

Ruimtelijke onderbouwing “Bevrijdingsweg 102 Venlo”

Gemeente Venlo

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing “Bevrijdingsweg 102 Venlo”

Gemeente Venlo

Definitief

Rapportnummer BRO:	211x08156
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.OV201603BEVRIJDING-VA01
Datum:	1 april 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Aleto, Dhr. R. Derckx
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen, Dhr. drs. T. van Baast
Concept:	Februari 2016
Definitief:	April 2016
Trefwoorden:	Venlo, Bevrijdingsweg 102, bouw bedrijfswoning, onderbouwing, Keulse Barrière
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing behoefte van de bouw van een bedrijfswoning aan de Bevrijdingsweg 102 in Venlo

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	5
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Afweging beleidskader	16
4. ONDERZOEK	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Geluid	17
4.1.2 Bodem	18
4.1.3 Luchtkwaliteit	19
4.1.4 Milieuzonering	20
4.1.5 Externe veiligheid	21
4.2 Natuur en landschap	26
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Waterhuishouding	27
4.5 Verkeerskundige aspecten	29
4.6 Leidingen en infrastructuur	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	30
4.9 Economische uitvoerbaarheid	30
5. AFWEGING BELANGEN	31
6. JURIDISCH: AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN	33

SEPARATE BIJLAGEN

HMB Akoestisch onderzoek

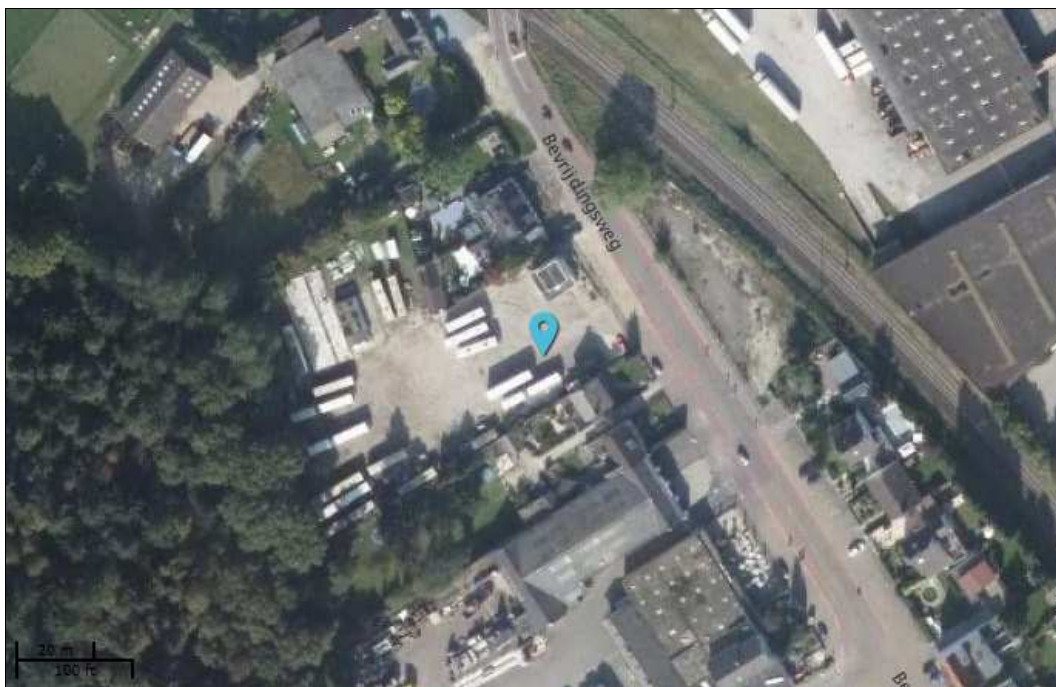
HMB Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning aan de Bevrijdingsweg 102 in Venlo, gemeente Venlo. In de huidige situatie is geen bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer, dhr. R. Derckx van het touringcarbedrijf Aleto, wenst een bedrijfswoning te realiseren voor een verbetering van het toezicht binnen de inrichting. Het gaat daarbij om toezicht zowel voor de bedrijfsvoering zelf (efficiëntie) als tegen diefstal en vandalisme (veiligheid).

