



Toelichting

‘Bosbergstraat 17 te Lomm’

Gemeente Venlo



www.reland.nl

Colofon

Toelichting: Bosbergstraat 17 te Lomm

Rapportnummer: 2020.0812

Status: Vastgesteld

Datum: 20 april 2022

Projectlocatie

Bosbergstraat 17

5943 AK Lomm

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mail

info@reland.nl

© april 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
3.3 Toekomstige situatie plangebied	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Rijksbeleid	10
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	11
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
4.4 Regionaal beleid	13
4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	13
4.5 Gemeentelijk beleid	13
4.5.1 Strategische Visie Venlo 2030.....	13
4.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	14
4.5.3 Woonvisie 2016-2021	15
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	16
5.1 Milieu	16
5.1.1 M.e.r. plicht	16
5.1.2 Bodem	16

5.1.3	Lucht	17
5.1.4	Geluid	18
5.1.5	Externe veiligheid	19
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	23
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	24
5.2	Water	24
5.2.1	Beleidskader	24
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	25
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	26
5.3	Natuur	26
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	26
5.3.2	Soortenbescherming.....	27
5.4	Archeologie.....	27
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	28
5.6	Verkeer en parkeren	28
5.6.1	Mobiliteit.....	28
5.6.2	Parkeren	29
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
BIJLAGEN		
Bijlage I	Bodemonderzoek	
Bijlage II	Advies Veiligheidsregio	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bosbergstraat 17 te Lomm is een bedrijfslocatie gelegen. Ter plaatse is een bedrijfsloods met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig zijn. De bedrijfsloods werd gebruikt als opslagruimte. De vorige eigenaar van de bedrijfslocatie is overleden, waardoor de bedrijfswoning leeg staat. De locatie is in eigendom van de familie (hierna: initiatiefnemers) van de vorige eigenaar. De familie heeft de activiteiten ten aanzien van de opslag voortgezet.

Gezien de familie de loods in gebruik had en graag zou willen behouden maar er geen gebruik werd gemaakt van de woning heeft de familie een aantal jaren geleden besloten om de gehele locatie inclusief loods in de verkoop te zetten. De bedrijfslocatie staat al gedurende een aantal jaren te koop, maar gezien zich geen (geschikte) kopers hebben gemeld is de familie gaan nadenken over mogelijkheden om de verkoop te stimuleren. Gezien de verkoop van de locatie als bedrijfslocatie niet wil lukken, is gekeken naar de mogelijkheden om de woning te verkopen en loods in eigendom van de familie te houden.

Door de woning en de loods van elkaar te splitsen en de loods separaat van de woning te kunnen gebruiken ontstaan wel mogelijkheden voor verkoop van de woning. De familie is voornemens om zelf de loods te blijven gebruiken als opslagruimte. Hierdoor is de wens ontstaan om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en af te splitsen van de loods. Zo kan de familie de loods behouden ten behoeve van opslag en kan de woning worden verkocht als burgerwoning.

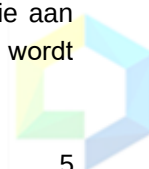
Conform het geldende bestemmingsplan is dit voornemen echter niet rechtstreeks toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen en dient de bestemming 'Bedrijf' op de locatie te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'

Op 21 september 2020 is een conceptaanvraag ingediend bij de gemeente Venlo voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op 2 april 2021 heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het gehele perceel. De loods krijgt hierbij de aanduiding 'opslag' om het gebruik van de loods als opslagruimtes mogelijk te maken.

Om de herbestemming mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het herbestemmen van de locatie aan Bosbergstraat 17 te Lomm van 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.



1.3

Plangebied

De planlocatie is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Arcen en Velden, sectie F, nummers 1739, 1740 en 1741 (figuur 1). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.050 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Lomm in de gemeente Venlo. Het dorp ligt ten noorden van het dorp Velden en ten zuiden van het dorp Arcen. Ten westen van het dorp loopt de Maas.

Lomm wordt in tweeën gedeeld door de Rijksweg N271. Aan de westzijde van de Rijksweg is de dorpskern gelegen en aan de oostzijde zijn het bedrijventerrein 'Spikweien' en het natuurgebied 'De Maasduinen' gelegen.

Het plangebied ligt in de dorpskern Lomm, waardoor in de directe omgeving voornamelijk woonfuncties aanwezig zijn.. De vele woningen worden afgewisseld door enkele bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen , zoals een tuincentrum, basisschool en kerk. De meeste bedrijvigheid in de omgeving is geclusterd gevestigd op het bedrijventerrein aan de overzijde van de Rijksweg.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied staan een bedrijfsloods, een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. Een groot deel van het perceel is verhard ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing.

