

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied (Broeklaan)	2
1.3	Doel van het plan	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Ruimtelijk beleid	7
3.3	Cultuurhistorisch beleid	10
3.4	Groenbeleid	11
3.5	Milieubeleid	12
3.6	Verkeersbeleid	12
4.	PLANBESCHRIJVING	13
5.	RANDVOORWAARDEN	15
5.1	Bodemkwaliteit	15
5.2	Luchtkwaliteit	17
5.3	Milieuzonering	17
5.4	Geluidsaspecten	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en Fauna	21
5.7	Archeologie	21
5.8	Kabels en leidingen	22
5.9	Water	23
6.	PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN	26
6.1	Verbeelding	26
6.2	Planregels	26
6.3	Bestemmingsbepalingen	26
6.4	Algemene bepalingen	27
7.	UITVOERBAARHEID	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	30
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
8.3	Handhavingsaspecten	30

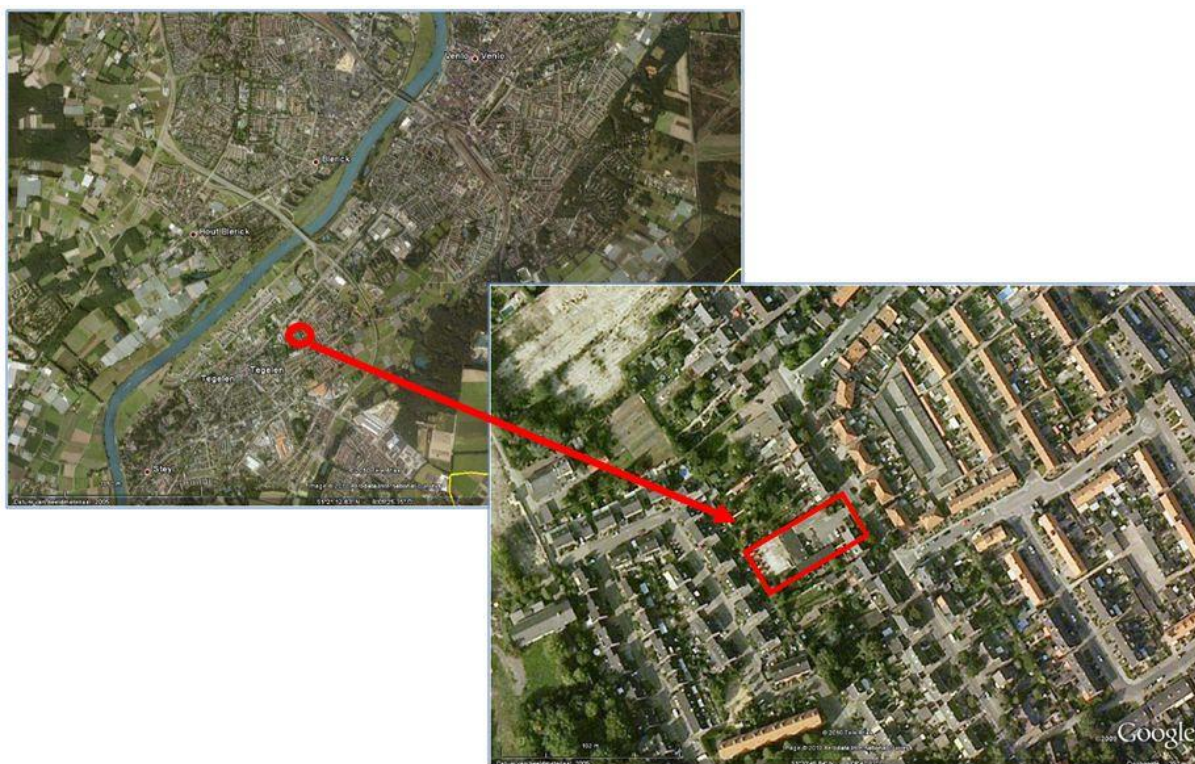
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de projectbesluit “Broeklaan 38” is de realisatie van een twee-onder-één-kap woning met daarachter garageboxen. Op de locatie is nu een installatiebedrijf gevestigd dat al ontmanteld is, waarbij een klein kantoorgedeelte en een woonfunctie gehandhaafd wordt. De twee-onder-één-kap woning en de garageboxen worden op het vrijkomende deel gerealiseerd. De garageboxen zijn bereikbaar via een oprit gelegen tussen de twee-onder-één-kap woning en het bestaande kantoorgedeelte.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied (Broeklaan)

Het plangebied ligt in Tegelen in de Provincie Limburg. Tegelen is één van de woonkernen rondom de stad Venlo tussen de Maas en de grens met Duitsland. Het plangebied aan de Broeklaan 36-38 in een woonwijk aan de noordzijde van Tegelen. De Broeklaan is een wijkontsluitingsweg die uitkomt op de Venloseweg welke op zijn beurt aansluit op de rijksweg A73.