Het geldende bestemmingsplan 'Keulse Barrière', vastgesteld op 24 september 2015, staat geen bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf' toe als er geen aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. De realisatie van een bedrijfswoning is niet rechtstreeks mogelijk.

Voor de locatie gold op grond van het oude bestemmingsplan uit 1952 (Hoofdzakenplan) een bouwtitel voor een bedrijfswoning. Om onbekende reden is de bouwtitel niet overgenomen op de verbeelding van bestemmingsplan 'Keulse Barrière'.



Figuur 1, luchtfoto besluitgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Als gevolg van voorgaande ommissie is de gemeente Venlo bereid om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning, middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een

goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure, het overleg en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

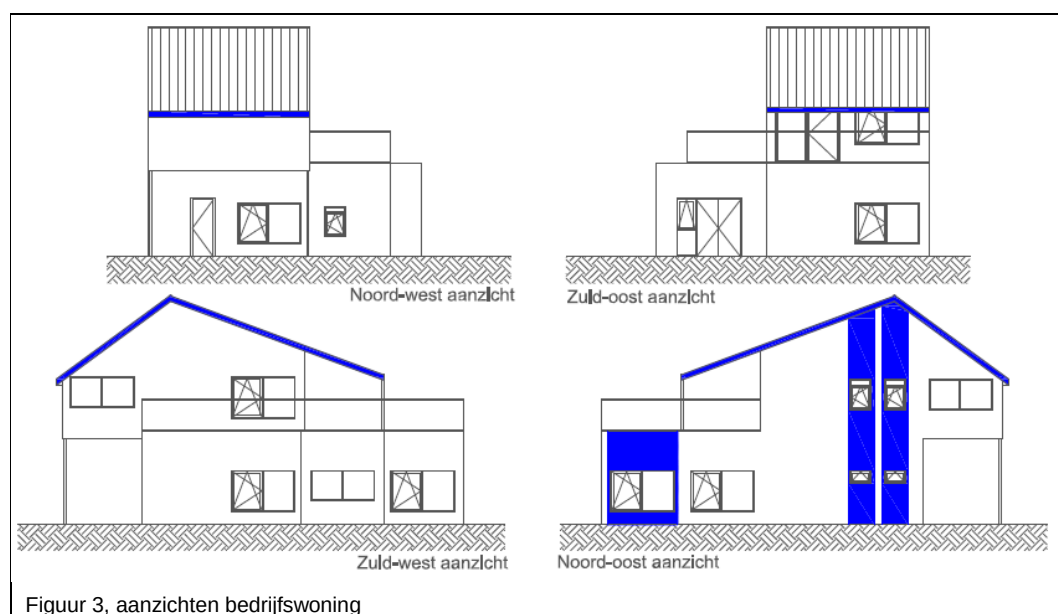
2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt op het bedrijventerrein Keulse Barrière, ten zuidwesten van de Bevrijdingsweg ten zuiden van de spoorlijn Venlo-Kaldenkirchen. De Bevrijdingsweg is een doorgaande weg waar een snelheid van 50 km/u is toegestaan.