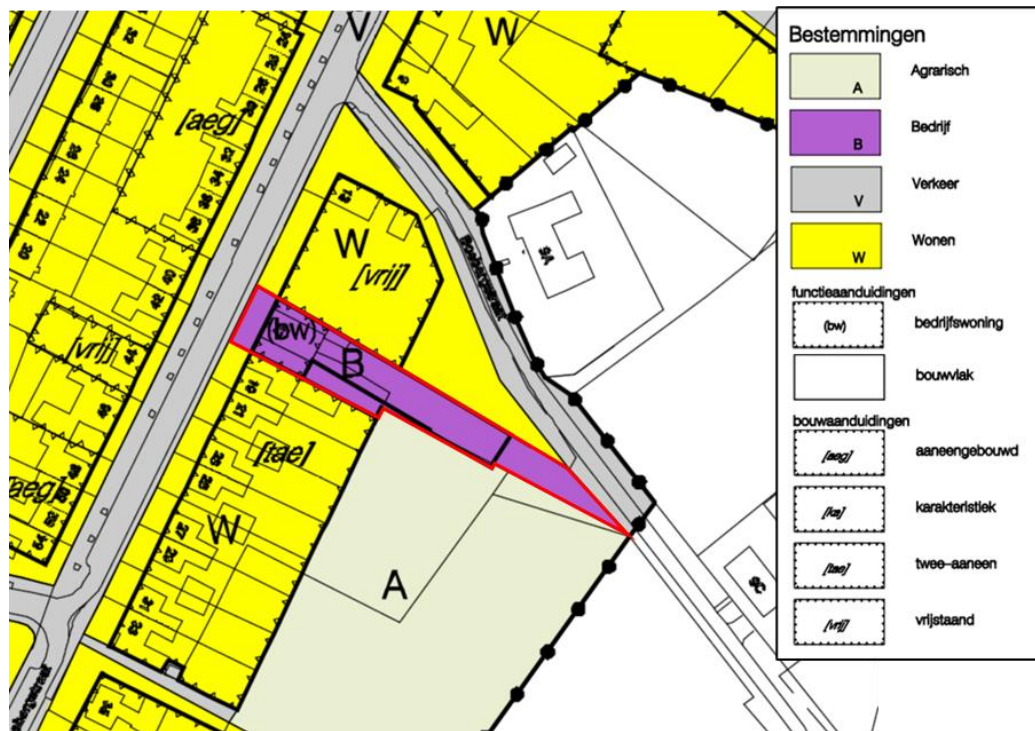
De locatie is zowel bereikbaar via een inrit aan de Bosbergstraat als via een inrit aan Op de Diep. De inrit aan de Bosbergstraat wordt gebruikt voor/ten behoeve van bedrijfswoning en ten behoeve van de loods wordt gebruik gemaakt van de inrit aan Op de Diep.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Lomm', zoals vastgesteld op 20 juli 2009, geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' (figuur 2). Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing is gelegen. Daarnaast heeft de bedrijfswoning de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Het omzetten van de enkelbestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' is niet rechtstreeks mogelijk conform het vigerend bestemmingsplan. In het plan is voor deze wijziging geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om deze omschakeling mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.





Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat het initiatief inhoudt en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling is om de bestaande woning met bijgebouwen en de loods van elkaar af te splitsen. Dit om de verkoopbaarheid van de woning te vergroten en de loods als opslagruimte te kunnen behouden.

De gehele bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonbestemming. Het bestaande gebruik van de loods als opslagruimte wordt voortgezet en planologisch geregeld door het opnemen van een aanduiding 'opslag'. In de planregels wordt geborgd dat ter plaatse van deze aanduiding, uitsluitend opslag mag plaatsvinden. Het is namelijk niet gewenst dat er op korte afstand van de woning en de woningen in de omgeving zware bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie blijft de bestaande bebouwing binnen het plangebied geheel behouden. Om privacy voor de bewoners van de woning te creëren, worden de woning en de loods fysiek van elkaar gescheiden middels een erfafscheiding. Het deel van het perceel met de woning en bijbehorende bijgebouwen wordt tevens kadastraal afgesplitst van de loods. In figuur 3 is een indicatie van de splitsing weergegeven.

