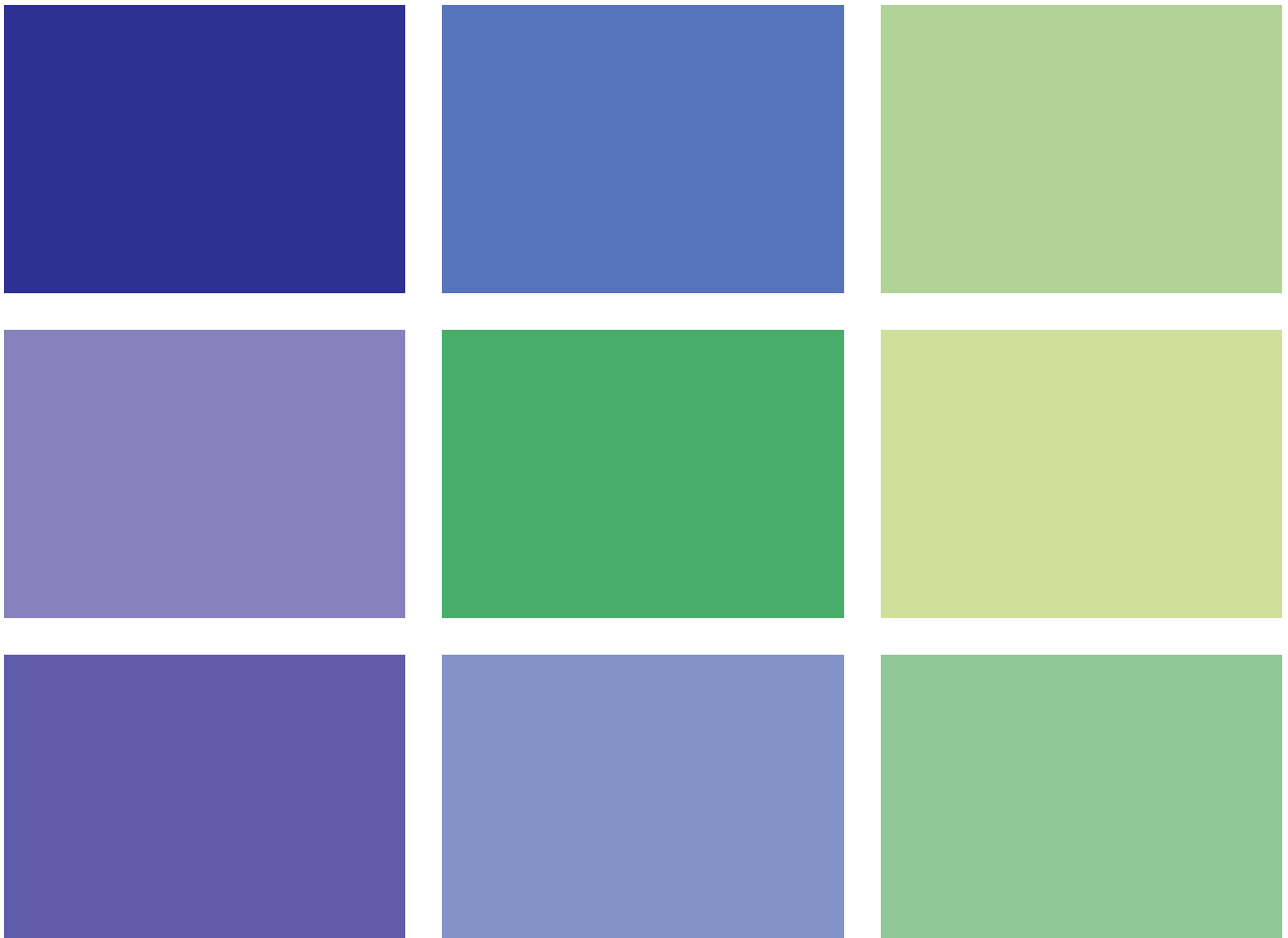


Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding tuincentrum Leurs, fase 3

Gemeente Venlo



Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding tuincentrum Leurs, fase 3

Gemeente Venlo

Toelichting

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1000

Datum

30 april 2015

Projectgegevens

ROB01-0253266-01b

TEK01-0253266-01a

Identificatienummer

NL.IMR0.0983.OV201504LEURS3-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	5
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	15
3.1	Uitgangspunten	15
3.2	Uitbreiding tuincentrum Leurs, fase 3	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Water	22
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Verkeer en parkeren	26
4.9	Archeologie & cultuurhistorie	28
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financieel	29
5.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, HMB b.v., 6 januari 2005
2. Historisch bodemonderzoek, HMB b.v., 11 juli 2013
3. Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud BV, april 2015
4. Quickscan flora en fauna, Faunaconsult, 10 juli 2013
5. Archeologisch bureauonderzoek, Ecoconsultancy, 15 september 2009



Ligging projectgebied binnen Venlo (Google Maps, 2013)



Begrenzing projectgebied (Bron: BING, microsoft 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Straelseweg 370 te Venlo is tuincentrum Leurs gevestigd. Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit het huidige bedrijf is de initiatiefnemer voornemens om het bestaande bedrijfsperceel deels herin te richten en het bestaande kassencomplex te vergroten.

De beoogde ontwikkeling is voorzien aan de achterzijde van het bestaande tuincentrum en bestaat uit een uitbreiding van de beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte. Hierdoor wordt het mogelijk om de interne routing van het tuincentrum te verbeteren en het aanwezige assortiment beter te presenteren. Ten aanzien van het initiatief is vanuit de gemeente Venlo een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat het initiatief niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Trefcenter'.

Tot dit doel is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de toepassing van deze procedure kan een omgevingsvergunning worden verkregen om tot een passende juridische en planologische regeling te komen voor de uitbreiding van tuincentrum Leurs. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De gronden behorend bij het initiatief grenst aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Venlo, in de zogenaamde kernrandzone. Tuincentrum Leurs maakt hierbij onderdeel uit van een zogenaamde perifere detailhandelsvestigingszone gelegen aan de Nijmeegseweg (N271) en de rand van het bedrijventerrein 'De Veegtes'.