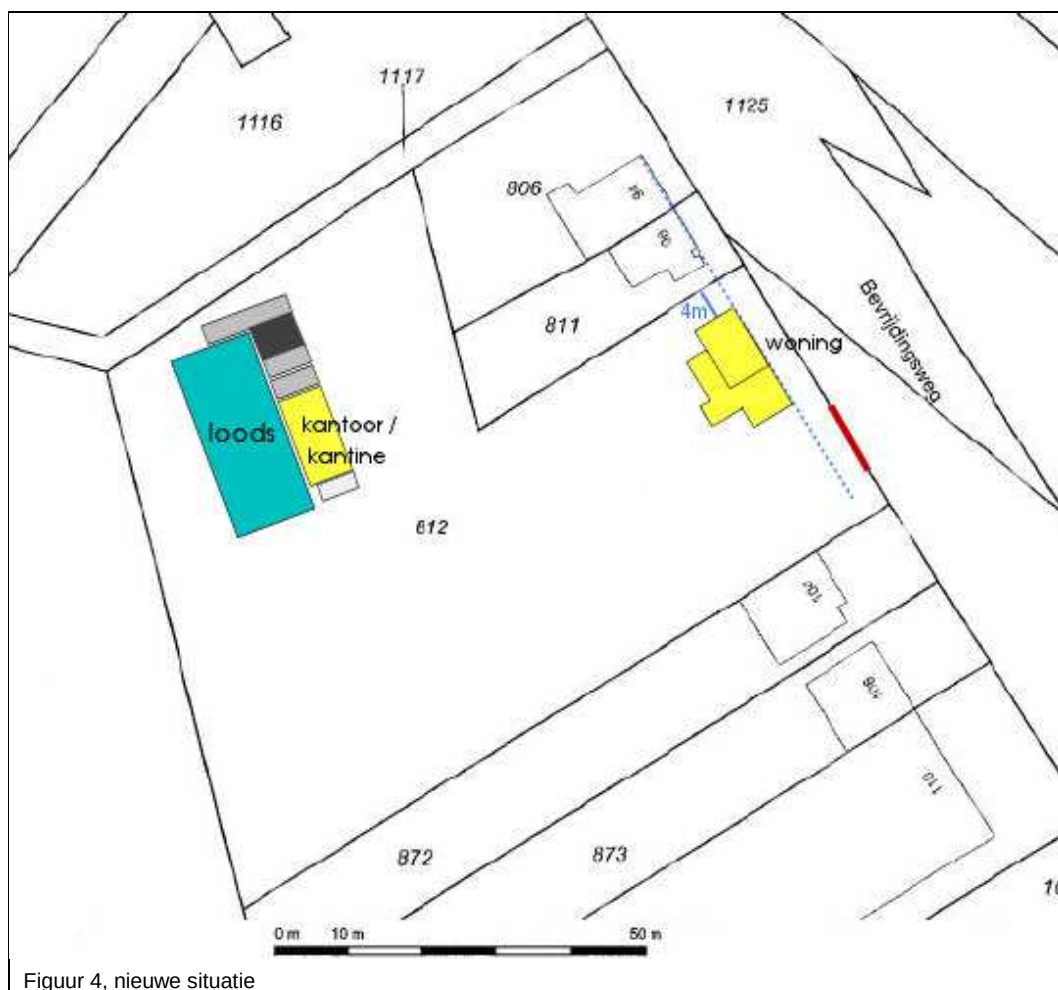
In de omgeving is sprake van een mix van functies. Op het bedrijventerreinen zijn woningen en bedrijven aanwezig. De initiatieflocatie met de bedrijfsbestemming ligt te midden van twee woonbestemmingen. Het besluitgebied wordt gebruikt als een depot voor touringcars. Vanwege de stalling van bussen is vrijwel de totale inrichting volledig verhard.

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied een bedrijfswoning te realiseren. In het kader hiervan zijn bouwtekeningen opgesteld. Deze zijn toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de woning te zien.



Voor een gedetailleerde beschrijving van de woning wordt verwezen naar de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de ruimtelijke onderbouwing is met name de ligging van belang. In onderstaand een impressie van de ligging van de bedrijfswoning. Deze wordt buiten het huidige bouwvlak gesitueerd (zie ook paragraaf 3.3), op gelijke hoogte met de voorgevelrooilijn van Bevrijdingsweg 96 (figuur 4). De woning wordt minimaal 4 meter uit de perceelsgrens gesitueerd.