Evenals in de huidige situatie is de woning bereikbaar via de inrit aan de Bosbergstraat en is de loods bereikbaar via de inrit aan Op de Diep. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er dus geen fysieke veranderingen plaats. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het huidige straatbeeld in de omgeving.



Figuur 3 Indicatieve weergave splitsing perceel voor 'wonen' en 'opslag'

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de omschakeling van bedrijf naar een woonlocatie bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de

verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan wordt een bestaande kleinschalige bedrijfslocatie omgezet naar een woonlocatie. Gezien er sprake is van een bestaande situatie tussen reeds bebouwde percelen waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, wordt er geen aanzet gedaan tot een grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling is daarom niet van nationaal belang.

Daarnaast wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht en de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bedrijf wordt ontnomen. Dit heeft dan ook een positieve invloed voor de woningen in de omgeving, waarbij de huidige en bestaande structuur niet wordt aangetast. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit



ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waardoor er in principe geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Er wordt dus geen nieuwe woning gerealiseerd, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Onderhavig planvoornemen waarbij een bestaande bedrijfswoning binnen een dorpskern met voornamelijk woningen wordt omgezet naar burgerwoning is passend binnen de omgeving. Het ontnemen van de mogelijkheid om binnen een dorpskern een (nieuw) bedrijf op te richten draagt bij aan de leefbaarheid in de dorpskern. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.



Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 april 2016, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De pijlers betreffen:

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

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, waardoor er geen woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Nadere toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is dan ook niet noodzakelijk. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Gemeentelijk beleid

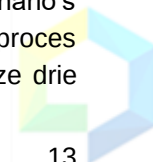
4.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

De Strategische Visie Venlo betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst.

Voor de visie zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn beschreven:

- 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. 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 toekomstscenario.

Het gaat in dit geval om de herbestemming van een reeds bebouwd perceel, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De ontwikkeling heeft dus geen invloed op het straatbeeld. Een burgerwoning is passend in een omgeving met voornamelijk woningen. Het herbestemmen van een bestaande woning heeft geen negatief effect op de omgeving. Met de ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan het woongenot voor omliggende woningen. Ook in de toekomst is dit geborgd gezien het feit dat het niet meer mogelijk is om een (nieuw) bedrijf op te richten. Onderhavig planvoornemen is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2030.

4.5.2

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Hierin is de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente beschreven. Zo is opgenomen wat er op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is voor de komende jaren.

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo 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:

1. Drukke in het ommeland;
2. Ruimte in de stad;
3. Leven aan de Maas;
4. Voorzieningen op maat;
5. Robuuste structuren.

Naast de vijf thema's zijn er drie aandachtspunten welke betrekking hebben op elk ruimtelijk initiatief. Hiermee wordt bedoeld dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt worden gehanteerd;
- de vraag wordt gesteld wat het initiatief met betrekking tot de (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Gezien er met onderhavig voornemen gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande bebouwing kan er gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast ligt de nadruk in dit gebied op wonen gecombineerd met werken en diensten, waarmee het planvoornemen in lijn is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.



4.5.3

Woonvisie 2016-2021

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 december 2016 de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen en om negatieve effecten zoals leegstand en verloedering op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De woning binnen het plangebied staat al een tijd leeg aangezien er geen (geschikte) kopers zijn voor de woning als bedrijfswoning zijnde. Door het omzetten naar burgerwoning wordt op korte termijn voorzien in woningbehoefte zonder dat er nieuwe bebouwing wordt opgericht. Hierdoor wordt geen nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast wordt de huidige leegstand van de woning opgelost. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook aangesloten bij het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De ontwikkeling komt tevens niet voor in bijlage D van het besluit m.e.r.. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Ten aanzien van de herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in de bijlage.

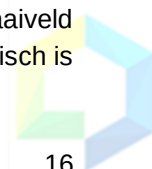
Op de onderzoekslocatie zijn twee deellocaties onderzocht:

- Deellocatie A Gehele onderzoekslocatie
- Deellocatie B: Inspoelzone

Deellocatie A: Gehele onderzoekslocatie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een verdachte locatie.

De bovengrond is licht verontreinigd met zink en/of PCB. In de ondergrond en het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond. Er zijn op het maaiveld en in de bodem zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is geen asbest boven de detectiegrens aangetroffen.



De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. De vooraf gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht was voor asbest wordt op basis van de resultaten verworpen.