Afbeelding 1 Locatie plangebied

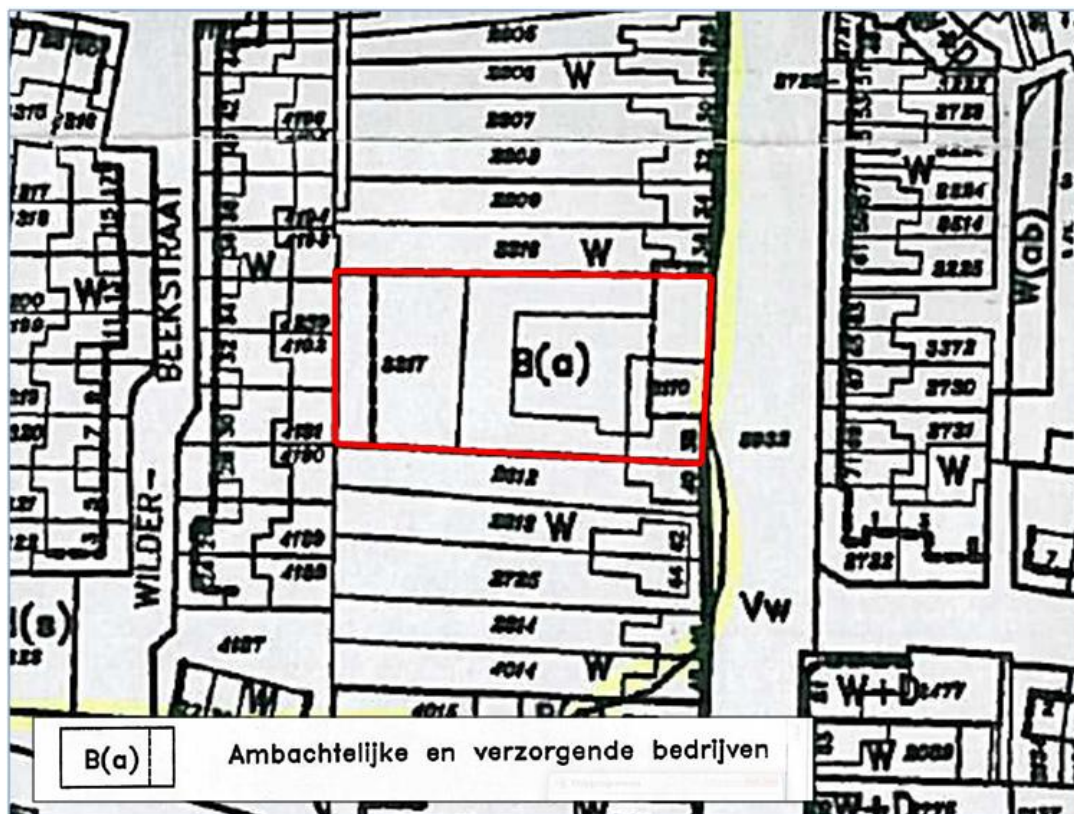
1.3 Doel van het plan

Het doel van onderhavig plan is het realiseren van een twee-onder-één kapwoning en 10 garageboxen, waarbij een deel van de huidige bedrijfsbebouwing in stand gehouden wordt even als de bestaande bedrijfswoning. Het gaat om een projectbesluit die een dergelijke concrete ontwikkeling mogelijk moeten maken.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan Tegelen Noord 1998, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 20 oktober 1998.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen is het realiseren van een 2-onder-1-kap woning en een aantal garageboxen alsmede het deels in stand houden van de bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De realisatie van de 2-onder-1-kap woning en de garageboxen alsmede de bedrijfswoning is strijdig met de huidige bedrijfsbestemming.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het projectbesluit bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Besluit**
Het daadwerkelijk genomen besluit van de raad waardoor het planvoornemen kan worden gerealiseerd.
- **Planregels:**
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld.
- **Ruimtelijke onderbouwing:**
In de ruimtelijke onderbouwing worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Venlo toegelicht, waarna specifiek op het plangebied en de kern Tegelen wordt ingegaan.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Venlo ligt in de provincie Limburg, tegen de grens met Duitsland. Tegelen ligt aan de Maas, tussen de kern Steyl en de rijksweg A73. De rijksweg A73 vormt tevens de scheiding tussen de stad Venlo en de kernen Tegelen en Steyl.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Tegelen

De geschiedenis van Tegelen rijkt terug tot aan de tijd van de Romeinen. Tegelen is waarschijnlijk een verbastering van het Romeinse woord *tegula* wat dakpan betekend en zijn uitleg vindt in de grote kleivoorraden en bijbehorende dakpanovens. In het jaar 720 werd de eerste Sint-Martinuskerk gesticht welke in totaal nog 3 keer vervangen werd. Door de eeuwen heen kende Tegelen een grote rivaliteit met Venlo doordat tussen de twee plaatsen een grens tussen twee hertogdommen lag. In de tweede helft van de 19^e eeuw heeft Tegelen zich ontwikkeld tot een industrie centrum met veelal steenfabrieken en pottenbakkerijen. De Tweede Wereldoorlog veroorzaakte ook in Tegelen een kwantitatieve woningnood, wat er voor zorgde dat veel karakteristieke panden in het centrum werden gesloopt om ruimte te maken voor meer nieuwe woningen. Deze kaalslag zette door tot eind jaren '70. De woningen aan de Broeklaan stammen deels uit de jaren '30 en deels uit de jaren '60. De woningen ter plaatse van Broeklaan 41-55 zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten.



Afbeelding 3 Tegelen omstreeks 1867

2.3 Bestaande situatie

De beoogde projectlocatie ligt ter plaatse van de Broeklaan 38 te Tegelen. Langs het plangebied aan de Broeklaan staan voornamelijk woningen en aan de achterzijde van het perceel grenst een woonwijk. Het perceel is momenteel een braakliggend terrein waar de enige bebouwing een klein deel van de oude bedrijfsbebouwing en de aangrenzende woning betreft. De overige voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt en de omliggende terreinverharding is verwijderd.

Het bedrijfspand staat momenteel leeg, maar het is de bedoeling dat dit na enige renovatie opnieuw gebruikt zal worden als bedrijfsruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is een aangepaste Nota Ruimte op 17 april 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijk bijdrage op de volgende punten:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg(POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg („Ruimte voor Limburg“) is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Het plan is de opvolger van het POL uit 2001. Hoewel het in het voorliggende plan om een zeer beperkte nieuwe ontwikkeling gaat, zijn ter informatie en om het kader te schetsen, enkele hoofdelementen belicht.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. In het plangebied komt alleen het perspectief „stedelijke bebouwing“ (P9) voor.

Het perspectief „stedelijke bebouwing“ omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Hier is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). De combinatie van wonen en bedrijvigheid sluit aan bij de uitgangspunten voor het perspectief “stedelijke bebouwing”.

Voorts geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's. Tegelen valt binnen de beleidsregio Maasvallei-Oost en ligt in de aangrenzende strook maasdorpen. Uitgangspunt voor de Maasvallei-Oost is het voorkomen van het aaneengroeien van Venlo en Roermond tot een bandstad tussen de Maas en de rijksweg A73. Het is dus van cruciaal belang dat de losse kernen niet aan elkaar groeien. Het plan betreft de bouw van een twee-onder-één kap woning op een voormalige bedrijfslocatie. Gesteld kan worden dat onderhavig plan als een inbreidingsplan gezien kan worden en dus niet in strijd is met het POL2006.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 25 maart 2009 is de, naar aanleiding van de nieuwe Wro 2008, gewijzigde structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie gaat uit van een structuurconcept: “Krachtige kernen in een robuust casco”.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van de Maas als “ruggegraat” voor de omliggende woonkernen Venlo, Blerick, Tegelen en Belfeld. Binnen de structuurvisie zijn drie thema's opgesteld:

I. Centrumstad in een grenzenloze regio

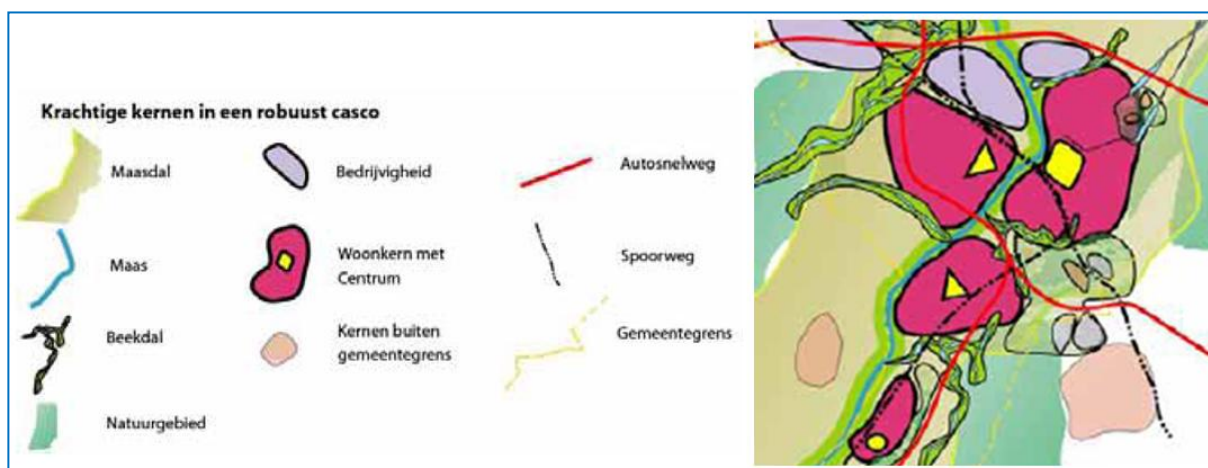
- Behoud en kwaliteitsverbetering van Venlo als (inter-) nationaal logistiek en industrieel knooppunt, onder meer door het aantrekken van kennisintensieve ondernemingen en instellingen;
- Versterking van Venlo als centrumstad voor de regio (Noord- en Midden Limburg én het aangrenzende Duitse voorland van het Ruhrgebied);
- Versterking van het stadscentrum van Venlo.