2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste bedrijfswoning wijzigt het feitelijke gebruik van het besluitgebied. Er wordt een woonfunctie binnen de inrichting toegevoegd. Derhalve zal getoetst worden of het toevoegen van de woning acceptabel is in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

De woning sluit qua afmetingen en materiaalgebruik aan bij de bestaande kenmerken van omliggende (bedrijfs)woningen.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde bedrijfswoning goed in de omgeving aangezien het besluitgebied op een bedrijventerrein ligt waar sprake is van een mix van functies. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

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

Afweging

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

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

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Het toevoegen van één (bedrijfs)woning wordt door de RvS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Er wordt gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied, die reeds goed is ontsloten (er wijzigt niets aan de feitelijke ontsluitingssituatie ter plaatse). Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

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

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

hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

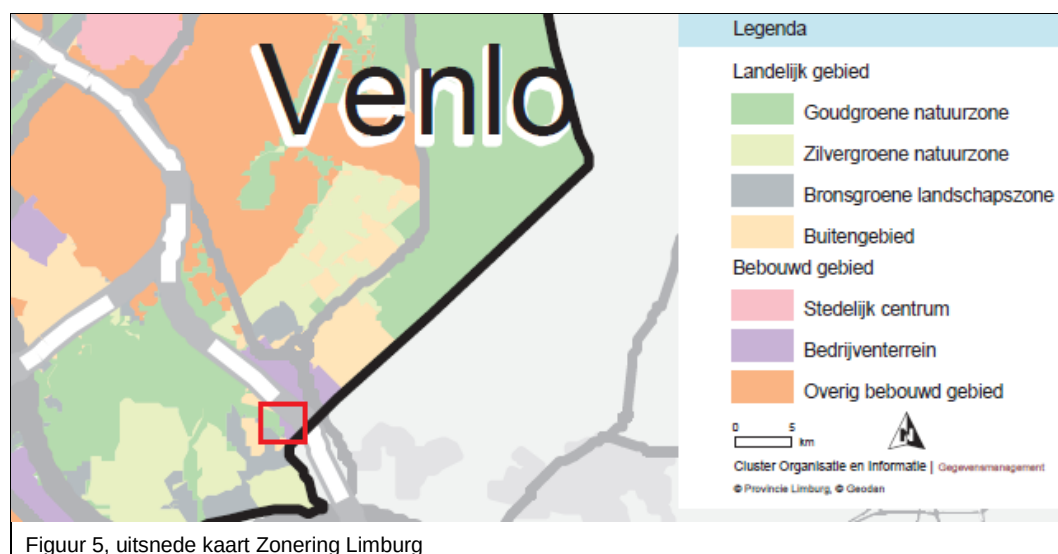
Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de nieuwe bedrijfswoning in het geding. De beoogde bedrijfswoning is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'Bedrijventerrein'. Dit betreffen alle bedrijventerreinen in de provincie Limburg.



Figuur 5, uitsnede kaart Zonering Limburg

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel

overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangaande het zorgvuldig ruimtegebruik in het POL expliciet het volgende vermeld:

Dynamisch voorraadbeheer vraagt om zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. 'Zorgvuldig' vanwege een goede balans tussen functionaliteit, toekomstbestendigheid en zuinig ruimtegebruik. Het zijn vooral gemeenten en terreinbeheerders die hier invulling aan moeten geven.

Opties die passen bij een zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:

- *Multi-use bouw, ofwel het casco zo weinig mogelijk bedrijfsspecifiek bouwen, zodat het snel geschikt te maken is voor de vestiging van andere bedrijven;*
- *'Alles op de eigen kavel' (alle aan het bedrijf gerelateerde activiteiten vinden plaats op de eigen kavel inclusief opslag en parkeren);*
- *Delen van gezamenlijke voorzieningen en dubbel ruimtegebruik in de tijd (bijvoorbeeld parkeervoorzieningen voor functies die niet gelijktijdig van die voorzieningen gebruik maken);*
- *Geen overmatige reserveruimte verkopen aan bedrijven;*
- *Terughoudend omgaan met de vestiging van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen, zodat deze geen obstakel vormen voor het functioneren van bedrijven en bij eventuele herstructureringsoperaties; eventuele vestiging van nieuwe bedrijfswoningen moet wel passen binnen de regionale woningbouwprogrammering;*
- *Stimuleren dat bedrijven die weinig hinder (milieucategorieën 1 en 2) met zich meebrengen zich vestigen in de woonomgevingen en niet op bedrijventerreinen.*