Deellocatie B: Inspoelzone

Er zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie <20 mm een gewogen asbestgehalte van 7,2 mg/kg d.s. aangetoond. Het gehalte aan asbest overschrijdt de helft van de interventiewaarde niet.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Algemeen

Gelet op de onderzoeksresultaten, bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

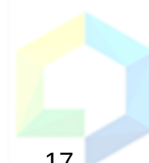
5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van gevoelige objecten zoals woningen, waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In dit geval dient ten aanzien van de woning te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijn stof of stikstofdioxide.



Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM₁₀) bedraagt 40 µg/m³. Voor het plangebied blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM₁₀) circa 14,73 µg/m³ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 13,82 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een initiatief kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door een toename van het aantal verkeersbewegingen. In dit geval is sprake van een bestaande woning en opslagloods welke niet in gebruik wijzigen. Er is dus geen sprake van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Daarnaast wordt juridisch geborgd dat de loods in de toekomstige situatie enkel mag worden gebruikt ten behoeve van opslag. Het is dan ook niet toegestaan om andere bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Ook voor de toekomst is dus geborgd dat er geen functie met een verkeersaantrekkende werking mag worden gevestigd.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de ontwikkeling geen aanleiding tot nader onderzoek gezien het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

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 en industrie.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij de woning niet wordt uitgebreid. In het kader van de Wet



geluidhinder (wegverkeerslawaaï) is de huidige bedrijfswoning al een geluidsgevoelige functie. Met de omschakeling naar een burgerwoning wordt de functie niet gevoeliger, waardoor nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect 'Geluid' vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden voor inrichtingen in de omgeving op het gebied van geluid. Het uitvoeren van nader onderzoek naar Industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke



maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

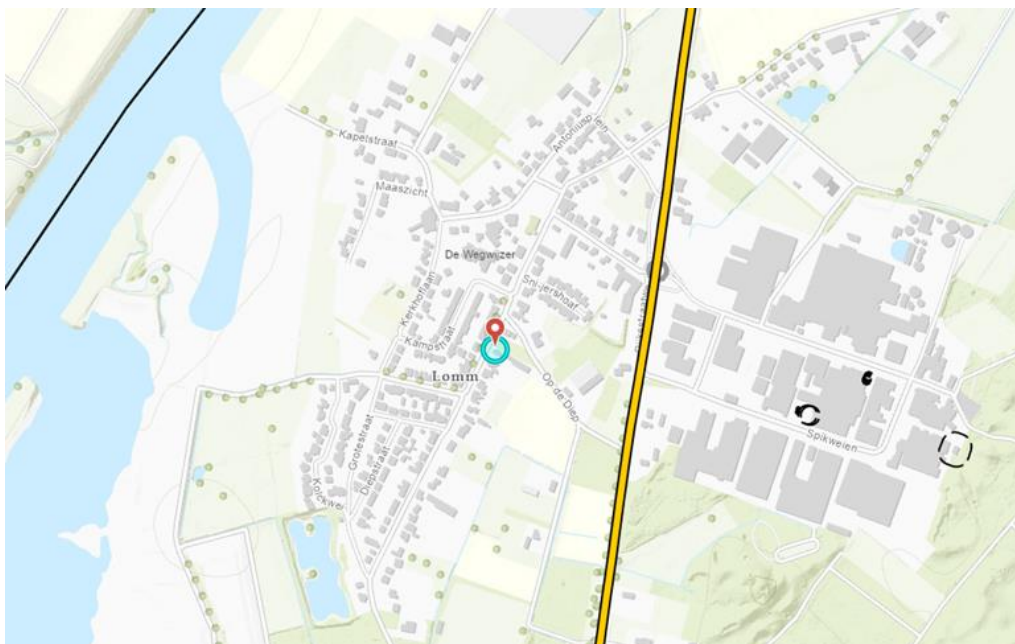
Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 5 Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ten aanzien van deze risicovolle inrichtingen dient een bepaalde veiligheidsafstand te worden aangehouden. In onderstaande tabel zijn de inrichtingen en bijbehorende veiligheidsafstanden weergegeven. Daarnaast is tevens de werkelijke afstand tussen de woning binnen het plangebied en de inrichting aangegeven.