II. Leefbare stad

- Afstemming van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in woon- en leefmilieus en bedrijvigheden in Venlo op de gedifferentieerde vraag.
- Het realiseren van een op de verschillende woonmilieus en bedrijvigheden afgestemde schone, aantrekkelijke en veilige omgeving, zowel wat betreft:
 - de inrichting van de openbare ruimte en een samenhangende groen /blauwe structuur;
 - de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen op het gebied van detailhandel;
 - onderwijs;
 - welzijn en zorg;
 - maatschappelijke en culturele diensten en voorzieningen, en recreatie en sport.

III. Stad in het Maasdal

- Het in stand houden van een duurzaam en vitaal landelijk gebied door behoud van agrarische functies en de ontwikkeling van toerisme en recreatie;
- Het ontwikkelen van robuuste groen/blauwe structuren (met ecologische en gebruikswaarden) in en om de stad;
- Het behoud en benutten van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.



Afbeelding 4 Uitsnede structuurvisie Gemeente Venlo

De kern Venlo heeft een regionale centrumfunctie met een stedelijk woonmilieu. De omliggende kernen zoals Tegelen hebben primair een boodschappenfunctie en ontmoetingsfunctie. Het beleid is om deze functies uit te bouwen, om zo een prettig woonklimaat in stand te houden. Het planvoornemen voor de bouw van een twee-onder-één kapwoning met garageboxen draagt bij aan het woonmilieu zoals geschetst word in de structuurvisie.

De Broeklaan is in de structuurvisie aangeduid als “Hoofdontsluiting secundair”. Dit betekent dat de Broeklaan vooral een wijkontsluitende functie heeft. Deze aanduiding heeft verder geen invloed op het planvoornemen.

Visie Venlo 2030

Op 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030, behorende bij raadsvoorstel nr. 68, vastgesteld door de gemeenteraad. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de gemeentelijke herindeling van 2001 waarbij diverse gemeenten, waaronder Tegelen, zijn samengevoegd. Voor de gemeente Venlo zijn vijf wensbeelden:

- Stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

De visie wordt gekenmerkt als een kompas, d.w.z. de visie geeft een aantal richtingen aan waar men naartoe wil groeien zonder te concreet te worden in de uitwerking.

Welstandsnota

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Woning Wet op 1 januari 2003 is in juni 2004 de welstandsnota van de gemeente Venlo opgesteld om kaders, regels en werkwijzen te geven voor nieuwe bouwplannen binnen de gemeente. Volgens de welstandskaart van de gemeente Venlo valt de Broeklaan binnen het reguliere welstandsbeleid. Dit wil zeggen dat er geen bijzonder eisen gesteld zijn aan nieuwe ontwikkelingen.

Voor de beoordeling van een bouwplan aan de welstandsnota worden 5 vragen gesteld:

- Past het plan goed in zijn omgeving (esthetisch) en draagt het bij aan de kwaliteit ervan, of doet het daar afbreuk aan;
- Is het plan helder en begrijpelijk of nodeloos ingewikkeld;
- Sluit het aan op thema's of kenmerken van de omgeving – of van de opgave zelf;
- Lijkt het bouwplan op wat het men er normaal gesproken van verwachten mag, gelet op de functie;
- Is het – gelet op de opgave die de ontwerper zich gesteld ziet - een geslaagd ontwerp qua:
 - materiaalgebruik, textuur en kleur;
 - licht- en vlakverdeling;
 - compositie van massa's en volumes;
 - heeft de ontwerper hiermee bereikt wat hier nodig was.

De nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning wordt uitgevoerd in dezelfde bouwstijl en met vergelijkbare materialen als de omliggende woningen aan de Broeklaan. De garageboxen aan de achterzijde van het kavel zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Broeklaan. Het planvoornemen is inmiddels door welstand goedgekeurd.

3.3 Cultuurhistorisch beleid

Verdrag van Malta

In 1992 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk op de oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor onderhavig planvoornemen betekent dit concreet het volgende:

- De gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen of projectbesluiten rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan of projectbesluit kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan of projectbesluit de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zo nodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning planregels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. De uitwerking hiervan vindt plaats in hoofdstuk 5.

3.4 Groenbeleid

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. De Flora- en faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet rekening worden gehouden met de bovenstaande wetgeving. De uitwerking hiervan vindt plaats in hoofdstuk 4.

Nota natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de nota ‘natuur voor mensen, mensen voor natuur’ van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, opgesteld in 2000, is het nationaal natuurbeleid voor een periode van 10 jaar weergegeven. De hoofdstelling uit de nota luidt:

‘Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving’.

De verbreding van het natuurbeleid, het feit dat vier nota’s worden geïntegreerd en de wens om tot een eenvoudiger beleidsstelsel te komen, leiden tot een aanpak waarbij de beleidsvelden natuur, bos, landschap en biodiversiteit niet meer afzonderlijk in deze nota terugkeren. De ambities uit het beleid zijn omgezet in vijf perspectieven:

- Nederland Internationaal-Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- Nederland Groot(s)-Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nederland Nat-Natuurlijk: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- Nederland Landelijk-Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- Nederland Stedelijk-Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

Voor de komende tien jaar wordt ingezet op een krachtige voortzetting van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en meer aandacht voor natte natuur. Ook heeft een offensieve landschapsaanpak middels een ontwikkelings- en ontwerpgerichte landschapsstrategie de nodige aandacht en dient rond stedelijke gebieden voldoende hoogwaardig groen aanwezig te zijn.

3.5 Milieubeleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- Emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke elementen uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond. De uitwerking hiervan vindt plaats in hoofdstuk 4.

