In werkelijkheid zal het merendeel van de bedrijfsbebouwing echter uit slechts één bouwlaag bestaan.

Voor wat betreft de ligging en stedelijkheidsgraad van het plangebied is uitgegaan van een ligging in de 'rest van de bebouwde kom' in een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze uitgangspunten ligt de maximale (worst-case) verkeersgeneratie van de toegestane bedrijfsactiviteiten in het plangebied tussen 99,6 en 121,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In werkelijkheid wordt een beduidend lagere verkeersgeneratie verwacht, doordat het bouwvlak naar verwachting niet volledig zal worden bebouwd en de bebouwing grotendeels uit slechts één bouwlaag zal bestaan.

Voorheen was in het plangebied sprake van twee wooneenheden, waarvoor op basis van de CROW-publicatie kan worden uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. De netto toename van het aantal verkeersbewegingen ligt daarmee tussen de 84 en 105 motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van een worst-case situatie. De Ubroekweg Noord en omliggende wegen kunnen dit verkeer zonder problemen verwerken.

### **Parkeren**

De gemeente Venlo gaat voor de berekening van de parkeerbehoefte uit van de kencijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Op basis van dezelfde uitgangspunten als bovenstaand zijn gehanteerd voor de verkeersgeneratie, zijn voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf 1,9 tot 2,4 per 100 m<sup>2</sup> bvo benodigd. Voor de maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsgebouwen die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt betekent dit een maximale parkeerbehoefte van 22,8 tot 28,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De definitieve toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in het kader van de formele omgevingsvergunningaanvraag van de bedrijven die zich in het plangebied zullen vestigen.

## **5.7 Waterparagraaf**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe 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.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

### **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 en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater- en bodemopbouw*

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol', zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In paragraaf 4.2.2 is reeds beschreven dat deze ligging in de boringsvrije zone geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling, aangezien bij dit project geen diepe grondboringen zijn voorzien.

Daarnaast ligt het plangebied binnen een strategische grondwatervoorraad en het grondwaterlichaam 'Zand Maas'. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief geen negatieve invloed op het grondwaterlichaam 'Zand Maas' en de strategische grondwatervoorraad.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels het voorliggend initiatief zal ook geen primair oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Op een afstand van circa 650 meter ten oosten van het plangebied ligt de Maas. Het plangebied ligt hierdoor binnen de Maasvallei. Volgens het POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei 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.). De bestemmingswijziging van het woonperceel naar bedrijfskavels op een bestaand bedrijventerrein heeft geen invloed op het functioneren van de Maas.

Daarbij maakt het plangebied deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Ik verzoek u dit aan de plantoelichting toe te voegen.

Tot slot is in 2020 door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op het moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

#### *Afvalwater en hemelwater*

Het afvalwater van de eventuele nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijk rioleringsstelsel.

Wat betreft hemelwater zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting toenemen, vergeleken met de voormalige woonfunctie. De gemeente Venlo hanteert als uitgangspunt dat hemelwater van nieuwe bebouwing en verharding in principe op eigen terrein in de bodem geborgen dan wel geïnfiltreerd moet worden. Als basis hiervoor geldt de Afkoppel beslisboom. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

Volgens de Afkoppel beslisboom is bergingseis 3 van toepassing. Dit betekent dat een bui van T=10 (50 mm in 24 uur) op eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd moet worden. Daarnaast mag een bui van T=100 (84 mm in 48 uur) geen water(schade) veroorzaken in gebouwen.

Voor het plangebied zijn nog geen concrete bouwplannen beschikbaar. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer hiervoor een concreet bouwplan wordt ingediend, zullen in het kader van de omgevingsvergunning de exacte bergings- of infiltratievoorzieningen en de benodigde capaciteit hiervan worden uitgewerkt. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om voorzieningen kunnen realiseren met voldoende capaciteit.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' 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 SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:500). De bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is weergegeven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak ingetekend waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. De ligging van het bouwvlak is afgestemd op de bovengrondse hoogspanningsverbinding binnen het plangebied en buiten de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding geprojecteerd. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is de figuur 'hartlijn – hoogspanningsverbinding' ingetekend, waarmee de locatie van de hoogspanningsverbinding is aangegeven. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' weergegeven.

### 6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

### 6.3.1 Inleidende regels

#### *Begrippen*

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. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

#### *Wijze van meten*

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

### 6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 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

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, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaalde welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

#### *Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen voor het gehele plangebied. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Daarnaast zijn productiegebonden detailhandel, ondergeschikte kantoren, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

#### *Leiding - Hoogspanningsverbinding*

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor een hoogspanningsverbinding die is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding', met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Waarde – Archeologie*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>.

### **6.3.3 Algemene regels**

In 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, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' vastgelegd. De algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de algemene procedureregels is de procedure omtrent het stellen van nadere eisen beschreven. De overige regels bevatten tot slot een verwijzing naar de geldende wetten en regels.

#### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

De gronden waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, zijn in eigendom van de gemeente Venlo. Hierdoor is een verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde. Aan het kostenverhaal zal invulling worden gegeven bij de uitgifte van de gronden.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Overleg**

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

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De opmerkingen van de instanties zijn reeds verwerkt.

#### **7.2.2 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Venlo volgt voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure.

## 8. PROCEDURE

### 8.1 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er 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 indien zienswijzen zijn ingediend;
- 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.

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