Adres	Soort	PR-contour	GR-contour	Werkelijke afstand
Spikweien 27	Waterstoftank (2x)	15 meter	-	490 meter
	Stikstoftank (2x)	3 meter	-	475 meter
	NH3 reservoir (4x)	7 meter	-	575 meter
Spikweien 36	Gasflessenopslag	20 meter	-	730 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de woning binnen het plangebied buiten de veiligheidscontouren van de risicovolle inrichtingen in de omgeving is gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Risicovol transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

- Risicovol transport over wegen

De woning is op een afstand van circa 215 meter van de provinciale weg N271 gelegen. De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Op 53 wegvakken vormt het plaatsgebonden risico een aandachtspunt. De N271 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. De aandachtspunten voor het groepsrisico betreffen de kilometervakken van wegen waar het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde. In 1997 was voor de N271 het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde. In 2003 is aangegeven dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde meer berekend is. Dit heeft te maken met het feit dat op dit wegvak minder transporten van GF3 (brandbare gassen) waargenomen zijn. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Daarnaast kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat over de N271 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats via de A67 en de A73, op de andere Maasoever. De A67 is op een afstand van circa 1,95 kilometer van het plangebied gelegen en de A73 ligt op een afstand van circa 2,60 kilometer. De A73 en N271 verbinden beide Venlo en Nijmegen met elkaar, waarbij er meer gebruik wordt gemaakt van de snelweg dan de provinciale weg. In het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen komt de N271 dan ook niet voor.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

- Risicovol transport over water

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 600 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen.

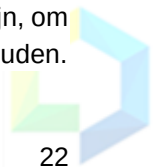
De GR-contour van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer, waar de planlocatie dus binnen is gelegen. De woning blijft in de toekomstige situatie in gebruik als woning en de opslag in de loods wordt voortgezet. Hierdoor neemt de personendichtheid ter plaatse niet toe, waardoor dit geen belemmering vormt ten aanzien van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen middels buisleidingen getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

In dit geval is de locatie binnen het invloedsgebied van de Maas gelegen. Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden.



Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezig in het pand worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Ten slotte is door de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies gegeven ten aanzien van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. Dit advies is als separate bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw moet namelijk worden getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun belangen worden geschaad

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Omdat een burgerwoning in het kader van Bedrijven en milieuzonering in tegenstelling tot een bedrijfswoning een gevoelig object betreft, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de woning zijn met name burgerwoningen gelegen. In de omgeving zijn echter ook een aantal bedrijven/voorzieningen gelegen. In onderstaande tabel zijn de functie in de motivering weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan een ten aanzien van omliggende bedrijven en inrichtingen ten opzichte van de beoogde woning beschreven.

Adres	Soort	Milieu-categorie	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Op de Diep 9	Tuincentrum	2	30 meter	83 meter	Ja
Kampstraat 21	Basisschool	2	30 meter	100 meter	Ja
Kapelstraat 15	Kerk	2	30 meter	170 meter	Ja
'Spikweien'	Bedrijventerrein	Max. 3	100 meter	210 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er, conform de VNG-publicatie, voldoende afstand zit tussen de woning en omliggende functies op het gebied van geur, geluid, gevaar en stof. Het aspect milieu- en bedrijvenzonering zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Om te bepalen of er in de nabijheid van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen, is de netkaart van het RIVM geraadpleegd. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. De meest nabijgelegen hoogspanningslijn is te vinden op een afstand van circa 5,4 kilometer ten westen van het plangebied. De veiligheidsafstand welke dient te worden aangehouden tot deze hoogspanningslijn bedraagt 95 meter, waardoor dit aspect dus geen belemmering veroorzaakt voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van de Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, 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.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke

voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast.

In het plangebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd. De Maas is op een afstand van circa 600 meter van het plangebied gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt geen bebouwing gerealiseerd welke moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

Gezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden, neemt de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie niet toe.

5.2.3 Afkoppel beslisboom

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

De ontwikkeling betreft enkel het wijzigen van de functie. Het feitelijke gebruik wijzigt hierbij niet. Daarnaast blijft de bestaande bebouwing geheel behouden. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. De bebouwing kan, zoals in de huidige situatie, aangesloten blijven op de riolering. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. 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 mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.



Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 240 meter van de planlocatie gelegen.