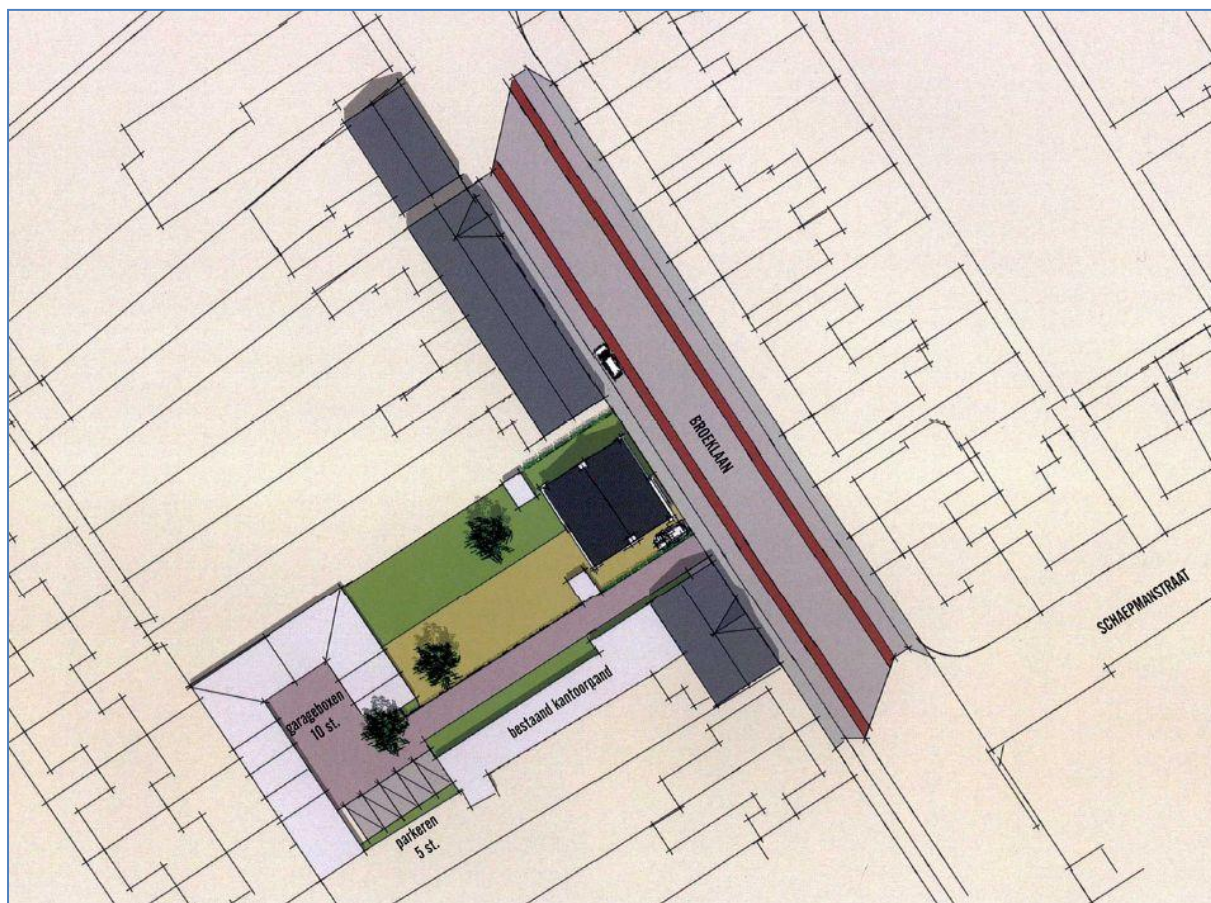
3.6 Verkeersbeleid

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op de goede punten van het nationale verkeers- en vervoersbeleid (NVVP), maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden en om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam Nationaal Verkeers- en Vervoersplan te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt “Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal”. Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

4. PLANBESCHRIJVING

Het planvoornemen is het realiseren van een twee-onder-één-kap woning en een aantal garageboxen, alsmede het deels in standhouden van de bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning.



Afbeelding 5 Plattegrond toekomstige situatie

De twee-onder-één-kap woning wordt parallel met de bestaande bebouwing aan de Broeklaan gebouwd en wordt uitgevoerd in een vergelijkbare architectuur. Achterop het terrein liggen 10 garageboxen en 5 parkeerplaatsen voor het bedrijf welke middels een toegangspad bereikbaar zijn. Het bedrijfspand uit de bestaande situatie wordt deels gehandhaafd als kantoorruimte aan de zuidzijde van het plangebied. De aansluitende bedrijfswoning is de bestaande woning welke aan de Broeklaan grenst.



Afbeelding 6 Aanzichten twee-onder-één-kap woning

De twee-onder-één-kap woning is opgebouwd uit twee woonlagen met een berging in de tuin. De opritten liggen langs de woningen zodat de auto's van de bewoners op eigen terrein kunnen staan. De garageboxen zijn in een U-vorm geplaatst om privétuinen van de nieuwe woningen niet te verstoren.



Afbeelding 7 diverse 3D impressies

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Verkendend bodemonderzoek

Door Bodeminzicht VOF is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd aan de Broeklaan 38 te Tegelen. Aan de hand van veldwaarnemingen en historisch onderzoek zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen, te weten :

- * Ophoging voorterrein met o.a. sintels/slakken;
- * Olie-tank ter plaatse van de woning;
- * Gesaneerde tank nabij bedrijfspand;
- * Calamiteit zoutzuur en nitriet.

Daarnaast is het overige terrein onderzocht.

Bij het reeds uitgevoerde onderzoek zijn een aantal verontreinigingen aangetoond in een dermate verhoging dat nader onderzoek vereist is. Hieronder is alles per aandachtspunt toegelicht.

Ophoging voorterrein met o.a. sintels/slakken Een mengmonster van de zandlaag (onder de aangetroffen sintellaag) en een mengmonster van de zandlaag (waarin sintels als bijmenging zijn waargenomen) zijn geanalyseerd. De sintellaag zelf is niet onderzocht, dit wordt gezien als een halfverhardingslaag en derhalve niet als bodem. Uit de resultaten komen enkel lichte verhogingen naar voren in het mengmonster met de bijmenging van sintels, in het andere mengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. Op basis van deze gegevens bestaat geen reden voor nader onderzoek. Wel moeten hierbij twee dingen worden opgemerkt; het kan zijn dat de gemeente een uitgebreider onderzoek kan vragen conform protocol Zivest/zinkassen. Dat is afhankelijk van de visie gemeente. Het tweede is dat deze laag altijd apart ontgraven dient te worden bij de herinrichting van het terrein, al dan niet onder milieukundige begeleiding. De aangetroffen sintellaag is reeds ontgraven en afgevoerd.

HBO-tank ter plaatse van de woning

Deze is onderzocht en hierbij zijn zowel in de grond als het grondwater geen gehalten aangetoond die aanleiding vormen voor nader onderzoek. Echter conform de huidige wetgeving is het verplicht de olietank te verwijderen indien deze buiten gebruik is, ook als deze eerder al afgevuld zou zijn met zand (indien dit civieltechnisch mogelijk is). In dit geval zou dat betekenen, dat deze tank verwijderd dient te worden. Ter plaatse van de HBO-tank zijn geen verhoogde waardes in de grond of het grondwater aangetroffen. Derhalve is aanvullend onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk.