Het voorgaande betekent in dit concrete geval dat de bedrijfswoning toegestaan kan worden, mits niet belemmerend voor de omliggende bedrijven, alsook passend in de regionale woningbouwprogrammering.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk

Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het besluitgebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt dit geen belemmering.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past uitsluitend binnen het provinciaal beleid, ingeval er geen sprake is van belemmering van omliggende bedrijven en de woning past in de regionale woningbehoefte. Hierop wordt in het verdere verloop van deze onderbouwing nader ingegaan. Omdat er echter sprake is van een geldend recht en dit geldend recht in het kader van het bestemmingsplan 'Keulse Barrière' gerespecteerd had moeten worden (beleidsuitgangspunt), kan ten behoeve van onderhavige situatie afgeweken worden van het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo' vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

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

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

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

In de structuurvisie is het besluitgebied gelegen op bedrijventerrein. De gemeente Venlo wil op bedrijventerreinen initiatieven binnen bestaande bedrijventerreinen richten op het intensiever benutten van de ruimte.

De bouw van een bedrijfswoning wordt dan ook als een intensievere benutting van de ruimte beschouwd. Het initiatief past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

De gemeente Venlo heeft als eerste gemeente ter wereld de Cradle to Cradle principes omarmd. Met het initiatief aan de Bevrijdingsweg 102 worden de principes van Cradle to Cradle toegepast. Op de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning is te zien dat met het initiatief schone energie wordt opgewekt met de plaatsing van zonnepanelen op het dak van de bedrijfswoning. Tevens wordt de woning opgericht met hergebruik van bestaande middelen/units.

Planregels vigerend bestemmingsplan 'Keulse Barrière'

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Keulse Barrière', zoals dit op 24 september 2014 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het besluitgebied zijn bestemd als 'Bedrijf'.

De bouw van de bedrijfswoning is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Keulse Barrière' niet mogelijk, omdat ter plaatse geen aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is opgenomen. Voorts wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden om de bedrijfswoning toe te staan. Omdat er echter sprake is van een geldend recht en dit geldend recht in het kader van het bestemmingsplan 'Keulse Barrière' gerespecteerd had moeten worden (beleidsuitgangspunt), kan ten behoeve van onderhavige situatie afgeweken worden van het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig kader

Door de gemeente is aangegeven dat het voorstelbaar is dat op de Bevrijdingsweg 102 een woning wordt opgericht, aanvullend en passend in de straatwand. Om deze woning te kunnen bouwen zijn echter wel een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en de 'beleidslijn wonen'. Deze randvoorwaarden vormen een ruimtelijk kader waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden.

A. Hoofdgebouw

- De voorgevelrooilijn van de op te richten woning dient in het verlengde van de rooilijn van Bevrijdingsweg 96, dan wel in het verlengde van de rooilijn van Bevrijdingsweg 104 te liggen;
- In het verlengde van het bouwvlak van het perceel zelf (minimaal 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens);

- *De inhoud van de bedrijfswoning (exclusief kelder) mag niet meer bedragen dan 800 m²;*
- *De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter;*
- *De bebouwingsdiepte, respectievelijk breedte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m, respectievelijk maximaal 20 m bedragen;*
- *Hoofdgebouw dient in de te creëren voorgevelrooilijn te staan;*
- *Hoofdgebouw dient binnen de te creëren aanduiding 'bedrijfswoning' te liggen.*

B. Bijgebouw

- *De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;*
- *De goothoogte van een aan- en of uitbouw of bijgebouwen mag niet meer dan 3,3 m bedragen;*
- *De bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;*
- *Bijgebouwen dienen tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen.*

C. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;*
- *De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen*

De woning is dusdanig ontworpen dat binnen de stedenbouwkundige regels wordt gebleven.