Gezien het gebruik ter plaatse van het plangebied niet wijzigt, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht of bestaande bebouwing wordt gesloopt, verandert er naast de functie niets ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op omliggende natuurgebieden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden vormt de ontwikkeling geen belemmering.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing fungeert als vaste verblijfs- of voortplantingsplaats voor dieren. Gezien de bestaande bebouwing geheel blijft behouden en het gebruik van de bebouwing niet wijzigt, levert onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen op in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft de planlocatie grotendeels een lage archeologische verwachting en deels een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Met onderhavige ontwikkeling gaan geen bodemingrepen gepaard. Hierdoor is een archeologische niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

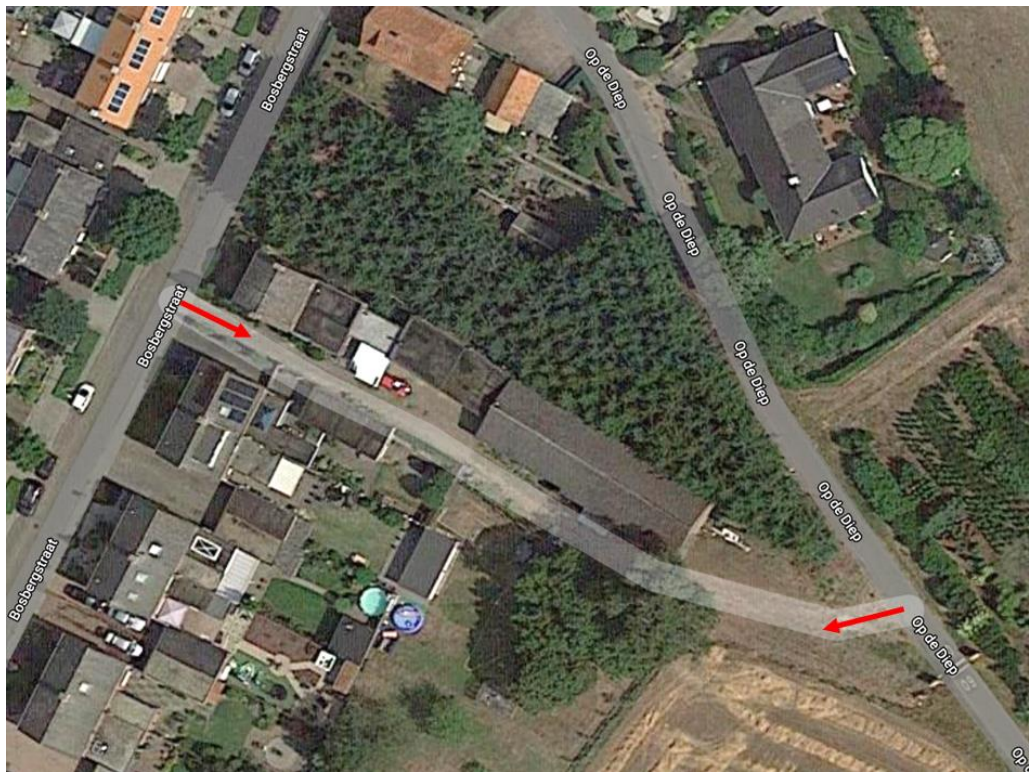
5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de toekomstige situatie wijzigt het feitelijke gebruik van het perceel (woning en opslag) niet. Hiermee blijft het aantal verkeersbewegingen dan ook gelijk.

De verkeersbewegingen van de woning gaan via de Bosbergstraat op in het heersende verkeer. De loods is bereikbaar via een eigen inrit aan Op de Diep (figuur 6). Deze situatie blijft in de beoogde situatie gehandhaafd. Het is, gezien de privacy en het zoveel mogelijk voorkomen van overlast, dan ook niet gewenst dat de verkeersbewegingen richting de loods langs de woning rijden.



Figuur 6 Bereikbaarheid woning en loods

Kortom zijn er geen belemmeringen ten aanzien van mobiliteit. Het aanpassen van de huidige infrastructuur is niet aan de orde.

5.6.2

Parkeren

Conform de parkeernormen gesteld door de gemeente Venlo, dient er ten aanzien van de woning te worden voorzien in minimaal 1,6 parkeerplaatsen op het eigen terrein. In dit geval is het perceel voldoende groot om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Voor opslaggebouwen is geen specifieke parkeernorm opgenomen. Om te bepalen of er voor de opslagloods kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

Voor opslaggebouwen in het gebied 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. In dit geval heeft de opslagloods een oppervlakte van 250 m². Dat betekent dat er in totaal $(0,8 \times 2,5 =) 2$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De ruimte voor de loods is circa 165 m² en is daarmee voldoende groot om te voorzien in 2 parkeerplaatsen.

Zowel voor de woning als voor de opslagloods kan dus worden voldaan aan het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmering op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Het planvoornemen heeft enkel betrekking op een functiewijziging van een reeds bebouwd perceel. Hierdoor is er geen noodzaak voor een exploitatieplan noch voor aansluiting van het perceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.