Gesaneerde tank nabij bedrijfspand

Deze tank is verwijderd in 1995 door of onder toezicht van Heijmans milieu. Indertijd is ook een verontreiniging geconstateerd en gesaneerd. Ter controle van deze sanering is een boring verricht ter plaatse van de voormalige tank. Bij de veldwerkzaamheden is zintuiglijk olie waargenomen op een diepte van circa 2,5 meter -mv. Een geanalyseerd grondmonster bevestigt deze waarneming. De gehalten aan minerale olie overschrijden de interventiewaarde en vormen derhalve reden voor nader

¹ Bodeminzicht VOF, Verkennend bodemonderzoek Broeklaan 38 te Tegelen, projectnr. B1006, 21 oktober 2010

onderzoek. De olietank ligt niet direct op het gedeelte van de locatie die ontwikkeld gaat worden, maar behoud voor zover bekend zijn huidige functie. Desondanks dient nader onderzoek te worden verricht om de exacte omvang en eventuele saneringsurgentie te kunnen vaststellen, mede omdat de betreffende verontreiniging een mobiele verontreiniging betreft.

Calamiteit zoutzuur en nitriet

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat in 1992 een calamiteit heeft plaatsgevonden waarbij vandalen een aantal vaten zoutzuur en nitriet hebben lekgestoken. Hoewel het onderzoeksbureau in eerste instantie geen aanleiding zag om dit verder te onderzoeken is door de gemeente verzocht om te onderzoeken of er nog waarden zoutzuur en nitriet in de bodem aanwezig zijn. Op basis van het verzoek van de gemeente om de calamiteit verder te onderzoeken zal een aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Overig terrein

De grondmonsters vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. De analyse van het grondwater van de geplaatste peilbuis op het voorterrein geeft wel aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater zijn nikkel en zink matig verhoogd aangetoond. Zeer waarschijnlijk is hier sprake van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden zoals beschreven in de handreiking ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg. Nader onderzoek wordt hiervoor niet zinvol geacht.

Nader en aanvullend onderzoek

In december 2010 is een nader en aanvullend onderzoek² uitgevoerd. Het nadere onderzoek is betreffende de gesaneerde tank en het aanvullende onderzoek is omtrent calamiteit met zoutzuur en nitriet.

Nader onderzoek gesaneerde tank nabij bedrijfspand

Ter plaatse van vier peilbuizen rondom de locatie van de gesaneerde tank zijn geen verhoogde waarden gevonden. In twee peilbuizen zijn licht verhoogde waarden gevonden. Ter plaatse van peilbuis 204 is een lichte verhoging van minerale olie gevonden en bij peilbuis 205 zijn licht verhoogde gehalten van naftaleen en xylene gedetecteerd. Beide verhogingen zijn marginaal een geval van restverontreiniging van de gesaneerde tank.

Aanvullend onderzoek omtrent calamiteit zoutzuur en nitriet

Betreffende de calamiteit met zoutzuur en nitriet is aanvullend onderzoek gedaan naar de zuurtegraad van de bodem en het grondwater. Uit het onderzoek is gebleken dat de zuurtegraad lager is dan de bodem rondom de locatie van de calamiteit.

Conclusie

In het verkennend bodemonderzoek is aanleiding gevonden voor een nader onderzoek ter plaatse van een gesaneerde tank en aanvullend onderzoek betreffende een calamiteit met zoutzuur en nitriet. In het nader en aanvullend onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen redenen zijn voor een nader onderzoek 2^e fase. Wel zal bij eventuele vrijkomende grond van de locatie rekening moeten worden gehouden met het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van deze conclusie wordt gesteld dat betreffende de bodem geen bezwaren zijn voor de realisering van onderhavig planvoornemen.

² Bodeminzich VOF, nader en aanvullend bodemonderzoek Broeklaan 38 te Tegelen, projectnr. B1006, 27 oktober 2010

5.2 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Er zijn voor de verschillende stoffen normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De ontwikkeling betreft het bouwen van een twee-onder-één-kap woning en garageboxen aan de achterzijde van het terrein. De bedrijfsfunctie blijft in afgeslankte vorm aanwezig. De grenzen binnen de regelingen van NIBM zijn ≤500 woningen of ≤33.333 m² kantoren met één ontsluitingsweg. De grenzen in ogenschouw nemende is het aannemelijk dat de geplande ontwikkeling past binnen de regeling NIBM, aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Milieuzonering

De wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk. Voor diverse locaties kan gesteld worden dat deze vallen onder gemengd gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Rondom het plangebied liggen enkele kleine bedrijfjes aan huis, een bescheiden doe-het-zelf-zaak(cat. 2) op circa 50 meter afstand en een klein installatiebedrijf(cat. 2) op circa 70 meter afstand. Daarbij blijft op het plangebied een bedrijfsfunctie (momenteel een installatiebedrijf) bestaan. Als conclusie kan gezegd worden dat op het gebied van milieuzonering geen beperkingen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan.

5.4 Geluidaspecten

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

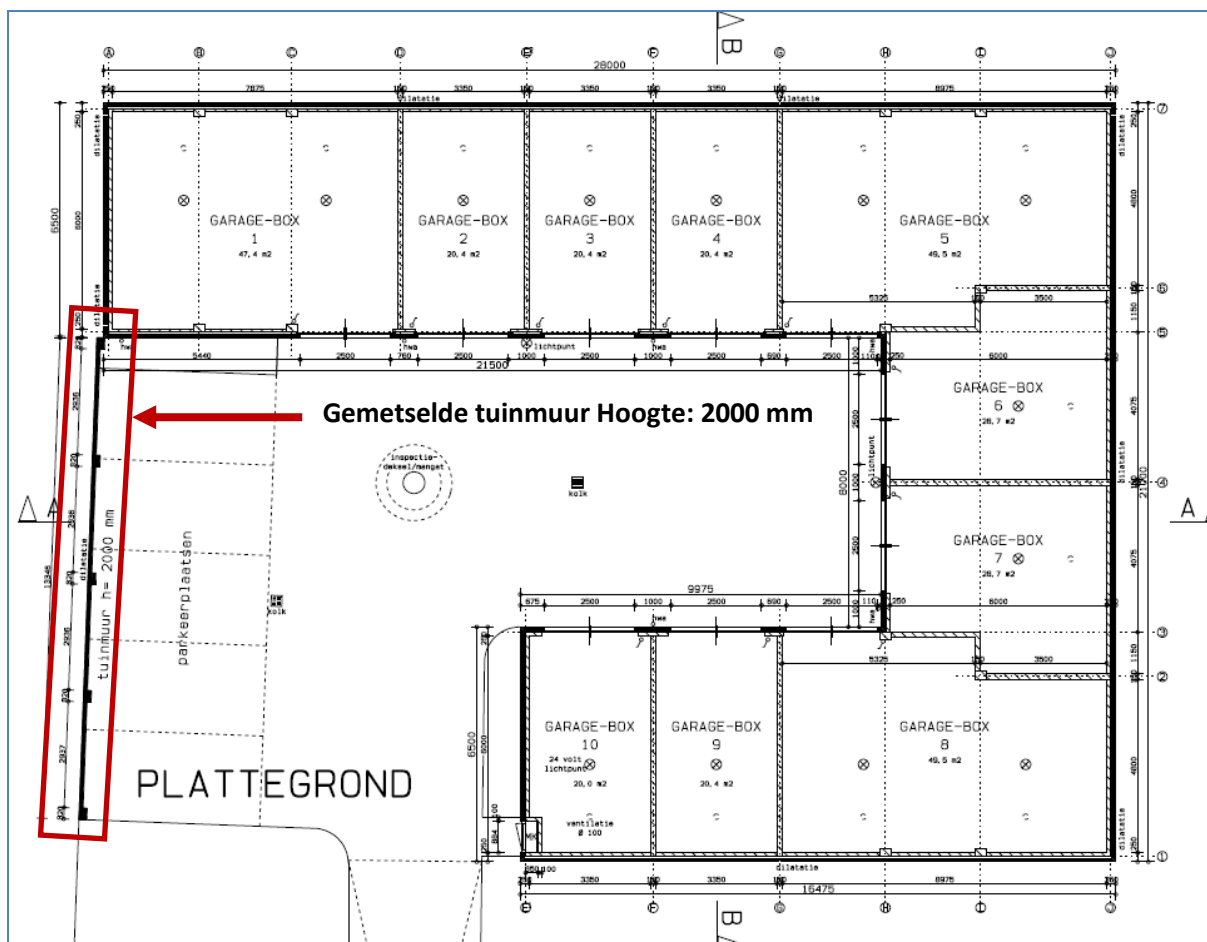
De wegen die worden meegenomen in het onderzoek bevatten een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De grootte van de zone waarin dit onderzoek gehouden moet worden is afhankelijk van het aantal rijstroken, de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk), de maximum snelheid en het aantal voertuigen. Een buitenstedelijk gebied is gelegen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Al het andere is binnenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Venlo nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Op 2 maart 2010 is akoestisch onderzoek³ gedaan aan de Broeklaan. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting aan de voorgevel 56 dB meet. De geluidsbelasting aan de achtergevel bedraagt, door afscherming van de woning zelf, minder dan 48 dB en is derhalve geluidsluw.