Het tuincentrum is gesitueerd op de hoek van de Straelseweg en de Nijmeegseweg. De ontsluiting vindt plaats via de Straelseweg naar het zuidwesten, waar deze aansluit op de Nijmeegseweg, van waaruit de Europaweg (A67) alsmede het centrum van Venlo te bereiken is. Het projectgebied zelf heeft een totale omvang van circa 4.850 m² en bestaat uit een gedeelte van de kadastrale percelen, bekend als sectie C, nummer 3209, 4527 en 4528. De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

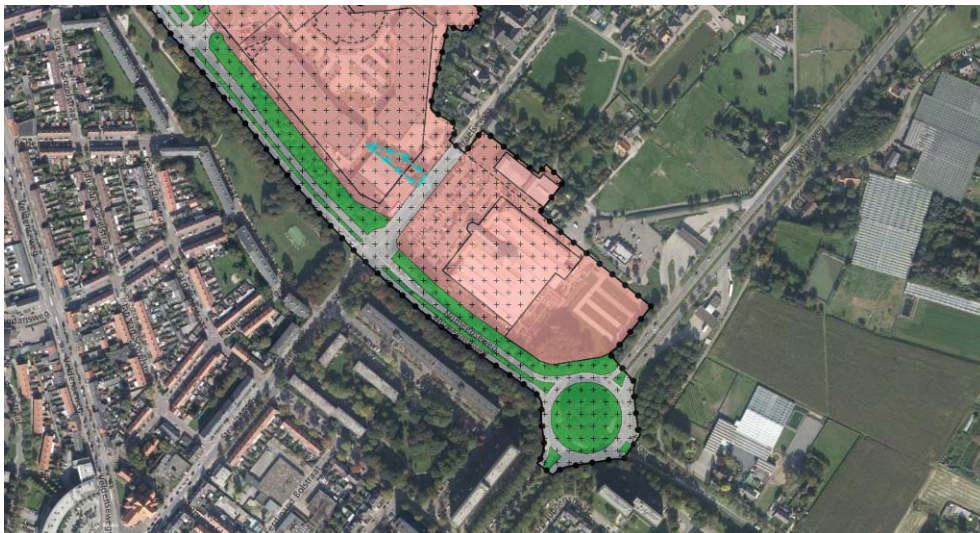
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Trefcenter'. Dit bestemmingsplan is op 27 november 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo en voorziet in de actualisering en vervanging van een viertal verouderde bestemmingsplannen op de locatie Trefcenter te Venlo

Tuincentrum Leurs heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Detailhandel – Perifere detailhandel'. De gronden aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor perifere detailhandel, met dien verstande dat de minimale bruto vloeroppervlakte per detailhandelsvestiging 1.000 m² dient te bedragen. Hierbij zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Daarnaast is een nevenassortiment, niet zijnde perifere detailhandel toegestaan als ondergeschikte activiteit, met dien verstand dat daarvoor maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag worden gebruikt. Ondergeschikt aan de perifere detailhandel is in pandige horeca van maximaal categorie 2 toegestaan, met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie en niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlakte bedraagt. Tot slot zijn binnen deze bestemming de daarbij behorende voorzieningen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

De beoogde uitbreiding van tuincentrum Leurs wijkt af van de vigerende bestemming aangezien gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gebouwd mogen worden. Deze bouwaanduiding ontbreekt in het projectgebied waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Trefcenter' (ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten, kiest het Rijk voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports.

Op de kaartbeelden behorende bij de SVIR is de gemeente Venlo onderdeel van de stedelijke regio's Greenport Venlo, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

Conclusie

Voor het projectgebied van deze onderbouwing geeft het Barro geen specifieke regels. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het echter nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen.

De uitbreiding van tuincentrum Leurs sluit daarom aan op de voorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van de stedelijke regio Greenport Venlo. Er zijn derhalve geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar.

In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Visie Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as.

De regio maakt optimaal gebruik van zijn strategische ligging als logistiek knooppunt tussen de mainports in Nederland en Vlaanderen, en het Duitse achterland. De infrastructuurle ont-sluiting is goed, herbergt diverse topsectoren en combineert dat met een kwalitatief goede omgeving. Daarbij wordt optimaal geprofiteerd van de aanwijzing als Greenport, en de daaruit voortvloeiende campusachtige ontwikkeling. Mede vanwege haar gunstige ligging ten opzichte van Brainport kent de regio een sterke en duurzame economische structuur en neemt het een internationale toppositie in waar het gaat om duurzaamheid en maakindustrie.

Venlo heeft hierbij een belangrijke recreatieve winkelfunctie. De binnenstad heeft alle kwaliteiten om zich verder te ontwikkelen: het heeft een goede mix van voorzieningen, cultuurhistorie en ambachtelijke bedrijven. De opgave is om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen het compacte centrum. Tuincentrum Leurs behoort tot het winkelgebied Trefcenter welke is aangewezen regionaal cluster perifere detailhandel.

Visie detailhandel

In hoofdstuk 6 van het Pol 2014 is de provinciale visie voor detailhandel opgenomen. De doelstelling is het creëren van een gezonde detailhandelsmarkt die goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. De belangrijkste kwalitatieve uitdaging is de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast moet er gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden.

De keuzes die gemaakt worden moeten leiden tot een goede balans tussen de winkelvoorraad in respectievelijk de binnensteden, de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en dorpskernen en wijken.

Het vernieuwen en verbeteren van de detailhandelsstructuur is primair de verantwoordelijkheid van de markt (winkeleigenaren, winkelketens, vastgoedeigenaren). De gemeenten zijn waar het gaat om de ruimtelijke sturing van detailhandelsontwikkelingen de belangrijkste partij. Het opstellen van de regionale visies is een verantwoordelijkheid van de gezamenlijke gemeenten in een regio, samen met de Provincie.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

De Omgevingsverordening bevat geen specifieke regels voor bedrijventerreinen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', kan voor de toepassing van POL2014 worden aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Voor stedelijke detailhandel zal de regio-afbakening sterk vergelijkbaar zijn met de indeling bij wonen en werken, waarin woon-werkafstanden een belangrijke rol spelen.