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen bedrijfswoning enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan:

- Het bestemmingsplan staat geen bedrijfswoning toe;
- Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

Omdat de gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing de bedrijfswoning juridisch-planologisch geregeld.

4. ONDERZOEK

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Verkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. De Wet geluidhinder voorziet in een onderzoeksverplichting voor situaties waarin een (bedrijfs)woning wordt toegevoegd. Als gevolg hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar rail- en wegverkeer in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Door HMB² is een akoestisch rapport opgesteld. Het rapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste bevindingen uit het rapport worden in deze paragraaf besproken.

Resultaten

Wegverkeer

Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting als gevolg van de Bevrijdingsweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde.

Railverkeer

Uit het onderzoek volgt dat de gevelbelasting als gevolg van spoortraject Venlo-Duitsland hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde.

Gevelgeluidwering

Door toepassing van de in dit rapport aangegeven bouwmaterialen is een zodanige geluidreductie te verwachten dat:

- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied (GA;k) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB;
- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsruimte (GA;k) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 35 dB.

² HMB, Akoestisch onderzoek geluidsbelasting (rail+weg) en gevelgeluidwering Bevrijdingsweg 102 Venlo, 28 januari 2016, kenmerk: 14259603N

Conclusie

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor wat betreft spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï. De gemeente Venlo neemt een Hogere grenswaarde besluit.

Met de toepassing van de aangegeven bouwmaterialen is een zodanige geluidsreductie te verwachten waarmee voldaan wordt aan de akoestische isolatiewaarden. Daarmee wordt een goed akoestisch woon- en leefklimaat verzekerd.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een ruimtelijk plan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie(wijziging) en bouw mogelijkheden.

In het kader van het voorliggende initiatief is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Er vinden kleinschalige grondwerkzaamheden plaats en de bodem wordt daarbij lichtelijk geroerd. Anderzijds bestaat het vermoeden dat op het bedrijventerrein vervuilde grond kan worden aangetroffen. Zodoende heeft HMB een verkennend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd³.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde nieuwbouwlocatie. Het doel van het actualiserend nader bodemonderzoek is te bepalen of de actuele verontreinigingssituatie noemenswaardig afwijkt van de in het verleden – door middel van bodemonderzoek – vastgestelde verontreinigingssituatie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde actualiserend nader bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten uit de voorgaande onderzoeken niet meer is aangetroffen. Uit de resultaten van het uitgevoerde actualiserend nader bodemonderzoek kan tevens gesteld worden dat verontreiniging onder de Bevrijdingsweg zich niet heeft verspreid naar de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw grotendeels onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om (aanvullend) nader bodemonderzoek te adviseren.

³ Actualiserend nader en verkennend bodemonderzoek Bevrijdingsweg 102 Venlo, 15 januari 2016, Kenmerk: 14259604A

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in relatie tot het aspect bodemkwaliteit.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de toevoeging van één bedrijfswoning, en voldoet daarmee aan voorwaarde b. (project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit), hetgeen derhalve reeds betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De bedrijfswoning is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

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

De beoogde bedrijfswoning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Effecten op mogelijkheden omliggende bedrijven

De vraag is in hoeverre de nieuwe (bedrijfs)woning een belemmering vormt voor andere omliggende bedrijven, anders dan het eigen bedrijf. Bestemmingsplan Keulse Barrière staat voor de bedrijven aan weerszijden van de Bevrijdingsweg rechtstreeks bedrijvigheid toe tot ten hoogste categorie 2. Voor deze milieucategorie geldt een grootste richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Dat is in het besluitgebied het geval, aan de Bevrijdingsweg is sprake van bedrijfsbestemmingen afgewisseld met woonbestemmingen. Voor inrichtingen met milieucategorie 2 geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige functies. Aan deze afstand wordt voldaan. De bedrijven aan de Bevrijdingsweg worden niet belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de nieuwe bedrijfswoning in hun activiteiten belemmerd worden, dan wel een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe bedrijfswoning veroorzaken.