De geluidsbelasting aan de voorgevel is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Aanbevolen wordt om een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde in te dienen bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo.

³ Voortman Ingenieurs, kenmerk JVO/367 10.251, 2 maart 2010



Abbeelding 8 Plattegrond garages met gemetselde tuinmuur

De beoogde garageboxen op de achterzijde van het terrein genereren een beperkte hoeveelheid verkeer. Hoewel dit verkeer onmiskenbaar geluid zal produceren is het niet aannemelijk dat dit boven de voorkeursgrenswaarde zal komen. Daarbij wordt gesteld dat verkeer wat door garageboxen gegenereerd wordt behoort tot het normale dagelijkse gebruik van garages en zeer kleine parkeergelegenheden. Om de piekgeluiden van de garageboxen en de parkeerplaatsen op te vangen wordt tussen de bedrijfsbebouwing en de garageboxen een gemetselde tuinmuur gebouwd zodat een omsloten terrein ontstaat. Door het besloten karakter van de garageboxen en de parkeerplaatsen wordt de mogelijk optredende hinder naar de directe omgeving zo veel mogelijk beperkt.

5.5 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

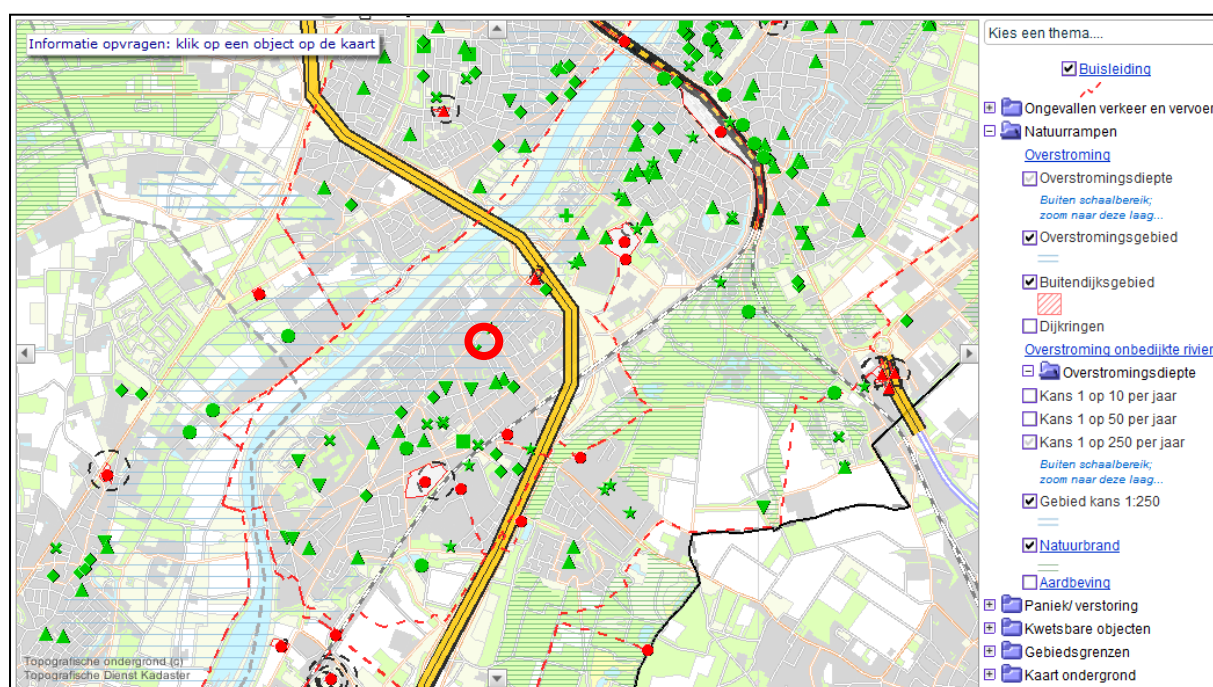
- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

In afbeelding 8 is te zien dat in de ruime omgeving geen inrichtingen zijn die de externe veiligheid in gevaar brengen. De groene symbolen zijn kwetsbare objecten. Op circa 700 meter bevindt zich de rijksweg A73, echter ligt het plangebied op een dusdanige afstand dat de externe veiligheid niet bedreigd wordt.



Afbeelding 9. Risicokaart externe veiligheid

Door de ligging van Tegelen langs de Maas is er een overstromingsgebied aangewezen waar een deel van de kern binnen valt. Het plangebied ligt net binnen het overstromingsgebied. Voor de overstromingsdiepte zijn drie klassen, binnen het overstromingsgebied, aangewezen op basis van de kans dat een dergelijke overstroming zich voordoet.

1. Eens per 10 jaar
2. Eens per 50 jaar
3. Eens per 250 jaar

Bij een overstroming van eens in de 250 jaar zal de waterdiepte maximaal 0,5 meter bedragen. In de uitleg over deze waterdieptes wordt omschreven dat bij een dergelijke overstroming het voor de bewoners nog goed mogelijk is om zich zelf in veiligheid te brengen. Hoewel het plangebied binnen het overstromingsgebied ligt is het niet aannemelijk dat dit extra risico's met zich mee zal brengen voor de externe veiligheid.