In de detailhandelsnota 2015-2025 van de gemeente Venlo is als doelstelling opgenomen het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de gemeente Venlo. In de detailhandelsnota maakt Tuincentrum Leurs onderdeel uit van het winkelgebied Trefcenter en is aangewezen als perifeer detailhandelscluster en PDV-concentratiegebied. Een uitbreiding van het bestaande tuincentrum Leurs door middel van de gedeeltelijke herinrichting van het bedrijfsperceel sluit aan op deze doelstelling en past derhalve binnen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van de gemeente Venlo

In paragraaf 2.3.2. wordt nader ingegaan op de detailhandelsnota 2015-2025 van de gemeente Venlo

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Aangezien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en betrekking heeft op de transformatie van een deel van het bestaande bedrijfsperceel wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte binnen grenzen' is een doorvertaling van de Strategische Visie 2030 waarin het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo in hoofdlijnen is beschreven. Deze structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren en biedt de handvatten om te werken aan de ambities en opgaven binnen de gemeente Venlo.

Als ruimtelijke kernopgave in de Strategische Visie 2030 wordt Venlo beschouwd als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Het doel is een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een sterke maatschappelijke ruggengraat. Daarnaast is het streven om de lokale voorzieningen en het (toekomstige) verdienend vermogen te behouden. Hierdoor blijft Venlo een levendige stad en regio, gekenmerkt door een goede kwaliteit van leven en wonen.

Om invulling te geven aan de ruimtelijke kernopgave is de ruimtelijke structuurvisie verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn. Met betrekking tot het planvoornemen zijn hierbij de onderstaande aspecten van toepassing.

Ruimte in de stad

De gemeente Venlo krijgt te maken met demografische veranderingen, zoals vergrijzing en ontgroening en op termijn bevolkingskrimp. Dit vraagt om het maximaal benutten van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Hoewel hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand toch benut voor herontwikkeling. Extensief benutte ruimte kan worden geïntensiveerd, verouderde en verloederde bedrijventerreinen kunnen worden opgewaardeerd, gebieden met een slechte uitstraling kunnen worden gerevitaliseerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.

Voorzieningen op maat

Het behouden van een vitale en toekomstbestendige voorzieningenstructuur vormt een andere grote opgave binnen de gemeente Venlo. De doelstelling hierbij is het behouden en versterken van de bestaande vitale voorzieningenstructuur op basis van complementariteit en draagvlak. De bestaande voorzieningenstructuur in stad, dorp en buitengebied biedt een houvast voor een nieuwe balans en is dan ook de basis van waaruit te werk wordt gegaan. Complementair aan de binnenstad wordt ingezet op één krachtig perifeer detailhandelsgebied op (boven)regionale schaal Via Venlo en één perifeer detailhandelsgebied op lokale schaal Zuider-brug.

Het winkelgebied Trefcenter is hierbij aangewezen als perifeer detailhandelscluster en PDV-concentratiegebied. Het inzetten van bestaande ruimtes en kavels en een versterking van het profiel van de locatie hebben prioriteit bij nieuwe initiatieven. Verdere brancheverbreiding op de beide locaties is niet toegestaan om de complementariteit met de binnenstad te behouden.

Conclusie

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is tuincentrum Leurs voornemens om het bestaande bedrijfsperceel deels herin te richten en het bestaande kassencomplex te vergroten.

De uitbreiding van tuincentrum Leurs en de wijze van uitbreiden sluit aan op de uitgangspunten in de ruimtelijke structuurvisie Venlo waarin het gebied is aangewezen als perifeer detailhandelscluster en PDV-concentratiegebied. Het betreft een ontwikkeling waarbij het gebruik op een extensief bestaand bedrijfsperceel wordt geïntensiveerd. De beoogde ontwikkeling heeft daarbij tot doel om de bestaande bedrijfsvoering te versterken van tuincentrum Leurs te versterken.

2.3.2 Detailhandelsnota 2015-2025

Het 'Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025' dat op 25 februari 2015 is vastgesteld dient als een ontwikkelings- en toetsingskader voor initiatieven en als basis voor ruimtelijke sturingsinstrumenten zoals bestemmingsplannen. Het doel van het 'Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025' is het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de gemeente Venlo. Een sterke voorzieningenstructuur is van grote betekenis voor de gemeente Venlo zowel vanuit economisch als maatschappelijk perspectief.

Detailhandel bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht voor inwoners, recreanten en toeristen. Daarnaast levert detailhandel natuurlijk een forse bijdrage aan de werkgelegenheid. In het licht van vele ontwikkelingen in de sector zelf maar ook daarbuiten (zoals de gevolgen van de recessie, een veranderende samenstelling van de bevolking en de opkomst van het internet als aankoopkanaal) is het noodzakelijk om als gemeente een goede, heldere toekomstvisie op de detailhandel te hebben.

Hierbij is als algemeen uitgangspunt aangegeven dat een ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit betekent dat ontwikkelingen onderdeel van of in aansluiting op de perspectiefrijke detailhandelsstructuur dienen te zijn. Er dient te worden gedacht in termen van keuzes, kwaliteit en structuur. Vernieuwing en innovatie dienen op de juiste plek plaats te vinden.

Tuincentrum Leurs maakt onderdeel uit van het winkelgebied Trefcenter en is aangewezen als een grootschalige concentratiegebied van perifere detailhandel.

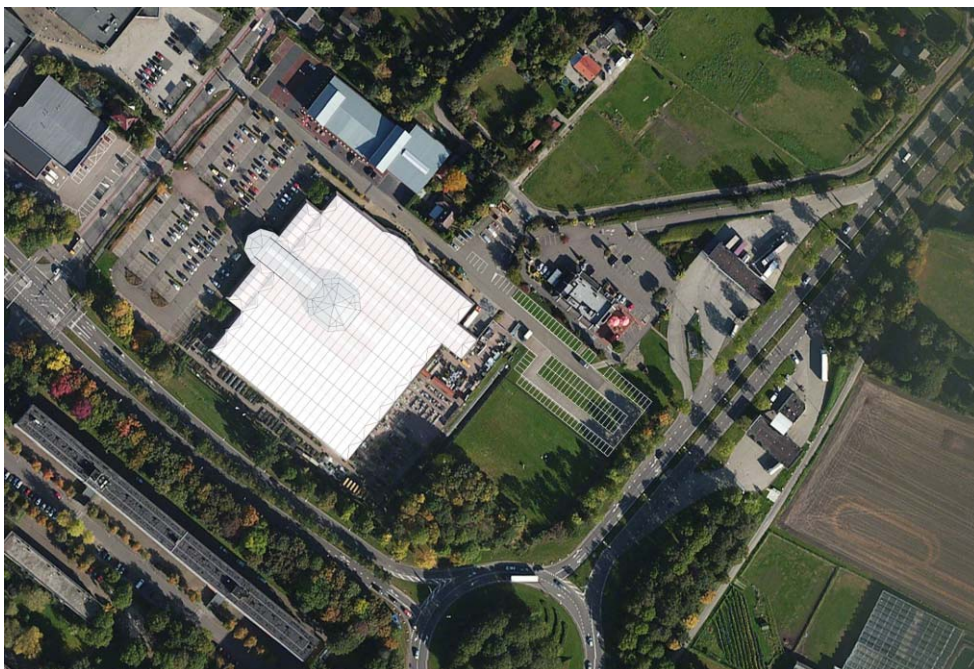
Het winkelgebied Trefcenter vormt hierbij een concentratie van winkels buiten de binnenstad van Venlo, voornamelijk bestaande uit winkels met een assortiment voornamelijk gericht op het thema 'wonen en in en om huis'.

Voor het winkelgebied Trefcenter is sprake van een goed perspectief waarbij de ontwikkelingsrichting is gericht op de versterking van het winkelgebied waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze geen negatief effect hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstand in Venlo Centrum en buurt- en wijkvoorzieningen. De bestaande ruimtes dienen hierbij optimaal in gezet te worden bij toekomstige ontwikkelingen.

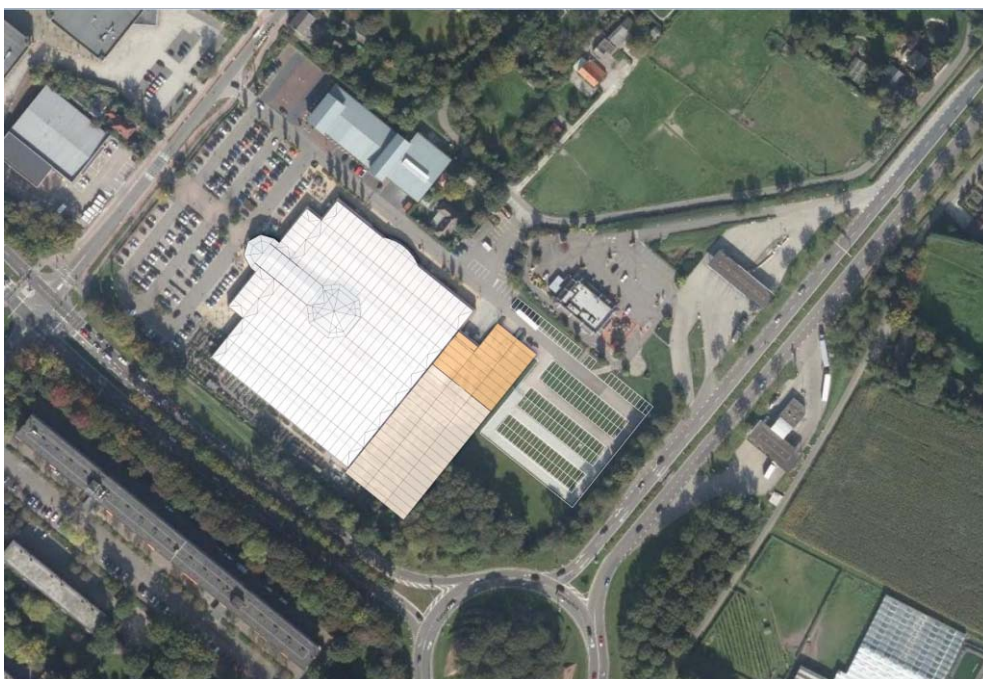
Conclusie

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is tuincentrum Leurs voornemens om het bestaande bedrijfsperceel deels herin te richten en het bestaande kassencomplex te vergroten. Ingevolge de randvoorwaarden uit de detailhandelsnota is de toevoeging van winkelvloeroppervlakte in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een goed perspectief.

Aangezien voor het winkelgebied Trefcenter sprake is van een goed perspectief sluit de beoogde ontwikkeling aan op de doelstelling en kaders (bijv. branchering) uit de detailhandelsnota 2015-2015.



Bestaande situatie tuincentrum Leurs, incl. toenmalige parkeervoorzieningen (CroonenBuro5, april 2015)



Uitbreiding tuincentrum Leurs fase 3, incl. parkeervoorzieningen (CroonenBuro5, april 2015)

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

Tuincentrum Leurs ligt aan de rand van het bedrijventerrein De Veegtes dat in de periode 1950-1970 tot ontwikkeling is gekomen. Tot die tijd werden de gronden agrarisch gebruikt en bevonden zich binnen het plangebied diverse historische boerderijen en kloosters met landerijen. Rond 1970 zijn ook de Rijksweg A67, Nijmeegseweg en de Weselseweg aangelegd, waardoor De Veegtes en onderhavig plangebied een goed ontsloten en bereikbaar gebied werd. Sindsdien worden de percelen tussen het eigenlijke bedrijventerrein De Veegtes en de Nijmeegseweg gebruikt als een zogenaamde perifere detailhandelsvestiging, genaamd winkelgebied Trefcenter.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is de initiatiefnemer voornemens om het bestaande bedrijfsperceel aan de Straelseweg 370 deels her in te richten en het bestaande kassencomplex te vergroten. Het doel van de beoogde ontwikkeling is een uitbreiding van de beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte om de interne routing van het bestaande tuincentrum te verbeteren (verbreding gangpaden), in combinatie met een betere presentatie (ruimere opzet) van het beschikbare assortiment.

Hiervoor is gekozen omdat de verplaatsing van tuincentrum Leurs in haar huidige omvang, nu en in de komende jaren, financieel en feitelijk niet mogelijk is. Daarnaast levert de bedrijfsvoering van het tuincentrum werkgelegenheid op voor de gemeenschap van 't Ven, hetgeen een voortzetting van het bedrijf wenselijk maakt. Voor de continuïteit van het bedrijf is een bedrijfsuitbreiding, op de bestaande locatie derhalve noodzakelijk.

3.2 Uitbreiding tuincentrum Leurs, fase 3

In de bestaande situatie is op het bedrijfsperceel van tuincentrum Leurs een kassencomplex aanwezig met een omvang van circa 10.200 m². De beoogde uitbreiding van tuincentrum Leurs is voorzien aan de achterzijde van het bestaande kassencomplex. In de bestaande situatie zijn de desbetreffende gronden grotendeels in gebruik ten behoeve van het buitenassortiment. Bij de herinrichting komt het merendeel van dit buitenassortiment te vervallen ten behoeve van de realisatie van een nieuw aaneengesloten kassencomplex.

De omvang van de beoogde uitbreiding bedraagt circa 3.800 m² en voorziet in de realisatie van aanvullende verkoopruimte en de vergroting van het magazijn. De aanvullende verkoopruimte heeft een omvang van circa 3.200 m² waarmee de doelstelling behaald wordt ten aanzien van de verbetering van de interne routing en de presentatie van het beschikbare assortiment.

Het magazijn is voorzien aan de noordzijde van de beoogde uitbreiding en voorziet in een vergroting van de beschikbare magazijnruimte met circa 600 m². De vergroting van de opslagcapaciteit op het tuincentrum zelf biedt de mogelijkheid om efficiënter te werken/plannen en betekent daarnaast dat er minder vrachtverkeersbewegingen van en naar het tuincentrum benodigd zijn.

Het kassencomplex sluit qua stijl en uitstraling aan op het bestaande tuincentrum (venlokas). Vanwege bouwtechnische eisen krijgt de nieuwbouw een hogere goot- en bouwhoogte dan het bestaande tuincentrum. Dit vertaalt zich naar een goothoogte van circa 6,0 meter. De nokhoogte bedraagt circa 8,6 meter. De vormgeving en kaprichting van deze uitbreiding is haaks gesitueerd op het bestaande tuincentrum. Hiervoor is gekozen om de herkenbaarheid en uitstraling van en naar de omgeving te vergroten zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van de zichtlocatie aan het Europaplein.

Tot slot zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling door tuincentrum Leurs in een eerder stadium aanvullende permanente parkeervoorzieningen gerealiseerd. Hiermee is de parkeercapaciteit op het achterterrein vergroot van circa 99 parkeerplaatsen naar circa 150 parkeerplaatsen. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het specifieke aspect 'verkeer en parkeren'

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is door HMB b.v. reeds in januari 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de verstreken tijdsperiode is door HMB b.v. in juli 2013 een actualisatie van het bodemonderzoek uitgevoerd middels een historisch bodemonderzoek. Beide rapportages zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna volgt een samenvatting en de conclusie.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek (2005)

Op basis van het vooronderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden dat er op of in de directe omgeving van de locatie activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een verontreiniging van de boden zouden hebben kunnen leiden. Op basis van deze bevindingen wordt de locatie als 'onverdacht' aangemerkt. Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen in het opgeboorde materiaal waargenomen. De bovengrond is voor een drietal mengmonsters licht verontreinigd met koper, kwik, zink en/of PAK. Voor de overige mengmonsters zijn er geen verontreinigingen aangetoond. Met betrekking tot de lichte verontreinigingen zijn er geen mogelijke bronnen of oorzaken naar voren gekomen. In een van de drie peilbuizen is het grondwater licht verontreinigd met cadmium, chroom, nikkel, zink en trans 1,2 dichlooretheen. Afgezien hiervan zijn er geen verontreinigingen in het grondwater aangetoond. De oorzaak van de verhoogde concentraties dient hierbij gezocht te worden in regionale omstandigheden.

Op basis van de lichte verontreinigingen kan de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' niet geheel worden bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging en het (toekomstig) gebruik van het terrein, is er geen reden voor een aanvullend of nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen uitbreiding van het tuincentrum.

4.1.2 Historisch bodemonderzoek (2013)

Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning alsmede het actualiseren van het verkennend bodemonderzoek uit januari 2005 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch onderzoek is om allereerst vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten.

Op basis van de resultaten uit het uitgevoerd historische bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Gelet op de aard en mate van de destijds aangetroffen verontreinigingen, het huidige bodembeleid van de gemeente Venlo en het feit dat het gebruik van de onderzoekslocatie na het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek in 2005 niet noemenswaardig meer is veranderd, bestaat er geen reden voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied.

4.2 Geluid

Een tuincentrum wordt in de Wet Geluidhinder niet gezien als een geluidgevoelig object, waardoor een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling van de voorgenomen ontwikkeling op de rondomliggende percelen is in paragraaf 4.5 nader ingegaan op het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.3.2 Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor detailhandel. De uitbreiding van een tuincentrum valt dus niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.

Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt op 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (3% van 40 µg/m³, oftewel 1,2 µg/m³).

4.3.3 Toetsing initiatief

Op basis van de kengetallen zoals opgenomen in de ASVV 2012 (publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') is bepaald dat voor de uitbreiding van tuincentrum Leurs kan worden uitgegaan van een maximale aanvullende verkeersgeneratie van 213 motorvoertuigen per etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is zeer beperkt. Volgens de CROW-publicatie kan 98% van de verkeersbewegingen worden toegerekend aan bezoekers van het tuincentrum. De overige 2% bestaat onder andere uit verkeersbewegingen van personeel en verkeersbewegingen van leveranciers.

Wanneer in de nibm-rekentool (versie 30 april 2015) het aantal van 213 motorvoertuigbewegingen per etmaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 2% blijkt dat de maximale toename van de concentratie stikstofdioxide 0,26 µg/m³ bedraagt. De maximale toename van de concentratie fijn stof bedraagt 0,04 µg/m³.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		213
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,26
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekenresultaten NIBM-tool (versie 30 april 2015)

De beoogde ontwikkeling blijft dus ruimschoots onder de grens van 1,2 µg/m³ en is dus aan te merken als 'niet in betekende mate'. Er wordt hiermee voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.4 Conclusie

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Hiertoe is door Oranjewoud een onderzoek externe veiligheid opgesteld. De berekeningen uit het onderzoek externe veiligheid zijn gebaseerd op stap C van het masterplan uit 2009, waarbij is uitgegaan van een uitbreiding met circa 7.200 m². Gedurende de procedure van het onderhavige onderbouwing is het planvoornemen echter nader gedimensioneerd. De beoogde uitbreiding van tuincentrum Leurs heeft nog maar een omvang van circa 3.800 m² b.v.o. Hierdoor vindt er een afname plaats van de maximale personendichtheid bij de beoogde ontwikkeling.

De berekeningen uit het onderzoek externe veiligheid laten derhalve vanuit het oogpunt van externe veiligheid een 'worst-case scenario' zien. In overleg met de gemeente Venlo is om deze reden besloten het onderzoek externe veiligheid inhoudelijk niet te actualiseren maar aan te sluiten op de bevindingen met betrekking tot stap C van het masterplan uit 2009.

Er is, gezien de verstreken tijd en gewijzigde uitgangspunten, wel besloten enkele tekstuele wijzigingen aan te brengen. De aangepaste rapportage, d.d. april 2015, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna worden de conclusies en bevindingen weergegeven.

4.4.1 Risicovolle inrichtingen

Op circa 2.000 meter ten zuiden van het tuincentrum Leurs ligt het spoorwegemplacement Venlo. Het spoorwegemplacement is in een eerder stadium door ingenieursbureau Oranjewoud Save onderzocht. De resultaten van dat onderzoek staan in de rapportage 'Kwantitatieve risicoanalyse spoorwegemplacement Venlo, d.d. september 2004'. Het invloedsgebied van de gerangeerde gevaarlijke stoffen op het emplacement is 3.000 meter. Het planvoornemen ligt daarmee binnen het invloedsgebied van het emplacement. Ten aanzien van het groepsrisico van het emplacement geldt dat geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde en geen toename van het groepsrisico, omdat de ontwikkeling op grote afstand van het plangebied ligt.

4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied lopen twee wegtransportstromen voor gevaarlijke stoffen. De eerste loopt via de Nijmeegseweg naar de Klagenfurtlaan. De andere transportstroom loopt via de Weselseweg naar de Klagenfurtlaan. Tevens is op een afstand van circa 2.000 meter de spoorverbinding van Eindhoven naar de Duitse grens gesitueerd.

Wegtransport Weselseweg en Nijmeegseweg

In 2012 heeft de officiële opening plaatsgevonden van de nieuwe snelweg A74. Hiermee is een directe en snelle verbinding van en naar Duitsland gerealiseerd. De snelweg leidt tot een reistijdwinst voor het wegtransport en maakt een einde aan de verkeersoverlast voor de inwoners van Venlo. Dit betekent eveneens dat er een belangrijke verandering in de transportstroom van het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden doordat over de Nijmeegseweg, de Weselseweg en de Klagenfurtlaan significant minder gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Op dit moment zijn er nog geen verkeersgegevens beschikbaar om deze ontwikkeling inzichtelijk te maken. De berekening uit de onderzoeksrapportage betreft derhalve een worst-case scenario omdat het feitelijke risico lager is. Uit de berekeningen met het risicoberekeningmodel RBM II blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Weselseweg en de Nijmeegseweg geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} oplevert. De wettelijk vereiste basisbescherming is geboden.

Uit de berekening van het groepsrisico voor de Weselseweg en de Nijmeegseweg blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde van de fN-curve ligt. Uit de berekening blijkt tevens dat ten gevolge van de ontwikkeling van het tuincentrum sprake is van een toename van het groepsrisico.

Spoorlijn Eindhoven - Duitse grens

Op een afstand van circa 2.000 meter van het plangebied loopt de doorgaande spoorweg Eindhoven -Duitse grens. Uit het externe veiligheidsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 't Ven, d.d. oktober 2009, blijkt dat het invloedsgebied van de vervoerde gevaarlijke stoffen over deze spoorwegen over de ontwikkeling valt. Uit dat onderzoek blijkt dat het groepsrisico in huidige situatie reeds boven de oriëntatiewaarde ligt. Gezien de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn zal het groepsrisico niet toenemen.

4.4.3 Verantwoording groepsrisico

Aangezien binnen het invloedsgebied van de Weselseweg en de Nijmeegseweg een ruimtelijk besluit wordt genomen, dient de gemeente invulling te geven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Hiertoe is door Oranjewoud in het onderzoek externe veiligheid een concept voor de verantwoordingsplicht opgesteld. Deze kan echter niet worden gezien als de volledige invulling van de verantwoordingsplicht. De eindafweging is een verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

4.5.1 Tuincentrum Leurs

De ontwikkeling in het projectgebied betreft de uitbreiding van tuincentrum Leurs. Deze ontwikkeling dient derhalve geanalyseerd te worden op de invloed op de omgeving. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een indicatieve richtafstand voor 'bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten' van 10 meter in 'gemengd gebied' voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geluid.

Deze afstand levert geen belemmeringen op, omdat er binnen deze afstand geen milieugevoelige functies (woningen) aanwezig zijn. De belangen van derden (omwonenden) in relatie tot de beoogde ontwikkeling komen hierdoor niet onevenredig in het geding.

Tot slot is er geen sprake van de realisatie van een milieugevoelige functie zodat er geen sprake is van hinder door omliggende (agrarische) bedrijvigheid.

4.5.2 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Orde in water; Water in orde".

Daarnaast ligt momenteel het gezamenlijke ontwerpwaterbeheerplan 2016 tot 2021 van de Limburgse waterschappen ter inzage waarin staat hoe de waterschappen zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Aansluitend op het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Peel en Maasvallei over een verordening: De Keur 2013. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert ten aanzien van het gebruik van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Het beleid van de gemeente Venlo voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijk en provinciaal beleid. De gemeente Venlo heeft hiertoe het Integraal Waterplan Venlo opgesteld welke het hoofdrapport vormt van het gemeentelijk waterbeleid tot 2016. De gemeente Venlo onderscheidt vijf sporen voor de vaststelling van de ambitieniveaus ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem: lang vasthouden, langzaam afvoeren, schoon maken, schoon houden, zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel, hemelwater als duurzame bron en proces en zorg. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd en door middel van de te realiseren berging de negatieve effecten (wateroverlast) van piekbuien wordt voorkomen.

Aansluitend op het Integraal Waterplan Venlo wordt in het gemeentelijk rioleringsplan invulling gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt hierbij dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zo veel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

4.6.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 23,8m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120cm onder maaiveld (www.limburg.nl). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit grondsoort zand. Deze gronden zijn geclassificeerd als hoge zwarte enkeerdgronden. (www.bodemdata.nl). Op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Peel- en Maasvallei, heeft (de omgeving van) het plangebied een theoretische k-waarde van 1 tot 1,5 m/dag.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaande tuincentrum. Deze uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het tuincentrum waarbij het bestaande bedrijfsperceel deels wordt heringericht en het bestaande kassencomplex wordt vergroot. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het kader van de uitbreiding tuincentrum Leurs, fase 3 worden geboden.

Aangezien door het initiatief de bestaande retentiesloot komt te vervallen is bovendien het totale dakoppervlakte van het tuincentrum meegenomen, inclusief de parkeervoorzieningen, in de navolgende berekening.

Functie		Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte	tuincentrum	10.200	10.200
	uitbreiding	0	3.800
	totaal	10.200	14.000
Terreinverharding	buitenopslag	2.885	400
	parkeervoorzieningen	2.425	2.350
	totaal	5.310	2.750
Totaal		15.510	16.750

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 1.240 m² tot gevolg hebben. In combinatie met het dakoppervlakte van het bestaande tuincentrum (10.200 m²), inclusief de parkeervoorzieningen (2.350 m²) bedraagt de totale waterbergingsopgave derhalve 13.790 m².

4.6.3 Waterkwantiteit

De gemeente Venlo heeft als hulpmiddel een afkoppelbeslisboom ontwikkeld om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Geconcludeerd is dat het planvoornemen dient te voldoen aan bergingseis 3 waarbij een bergings- en infiltratiecapaciteit gerealiseerd te worden om tenminste een bui van T=10 (50mm in 24 uur) op te vangen. Tevens dient een doorkijk te worden gemaakt naar een bui van T=100 (84mm in 48 uur), om in beeld te brengen of een dergelijke bui tot (water)schade aan gebouwen kan leiden.

Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 1.158,4 m³ (13.790 m² x 0,084 m per m²) gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde waterberging te realiseren middels een bovengrondse infiltratievoorziening. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze vertraagd kan infiltreren in de ondergrond. In het geval van een extreme neerslagsituatie is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioolstelsel zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

4.6.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied zal worden geborgen.

4.6.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Faunaconsult een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 10 juli 2013, is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Aan de hand van de onderzoeksrapportages is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied geen gebieden zijn die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als provinciale ontwikkelingszone groen (POG). De EHS en de POG zijn gelegen op een afstand van circa 900 meter van het plangebied. Deze afstand is te groot om negatieve effecten op de natuurwaarden te veroorzaken. De overige beschermde natuurgebieden bevinden zich eveneens op een te grote afstand om enig effect te ondervinden.

4.7.2 Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In het plangebied zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten, afgezien de zwarte kraai. De zwarte kraai is aangewezen als zogenaamde 'omgevingscansoort', dat zijn soorten waarvan Dienst Regelingen (2009b) eist dat de broedbiotoop blijft gewaarborgd. Door de aanwezigheid van voldoende bomen nabij het plangebied, en doordat een groot aantal bomen in het plangebied blijft behouden, wordt het lokale voortbestaan van deze soort gewaarborgd.

Daarnaast fungeren de bomen in het plangebied mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. De vernietiging van vaste vliegroutes van vleermuizen wordt voorkomen doordat er een aantal bomen langs de zijkant van het plangebied blijft behouden. De eventueel in het plangebied te plaatsen buitenverlichting dient echter vleermuisvriendelijk te zijn. Op deze manier wordt schade aan eventueel aanwezige vaste vliegroutes voorkomen en is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.

In het kader van Flora- en Faunawet zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn in de rand van het plangebied. Daarom dient het verwijderen van bomen en struikgewas buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.8 Verkeer en parkeren

Om inzicht te verkrijgen in de verkeerskundige gevolgen van het initiatief is in 2013 een verkeertoets¹ verricht. Gedurende de procedure van het onderhavige onderbouwing is het planvoornemen echter nader geconcretiseerd en gedetailleerd. Gezien de verstreken tijd en de gewijzigde uitgangspunten is derhalve besloten om de onderhavige paragraaf te actualiseren. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

4.8.1 Parkeerbalans

De gemeente Venlo heeft in 2007 een Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan opgesteld waarin de deelnota 'Bereikbaarheid en Parkeren' is opgenomen. Hierin is opgenomen dat de gemeente Venlo geen aparte parkeernormen hanteert en verwijst in haar plan naar publicatie 182 van het CROW.

Per oktober 2012 is deze publicatie vervangen door publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte derhalve nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in een sterk stedelijk gebied, gesitueerd in de rest van de bebouwde kom. De gemeente Venlo heeft hierbij aangegeven de parkeernorm voor de uitbreiding van tuincentrum Leurs gesteld is op maximaal 2,8 pp per 100 m² bvo (incl. buitenruimte).

¹ Verkeertoets, Kragten BV, 11 juli 2013

De beoogde uitbreiding van tuincentrum Leurs is voorzien aan de achterzijde van het bestaande kassencomplex. In de bestaande situatie zijn de desbetreffende gronden grotendeels in gebruik door het tuincentrum, ten behoeve van het buitenassortiment. De totale omvang van de beschikbare buitenruimte bedraagt hierbij circa 2.885 m². Bij de herinrichting komt het merendeel van het buitenassortiment te vervallen ten behoeve van een uitbreiding van het kassencomplex met circa 3.800 m², ten behoeve van de realisatie van aanvullende verkoopruimte en de vergroting van het magazijn.

Programma uitbreidingslocatie		Aantal (m ²)	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Parkeerbehoefte
Bestaande situatie	kassencomplex	0	2,8	0
	buitenruimte	2.885	2,8	80,8
	totaal	2.885	2,8	80,8
Toekomstige situatie	kassencomplex	3.800	2,8	106,4
	buitenruimte	400	2,8	11,2
	totaal	4.200	2,8	117,6

In de bovenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de uitbreiding van tuincentrum Leurs voor gevolgen heeft voor de parkeerbehoefte. Op basis van deze berekening is inzichtelijk dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een aanvullende parkeerbehoefte van 36,8 parkeerplaatsen (117,6 pp – 80,8 pp).

Dit betreft echter een worst-case scenario aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte om de interne routing van het bestaande tuincentrum te verbeteren (verbreding gangpaden), in combinatie met een betere presentatie (ruimere opzet) van het beschikbare assortiment. Dit leidt ertoe dat in de praktijk de parkeerbehoefte nagenoeg gelijk zal blijven ten opzichte van de bestaande situatie.

Desalniettemin zijn door tuincentrum Leurs reeds aanvullende permanente parkeervoorzieningen gerealiseerd in het kader van de beoogde ontwikkeling. Tot dit doel is de parkeercapaciteit met betrekking tot de permanente parkeervoorzieningen op het achterterrein vergroot van circa 99 parkeerplaatsen naar circa 150 parkeerplaatsen. Dit betekent een vergroting van de parkeercapaciteit van 51 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de aanvullende parkeerbehoefte.

Er zijn derhalve met betrekking tot de parkeervoorzieningen geen belemmeringen aanwezig.

4.8.2 Verkeersgeneratie

Met betrekking tot de verkeersgeneratie zijn eveneens de kengetallen uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' toegepast. De norm voor de verkeersgeneratie per etmaal neemt hierbij in de maximale variant toe met 16,2 motorvoertuigen per 100 m² bvo.

In totaal voorziet de beoogde ontwikkeling in een toename van circa 1.315 m² bvo (4.200 – 2.885). Op basis van deze uitgangspunten neemt de verkeersgeneratie toe met circa 213 motorvoertuigen per etmaal. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van bewoners/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering.

Aangezien in de huidige situatie er geen problemen bekend zijn m.b.t. de afwikkeling van het verkeer op de Straelseweg en het kruispunt Straelseweg – Nijmeegseweg zijn er derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel is door Ecoconsultancy een archeologisch bureauonderzoek verricht. Het uitgevoerde onderzoek bestond uit twee onderdelen, het archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek. De rapportage, d.d. 15 september 2009, is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Door de aanleg van een eerddek, ook wel bekend als een plaggendeek of esdek, zijn mogelijke aanwezige archeologische resten goed bewaard gebleven. De kans op het voorkomen van archeologische resten wordt dan ook hoog geacht.

Tijdens het karterend inventariserend booronderzoek zijn binnen het merendeel van het plangebied, van onder naar boven, rivierzand van de Maas (Formatie van Beegden), een zwak tot matige zandige kleilaag (Laag van Wijchen, Formatie van Beegden) en vervolgens een eerdek aangetroffen. Het gehele eerdek is echter door graafwerkzaamheden verstoord geraakt. Door de geringe kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied zijn er derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van de karterende boringen is door het bevoegd gezag (gemeente Venlo) het advies overgenomen om het terrein archeologisch vrij te geven. De archeologische verwachtingswaarde/dubbelbestemming is niet meer van toepassing en is derhalve ook niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Trefcenter'.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing 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.

5.1 Financieel

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Venlo is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van tuincentrum Leurs in het projectgebied. De beoogde uitbreiding van tuincentrum Leurs is voorzien aan de achterzijde van het bestaande kassencomplex. De omvang van de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 3.800 m² en voorziet in de realisatie van aanvullende verkoopruimte en de vergroting van het magazijn. Hierdoor wordt het mogelijk om de interne routing van het tuincentrum te verbeteren en het aanwezige assortiment beter te presenteren.

Het planvoornemen is getoetst aan de relevante beleidskaders, de ruimtelijke context en de milieuhygiënische en planologische aspecten. Op basis van dit toetsingskader is geconcludeerd dat er geen onoverkomelijke randvoorwaarden of belemmeringen aanwezig zijn en dat de belangen van derden in relatie tot de beoogde ontwikkeling niet onevenredig in het geding komen.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het (ontwerp)besluit op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd en op de gemeentelijke website. Daarnaast is een analoog exemplaar ter inzage op het gemeentekantoor aanwezig.