4.1.5 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo.

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Venlo het 'Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015' vastgesteld.

In het beleidsplan wordt antwoord gegeven op de vraag welke risiconiveaus acceptabel worden gevonden en welke niet. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt. Het beleidsplan is richtinggevend voor het kader in onder andere ruimtelijke plannen.

Risicovolle activiteiten

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

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. Onderstaand een uitsnede van de risicokaart.

Inrichtingen.

In de omgeving van het besluitgebied komen twee inrichtingen voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Op een afstand van ongeveer 325 meter zijn aan de Keulse Barrière, ten noorden van het besluitgebied, drie tankstations gelegen. Het bestemmingsplan houdt daar rekening mee, doordat de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} zijn opgenomen op de verbeelding in de vorm van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn mede be-

Voor die gronden geldt dat geen toename mag plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De planlocatie ligt op een afstand van ongeveer 250 meter van de veiligheidszones en dus ruimschoots erbuiten.



Het invloedsgebied van een LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Het besluitgebied is gelegen buiten het invloedsgebied. Er hoeft dan ook geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er behoeven geen extra maatregelen te worden gedaan voor het besluitgebied.

Buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op circa 250 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) leiding met een PR 10^{-6} contour van 0 m. Volgens het gemeentelijk beleidsplan is ten aanzien van deze leiding bekend dat als de personendichtheid minder is dan 255 personen per hectare er geen sprake is van een groepsrisico. In het beleidsplan wordt dan ook gesteld dat ten aanzien van deze leiding (nu en in de toekomst) geen knelpunten in Venlo zijn met betrekking tot het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor.

De gemeente Venlo heeft te maken met drie spoortrajecten waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten:

- Traject Venlo – Roermond (*afstand tot besluitgebied circa 1.675 m.*)
- Traject Venlo – Duitsland (*afstand tot besluitgebied circa 40 m.*)
- Traject Venlo – Eindhoven (*afstand tot besluitgebied > 3.000 m.*)

Over het traject Venlo-Nijmegen worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

De vervoersstromen en bijbehorende invloedsgebieden van bovengenoemde trajecten zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Naam	Stof	Venlo - Roermond	Venlo - Duitsland	Venlo – Eindhoven	Invloedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen	LF1/LF2 (C3)	Ja	Ja	Ja	30
Toxische vloeistoffen	LT1 (D3)	Ja	Ja	Ja	250
Toxische vloeistoffen	LT3 (D4)	Nee	Ja	Ja	3000
Brandbare gassen	GF3 (A)	Ja	Ja	Ja	300
Toxische gassen	GT3 (B2)	Ja	Ja	Ja	1500
Zeer sterke toxische gassen	GT5 (B3)	Nee	Ja	Ja	5000

Tabel: Transport gevaarlijke stoffen over het spoor. Bron: Beleidsplan externe veiligheid Venlo 2012-2015

De afstand van het besluitgebied tot de spoorlijnen Venlo – Duitsland bedraagt circa 40 m. Het besluitgebied is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied voor toxische vloeistoffen, toxische gassen en brandbare gassen van deze spoorlijn. Het besluitgebied ligt verder binnen het invloedsgebied voor toxische vloeistoffen en zeer sterke toxische gassen voor wat betreft de spoorlijn Venlo – Eindhoven.

Onder de categorie LT1 vallen 'Acrylnitril, ethyltrichloorsilaan en chlooraceton'. Bij zone II (vanaf 30 meter tot einde invloedsgebied) gelden in principe geen beperkingen voor het gebruik en dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische plas.