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Maas, ten westen van Tegelen, aangewezen als hoofdvaarweg. Er kan dus worden gesteld dat er over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, welke de externe veiligheid kan bedreigen. De Maas ligt op circa 750

meter van het plangebied. Op basis van kaart 5 van de risicoatlas is geen minimale afstand tot de oever bepaald voor dit deel van de Maas.

Betreffende het groepsrisico wordt het in de risicoatlas niet zinvol en zeer bewerkelijk genoemd om het groepsrisico te berekenen voor elke willekeurige locatie langs een hoofdvaarroute. Hierbij is een selectie gedaan van locaties waarbij de bevolkingsdichtheden dusdanig hoog zijn dat dit gevaar op zou kunnen leveren voor een groot aantal bewoners. Het deel van de Maas rondom Venlo is niet opgenomen in deze selectie en het wordt daarom niet noodzakelijk geacht om dit verder te berekenen.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat het plangebied op circa 500 meter van de spoorverbinding tussen Venlo en Roermond ligt. Het spoor wordt niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen en op afbeelding 5 staat dit spoor niet aangegeven als een bedreiging voor de externe veiligheid. Derhalve is het spoor geen risico voor het planvoornemen.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. Op een afstand van circa 1000 meter ten noordwesten van het plangebied loopt echter wel een gasleiding van de Gasunie. Een zone van 200 meter moet worden gehanteerd bij het realiseren van bebouwing. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand.

Transport over de weg

Op circa 700 meter van het plangebied ligt de rijksweg A73. Bij een dergelijke afstand komt het groepsrisico en het plaatsgebonden risico niet in het geding.

Inrichtingen

De Risicokaart van Limburg geeft aan dat er binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Venlo zijn wel bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

5.6 Flora en Fauna

Fauna

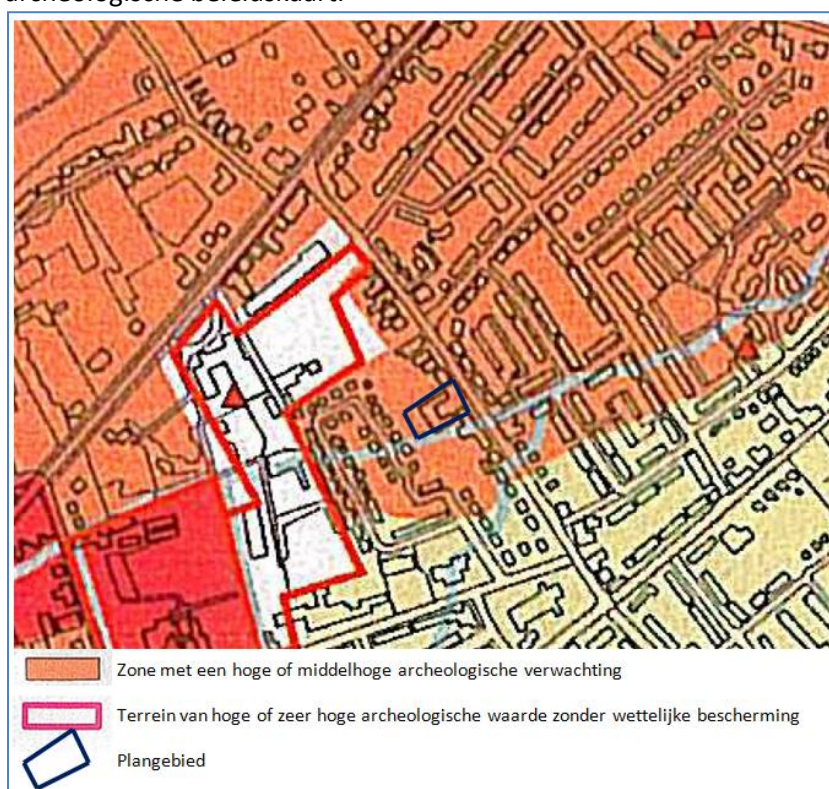
Het plangebied van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit 'Broeklaan 38' maakt geen deel uit van de in de Habitat-, vogelrichtlijn vastgestelde beschermingsgebieden, waardoor er geen beperkingen zijn op dit gebied. Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein met een deel bestaande bedrijfsbebouwing. Het deel van de oude bedrijfsbebouwing welke niet is opgenomen in het nieuwe planvoornemen is reeds gesloopt.

Flora

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein met een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing welke behouden wordt. Het is aannemelijk dat de bestaande Flora geen belangrijke natuurwaarden behelst die door onderhavig planvoornemen in het gedrang kunnen komen. Om het planvoornemen te realiseren worden geen bomen gekapt.

5.7 Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Het gemeentelijk beleid is er op gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. De archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Venlo zijn vastgelegd in een archeologische beleidskaart.



Afbeelding 10 uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het plangebied valt volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart in de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting en ligt in de nabijheid van een terrein van hoge of zeer hoge archeologische waarde zonder wettelijke bescherming. Het in september 2007 vastgestelde gemeentelijke beleid betreffende de hoge of middelhoge verwachting schrijft voor dat bij een bouwplan of sanering van meer dan 500m² een archeologisch onderzoek is vereist. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een aantal garageboxen en een 2-onder-1-kap woning met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 487 m². De bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd en geldt derhalve niet als nieuwe bebouwing.

Verder van toepassing zijnd beleid betreft de verplichting tot archeologisch onderzoek wanneer het plangebied binnen straal van 50 meter van een archeologische vindplaats ligt. Het plangebied ligt 60 meter van de dichtstbijzijnde archeologische vindplaats. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Behalve dat er beleidsmatig geen archeologisch onderzoek is vereist is het niet aannemelijk dat er archeologische vondsten gedaan zullen worden. De grond van het plangebied is door de jaren heen veelvuldig geroerd en de kans dat er archeologische vondsten gedaan worden is daarmee erg klein.

Mochten er toch nog archeologische vondsten gedaan worden tijdens de bouwwerkzaamheden bestaat er nog een wettelijke plicht om archeologische vondsten te melden, conform artikel 53 van de monumentenwet.

5.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied zijn geen leidingen en kabels van enige betekenis aanwezig.

5.9 Water

Bestaande situatie

Tegelen ligt net ten zuiden van Venlo en behoort bij de Maasvallei. De Maas behoort tot de grote rivieren in Nederland wat zich vertaalt in veel beroeps- en pleziervaart. Hoewel de Maas veel plezier oplevert voor werken en recreëren is gebleken dat de rivier vaker dan eens en gevaar is voor omwonenden. Sinds de overstromingen in 1993 en 1995 wordt door de waterschappen hard gewerkt aan het vergroten van de veiligheid voor de omliggende gebieden.

Het plangebied bevindt zich op circa 750 meter afstand van de oevers van de Maas en ligt net binnen de rand van het overstromingsgebied. Dit is in paragraaf 4.5 aan bod gekomen.

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water(KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Provinciaal waterplan 2010-2015

De Provincie Limburg heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Provinciaal Waterplan 2010-2015, welke een aanvulling is op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het beleid en de doelen uit beide waterplannen vormen een belangrijk kader voor de maatregelen die het waterschap Peel en Maasvallei uitvoeren.

In het provinciaal wordt het beleid voor de komende tijd in vijf hoofdstukken verdeeld waarbij alle hoofdstukken een vergelijkbare indeling hebben.

- Herstel sponswerking (beperken wateroverlast en watertekort)
- Herstel van de natte natuur (ecologische doelen grond- en oppervlaktewater)
- Schoon water (chemische doelen grond- en oppervlaktewater)
- Een duurzame watervoorziening (o.a. water voor menselijke consumptie)
- Een veilige Maas

Waterbeheerplan 2010-2015

In oktober 2009 is het waterbeheerplan van het Waterschap Peel en Maasvallei afgerond en openbaar gemaakt. In dit plan wordt het beleid van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 bekend gemaakt en nader toegelicht. Het waterbeheerplan vloeit voort uit het provinciale beleid uit het Provinciaal Waterplan. Het waterbeheerplan omschrijft een aantal leidende principes die de kaders vormen waaruit verder beleid voortvloeit.

- Veiligheid voorop
- Integraal waterbeheer
- Water als medeordenend principe
- Duurzaamheid
- Niet afwentelen
- Geen verslechtering
- Omgevingsgericht werken
- Doelmatig en effectief
- Regeldruk

De leidende principes zijn vertaald in een driedeling in het plan:

Waterkeringen en veiligheid

Dit deel van het waterbeheerplan staan de doelen en maatregelen die het waterschap wil realiseren om het gebied rondom de Maas veiliger te maken. Verder wordt ingegaan op wat te doen bij calamiteiten zoals plaatsvonden in 1993 en 1995. In dit hoofdstuk zijn twee doelen gesteld:

1. De primaire waterkeringen voldoen aan de wettelijke veiligheidsnormen en de hiervoor landelijk vastgelegde toetscriteria.
2. De voorbereiding op, bestrijding van en nazorg bij calamiteiten verloopt efficiënt en doeltreffend.

Watersysteem op orde: geschikt voor grondgebruik

Dit hoofdstuk gaat vooral in op de kwaliteit en kwantiteit van het water. Het is uiterst belangrijk dat er voldoende water is voor de natuur zonder dat dit tot overlast leidt. Ook de instandhouding van de waterkwaliteit en het voorkomen van zaken als blauwalgen en overmatig veel bacteriën in het oppervlakte water. Uit dit hoofdstuk volgen drie doelen:

1. Er is sprake van een op Nieuw Limburgs Peil gebaseerde inrichting van ons watersysteem. De waterpeilen worden beheerd in overeenstemming met het Nieuw Limburgs Peil.
2. Ons watersysteem voldoet aan de provinciale normering voor regionale wateroverlast. Daarnaast kan iedere burger inzicht krijgen in het actuele beschermingsniveau van zijn/haar onroerend goed langs onze beken en sloten.
3. Mensen kunnen optimaal genieten van het watersysteem.

Watersysteem op orde: herstelde watersystemen

Het laatste beleidshoofdstuk ging vooral in op de bestaande kwaliteiten en kwantiteit van het water en hoe dit in stand gehouden moet worden. Dit hoofdstuk richt zich op het herstellen van beschadigde of verwaarloosde systemen. In tegenstelling tot de vorige hoofdstukken zijn bij dit hoofdstuk geen afgebakende doelen gesteld, maar is sprake van een algemeen doel wat omschreven wordt.

Het doel is om alle beken en sloten in 2015 ecologisch gezond en schoon te krijgen zodat wordt voldaan aan de Kaderrichtlijn Water. De Europese Kaderrichtlijn Water stelt belangrijke ecologische doelen voor het waterbeheer in Europa tot en met 2015. Dit doel geldt niet alleen voor beschadigde watersystemen maar ook voor sterk gekanaliseerde systemen die zodoende meer ruimte krijgen.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is de realisatie van een 2-onder-1-kap woning met een aantal garageboxen achter op het plangebied. Een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd samen met de bestaande woning aan de Broeklaan 38.

Op basis van het Gemeentelijke rioleringsplan dient het hemelwater afgekoppeld te worden. Voor de planlocatie geldt een vereiste berging voor de infiltratievoorzieningen van 20mm gebaseerd op een bui van eens in de twee jaar gedurende een uur $T=2$ (1hr). Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem ter plaatse is mogelijk een leegloopvoorziening naar de riolering benodigd, wijze van aansluiten in overleg met de gemeente.

In de oude situatie was sprake van circa 1600m^2 verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is sprake van maximaal 1200m^2 verhard oppervlak. Er is dan ook sprake van een afname in verhard oppervlak wat een verbetering zal opleveren voor de afvoer van hemelwater. De afname van het verharde oppervlak betekent een verbetering van de situatie en derhalve gewenst.

6. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het projectbesluit 'Broeklaan 38' is een concreet bouwplan voor het ontwikkelen van twee woningen, garageboxen en een bedrijfsruimte op een bedrijfslocatie. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behandelt alle ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische aspecten en toetst het planvoornemen hier aan. Het juridische deel van een projectbesluit bestaat uit een raadsbesluit en voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het toevoegen van regels aan het projectbesluit is conform het Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008 (STRI 2008) optioneel, echter kan en heeft de gemeente aangegeven dat deze gewenst zijn. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) en betreffende de digitalisering het STRI 2008.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsbepalingen*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene bepalingen*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotbepalingen*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het projectbesluit strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het projectbesluit mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bedrijf (artikel 3)

De gronden bestemd voor bedrijf zijn bedoeld bedrijfsmatige activiteiten. Op de gronden bestemd voor bedrijf mogen uitsluitend gebouwen, aan- of bijgebouwen en gebouwen geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd ten dienste van de bedrijfsactiviteiten.

Verkeer (artikel 4)

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer en het verblijfsgebied. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Binnen de bestemming verkeer wordt de aanduiding “garageboxen” opgenomen.

Wonen (artikel 5)

Dit artikel regelt de reeds bestaande woning, de nieuwe 2-onder-1-kap woning en de daarbij behorende erven. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) tot een maximum van 50 m². Hiermee wordt een voldoende ruime mogelijkheid voor woninguitbreiding en bijgebouwen gegeven, binnen de randvoorwaarde dat tevens een voldoende mate van openheid tussen de woningen blijft bestaan.

6.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om bouwvergunning.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de algemene gebruiksbeepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene ontheffingsregels (artikel 8)

De algemene ontheffingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Overgangsrecht (artikel 9)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het projectbesluit op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het projectbesluit op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende projectbesluit.

Slotregel (artikel 10)

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de uitvoerbaarheid van een projectbesluit te worden aangetoond. Het kostenverhaal zal vormgegeven worden in een anterieure overeenkomst.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met gemeente en de stedenbouwkundige.

Inspiraakreacties

Vanwege de kleine schaal van het planvoornemen volgen de inspraakreacties bij het bekendmaken van de bouwaanvraag.

Ontwerp-projectbesluit

Het ontwerp-projectbesluit zal conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage worden gelegd gedurende een periode van 6 weken. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

8.3 Handhavingsaspecten

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het projectbesluit blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Het onderhavige projectbesluit voorziet in zo'n actuele regeling.