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico met niet meer dan 10% zal toenemen, kan op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt op basis van artikel 7 van het Bevt in dat ingegaan dient te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Nabij het besluitgebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen plaats. De A74 (die in Duitsland overgaat in de BAB 61) is aangewezen als route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het besluitgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied voor brandbare en toxische gassen. Het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel is er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Voor Venlo betekent dit concreet dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden— het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied - niet of met terughoudendheid gebouwd mag worden. Tot slot dient het groepsrisico verantwoord te worden indien in het invloedsgebied (175 meter) van de Maas plannen worden ontwikkeld. Aangezien de afstand tot de Maas meer dan 3,0 km bedraagt vormt dit geen belemmering voor dit initiatief.

Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording groepsrisico

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het besluitgebied binnen het invloedsgebied van enkele spoorlijnen, waarvoor met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan.

Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Voor wat betreft de spoorlijnen bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:

- met brandbaar gas (BLEVE⁴);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.

De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het besluitgebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen

⁴ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig project. De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid. Dit advies is als separate bijlage bij de omgevingsvergunning toegevoegd.

4.2 Natuur en landschap

Binnen het besluitgebied komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Ten westen van het besluitgebied ligt een bos- en natuurgebied (Jammerdalse heide). Gezien de afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot het bosgebied en tot bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving en het feit dat er geen bestaande bebouwing wordt gesloopt zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

Conclusie

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

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

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

Resultaten soortenbescherming

Er is sprake van nieuwe bebouwing. Mede in combinatie met het huidige gebruik van de gronden binnen het besluitgebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, kan er dan ook van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Effecten

De voorgenomen functiewijziging doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het project, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het besluitgebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het besluitgebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

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

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het Waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de OvL.

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

Oppervlaktewater

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

Ecosystemen

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

Afvalwater en hemelwater

De bedrijfswoning zal aangesloten worden op de drukriolering. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater, via het oppervlaktewater afgevoerd. Er is geen sprake van een toename van erfverharding omdat het gebied thans ook al geheel verhard is. Compenserende maatregelen in de vorm van waterberging zijn niet noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is tevens een separate bijlage toegevoegd met een beschrijving van de regenwaterverwerking aan de Bevrijdingsweg 102.

Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, hoeft het bestemmingsplan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

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

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De nieuwe bedrijfswoning heeft hoogstens 8 extra motorvoertuigen per etmaal tot gevolg (CROW-gegevens, publicatie 317). Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren

Voor de beoogde woonfunctie dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal 2 parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Op het terrein is voldoende verharding aanwezig voor parkeren. De geringe toename aan parkeerbehoefte zal niet tot overlast op de openbare weg leiden.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Nabij het besluitgebied zijn geen andere kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het besluitgebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' opgenomen. Bij ingrepen groter dan 500 m² geldt een plicht tot archeologisch onderzoek bij een aanvraag omgevingsvergunning. De gewenste bedrijfswoning heeft een kleiner oppervlak. Ook wordt de woning niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld gesitueerd. De eventuele archeologische waarden zullen niet verstoord worden.

Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het besluitgebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op een bouwplan. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt dan ook verplichting tot kostenverhaal. De leges worden bepaald op basis van de bouwkosten bij de aanvraag omgevingsvergunning.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Keulse Barrière'. Middels voorliggende onderbouwing wordt de gewenste bedrijfswoning planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien voldoet het voorgenomen initiatief aan de ruimtelijke beleidskaders. Daarnaast is er sprake van een voormalig geldend recht op een bedrijfswoning en is dit het belangrijkste argument om op deze locatie een bedrijfswoning toe te staan. Onder voorwaarden van het bestemmingsplan en stedenbouwkundige kenmerken is het initiatief uitvoerbaar gebleken. Hieronder daarvan een korte samenvatting.

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

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen bedrijfswoning aan de Bevrijdingsweg 102 vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. JURIDISCH: AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (het bouwen) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het doorlopen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a.3 Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de Omgevingsvergunning

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl