



TAM-Omgevingsplan

Hoofdstuk 22D Stalbergweg 131-135 Venlo

Gemeente Venlo

NL.IMRO.0983.TAM202404STALBWG-ON01



Colofon

Rapport: TAM-Omgevingsplan Stalbergweg 131 en 135

Rapportnummer: 2023.2925

Status: Ontwerp

Datum: 20 maart 2025

Projectlocatie

Stalbergweg 131-135

5913 BL Venlo

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© maart 2025 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Tijdelijk omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	9
2.1 Gebiedsprofiel.....	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling	10
3.1 Ontwikkeling	10
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	13
4.4 Regionaal beleid	13
4.4.1 Regionale detailhandelsvisie (2017).....	14
4.4.2 Regionale woonvisie	14
4.5 Gemeentelijk beleid	15
4.5.1 Strategische visie Venlo 2040	15
4.5.2 Structuurvisie Venlo	16
4.5.3 Omgevingsprogramma Retail Venlo.....	17
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	19
5.1 Erfgoed	19
5.2 Beschermen van de gezondheid	20
5.3 Bodem	20
5.4 Water(systemen)	21
5.4.1 Wettelijk toetsingskader	21
5.4.2 Waterkundige situatie plangebied	22
5.5 Ecologie	22
5.5.1 Natura 2000	22

5.5.2	Flora en fauna.....	23
5.6	Geluid	24
5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	24
5.8	Geur	25
5.9	Externe veiligheid	25
5.10	Milieubelastende activiteiten.....	28
5.11	Niet-gesprongen explosieven	29
5.12	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	30
5.12.1	Kabels en leidingen	30
5.12.2	Hoogspanningslijnen	30
5.13	Mobiliteit.....	31
5.13.1	Verkeersgeneratie	31
5.13.2	Parkeren	31
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	34
5.15	Trilling	35
5.16	Lichthinder	35
5.17	Bezonning.....	36
5.18	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	36
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	38
6.1.2	Kostenverhaal.....	38
6.1.3	Nadeelcompensatie	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1	Participatie	38
6.2.2	Ontwerp	39
6.2.3	Beroep	39
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie		40
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	40

Bijlagen:

Bijlage I:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage II:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage III:	Quickscan flora en fauna
Bijlage IV:	Omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Slijterij en wijnhandel Dielen (initiatiefnemer) is momenteel gevestigd aan de Klaasstraat 14 in de binnenstad van Venlo. De slijterij is voornemens om haar bedrijfsactiviteiten (deels) te verplaatsen naar een locatie buiten de binnenstad, concreet de Stalbergweg 131 te Venlo. De initiatiefnemer is voornemens om vanaf deze locatie zijn detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten te combineren.

Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Venlo is een detailhandelsfunctie op deze locatie niet toegestaan. Tevens is het uitbreiden van het aantal vierkante meters detailhandel niet toegestaan op basis van het geldende provinciale en regionale beleid. Om de bedrijfsverplaatsing naar Stalbergweg 131 mogelijk te maken, en te voldoen aan het beleid, heeft de gemeente in het kader van haar principebesluit van 21 december 2023 aangegeven dat het aantal vierkante meters detailhandel elders dient af te nemen. In dit geval wordt de detailhandelsfunctie, welke is toebedeeld aan Stalbergweg 135, dan ook verplaatst naar Stalbergweg 131 en vervangen door een woonfunctie. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen.

Onderhavige ontwikkeling is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Venlo. De gemeente heeft in haar principebesluit van 21 december 2023 laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan onderhavige ontwikkeling. Hierbij geldt dat de detailhandelsbestemming van Stalbergweg 135 volledig dient te vervallen, het bestemmingsvlak voor detailhandel voor Stalbergweg 131 niet groter wordt dan het huidige bestemmingsvlak voor Stalbergweg 135 en het bouwvlak waarbinnen detailhandel wordt toegestaan niet groter wordt dan het huidige bouwvlak voor Stalbergweg 135. Aangezien met onderhavige ontwikkeling de detailhandelsfunctie moet worden opgeheven op de locatie Stalbergweg 135 dient het tijdelijke omgevingsplan te worden gewijzigd. In het kader van deze procedure dient onder andere een motivatie te worden gegeven dat er sprake is van een goede fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In onderhavig document wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) is gesitueerd aan de Stalbergweg 131-135 op de percelen welke bekend staan als kadastrale gemeente Venlo, sectie D, nummers 4663, 8222, 8622 en 8623. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.020 m².

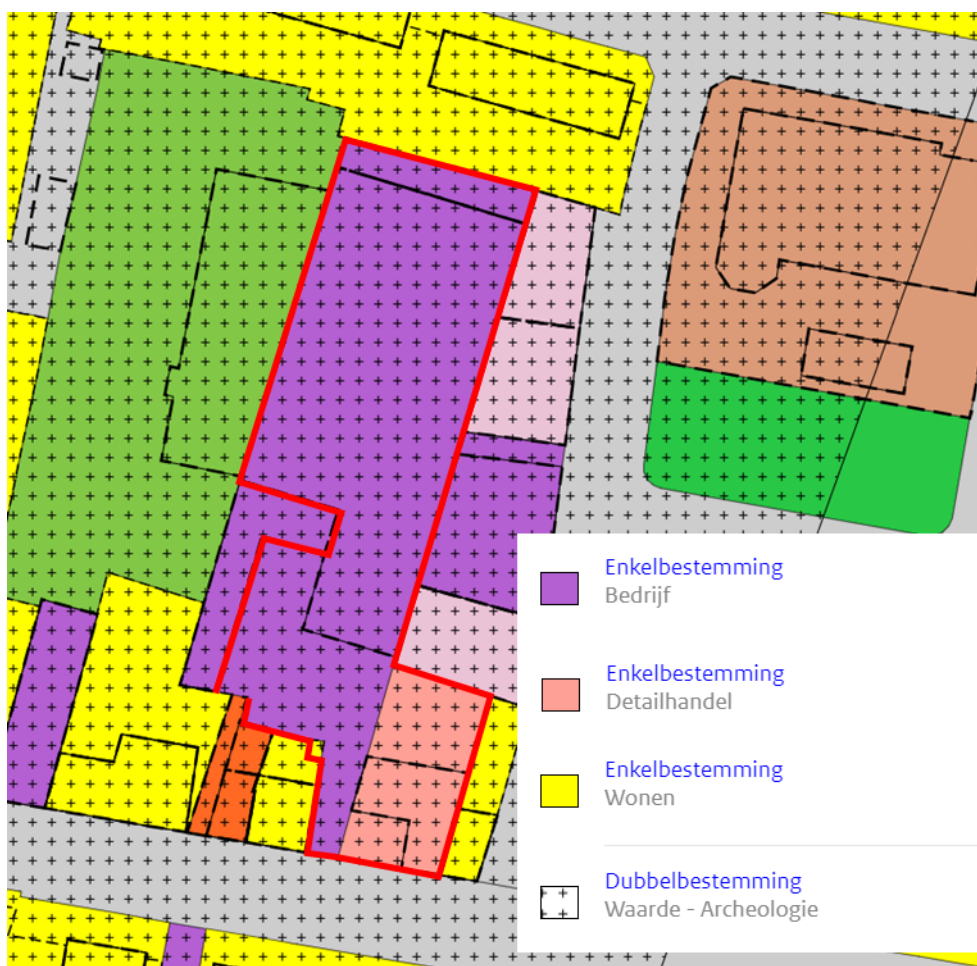
Een gedeelte van het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Bedrijf' kent alternatieve regels met betrekking tot de maatvoering van toegestane gebouwen. Hier gelden de volgende maatvoeringen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein: 100%;
- Maximum bouwhoogte: 3 m;
- Maximum goothoogte: 3 m.

Tevens kent een deel van het plangebied de enkelbestemming 'Detailhandel'. Ook hier is een bouwvlak aanwezig. Binnen het bouwvlak gelden de volgende maatvoeringen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein: 100%;
- Maximum bouwhoogte: 10 m;
- Maximum goothoogte: 6 m.

Een klein hoekje van het plangebied kent de enkelbestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Het hele plangebied bevat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 2: Uitsnede van het bestemmingsplan 'Venlo-Oost' met plangebied met rood omkaderd.

Onderhavige ontwikkeling is op een aantal punten strijdig met het geldende planologisch-juridisch kader. Zo is een detailhandelsfunctie binnen deelgebied 1 niet toegestaan en is wonen enkel toegestaan op de verdieping in deelgebied 2. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk.

1.4

Leeswijzer

Deze onderbouwing ten behoeve van onderhavige wijziging van het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van huidige situatie waarin het gebiedsprofiel en het plangebied nader wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 toetst de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich aan de Stalbergweg te Venlo en maakt deel uit van de wijk Stalberg. De Stalbergweg verbindt de wijk met het centrum van Venlo. Het gebied rondom het plangebied is voor het overgrote deel bebouwd. Er is sprake van een sterke menging van functies rond het plangebied. De voornaamste functies rond het plangebied bestaan uit wonen, sport, horeca, kantoor en bedrijf.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied kan worden verdeeld in twee deelgebieden. Aan de Stalbergweg 131 bevindt zich een bedrijfsgebouw met parkeerplaats, waar tot voorkort een groothandel in verftikelen was gevestigd. Aan de Stalbergweg 135 is een detailhandelsfunctie aanwezig waar in het verleden een slijterij was gevestigd. Op dit moment wordt dit pand niet meer gebruikt ten behoeve van de detailhandelsfunctie. Met uitzondering van de tuin behorende bij Stalbergweg 135 is het plangebied geheel verhard.



Figuur 3: Aanzicht van het plangebied vanaf de Stalbergweg.

HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling

3.1 Ontwikkeling

Slijterij en wijnhandel Dielen is voornemens om haar huidige bedrijfsactiviteiten aan de Klaasstraat in de binnenstad van Venlo (deels) te verplaatsen naar nieuwe locatie aan de Stalbergweg 131. De initiatiefnemer is voornemens om vanaf deze locatie zowel de detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten te combineren. Het vestigen van een detailhandel in voedings- en genotmiddelen (zoals een slijterij en wijnhandel) is in strijd met het geldende tijdelijke omgevingsplan. Om de wens van de initiatiefnemer mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk.

Aangezien het vestigen van een nieuwe (solitaire) detailhandelsvestiging ter plaatse van de Stalbergweg 131 in principe niet gewenst is, wordt de koppeling gemaakt met het naastgelegen pand, Stalbergweg 135. In het verleden was op deze locatie een slijterij aanwezig. Deze locatie beschikt zodoende over een detailhandelsbestemming. Sinds geruime tijd wordt deze locatie echter niet meer gebruikt ten behoeve van een detailhandelsfunctie.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het oppervlak dat is bestemd als 'Detailhandel' aan de Stalbergweg 135 verplaatst en toegevoegd aan de locatie Stalbergweg 131. De huidige bestemming 'Detailhandel' aan de Stalbergweg 135 heeft een oppervlak van circa 614 m². De omvang van de bestemming 'Bedrijf' aan de Stalbergweg 131 zal als gevolg van deze verplaatsing eveneens afnemen met circa 614 m². Op de Stalbergweg 135 wordt volledige burgerbewoning van het bestaande pand mogelijk gemaakt. Aangezien wonen op de etage reeds is toegestaan ter plaatse van Stalbergweg worden er formeel geen nieuwe wooneenheden toegevoegd binnen het plangebied.

In de beoogde situatie wordt (een gedeelte van) de aanwezige aanbouw ten westen van Stalbergweg 135 gesloopt. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om meer ruimte te creëren voor de inrit en de parkeergelegenheden ten behoeve van de beoogde activiteiten aan Stalbergweg 131. Het restant van de aanbouw aan Stalbergweg zal als garage bij de beoogde woning aan Stalbergweg 135 worden betrokken.

HOOFDSTUK 4 **Beleid en regelgeving**

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

4.1.2 **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed .

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling, indien van toepassing getoetst, aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.



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

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Voor winkelloppervlak geldt in beginsel een ondergrens van 500 m² bvo voordat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling worden geen wooneenheden toegevoegd. Tevens wordt er geen uitbreiding of nieuwbouw van winkelloppervlak groter dan 500 m² mogelijk gemaakt. Onderhavige ontwikkeling betreft derhalve geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden doorlopen voor dit plan.

4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is per onderzoeksaspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de relevante paragrafen.

4.2 Provinciaal beleid

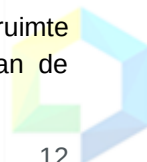
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling en opwaardering van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Doordat de detailhandel verplaatst zal worden naar de bedrijfsbestemming wordt ruimte gecreëerd voor het toekennen van een woonbestemming aan de woning aan de



Stalbergweg 135. Aangezien de volledige ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaande bebouwing kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde activiteiten (wonen en detailhandel) zijn passend in het gemengde karakter van de wijk en dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

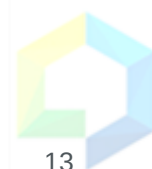
Het plangebied maakt deel uit van stedelijk gebied en van het beschermingsgebied Venloschol. Het gebied Venloschol is een boringsvrije zone voor grondwaterbeschermingsgebieden. In het gebied Venloschol mag geboord worden tot 5 meter +NAP. Binnen het plangebied zullen geen grondboorwerkzaamheden plaatsvinden waardoor dit geen belemmering vormt voor het initiatief.

In het stedelijk gebied gelden onder andere regels voor de aspecten wonen en detailhandel. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze aspecten dient een motivatie te bevatten dat deze functies passen bij de Limburgse principes en algemene zonering (hoofdstuk 3 van de omgevingsvisie) en de hoofdstukken 5 (wonen en leefomgeving), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de omgevingsvisie. Daarnaast is voor het aspect detailhandel de Detailhandelsvisie Noord-Limburg relevant (zie paragraaf 4.4).

In paragraaf 4.3.1 heeft toetsing plaatsgevonden aan de Limburgse principes. Hieruit blijkt dat het plan bijdraagt aan het verwezenlijken van deze principes. Wat betreft de algemene zonering maakt het plangebied deel uit van stedelijk gebied. In dit gebied is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg van een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Wat betreft het aspect wonen is de grootste opgave het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Op het gebied van economie en werklocaties met betrekking tot detailhandel zit de centrale opgave in groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een verplaatsing van (ongebruikt) detailhandelsoppervlak naar een locatie waar deze beter tot zijn recht komt en in gebruik zal worden genomen door de initiatiefnemer die zijn winkelruimte in het centrum van Venlo verlaat. Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve bij aan een kwalitatieve opwaardering van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, zonder dat de totale oppervlakte ten behoeve van detailhandel toeneemt. Kortom kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling past binnen de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

4.4 Regionaal beleid



4.4.1

Regionale detailhandelsvisie (2017)

In deze detailhandelsvisie is het beleid en de handelswijze van de regio Noord-Limburg met betrekking tot detailhandel opgenomen. Winkelgebieden zijn, naar aanleiding van veranderingen in consumentengedrag, op hoog tempo aan het veranderen. Als gevolg hiervan is de detailhandelssector niet langer een groeimarkt. Per saldo is er derhalve geen behoefte aan meer winkelmeters. Wel is er behoefte aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie.

Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden. Dit wordt bereikt door:

- het afstemmen van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect;
- de concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden;
- het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen het stedelijk gebied van Venlo waarbij het totale oppervlak aan winkelmeters niet toeneemt, regionale afstemming is derhalve niet noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats buiten een concentratiegebied voor detailhandel. De regionale detailhandelsvisie biedt mogelijkheden voor het vestigen van detailhandelsfuncties buiten deze gebieden als dit past bij de aangeboden goederen. Aangezien de initiatiefnemer zijn detailhandelsactiviteiten combineert met een groothandel, biedt deze locatie de mogelijkheid beide activiteiten te combineren. Tenslotte wordt een leegstaande/ongebruikte detailhandelslocatie gesaneerd. Onderhavige ontwikkeling past derhalve in de regionale detailhandelsvisie.

4.4.2

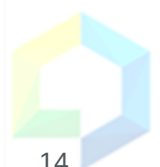
Regionale woonvisie

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie schept de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. Wonen en zorg

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes:

- Versnellen: Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- Verbinden: Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.



- Vernieuwen: Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

De gemeente zet in op gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende woningtypen te vinden, zoals aaneengebouwd, vrijstaande en twee-aaneen woningen. Het omzetten van de detailhandelbestemming naar een woonbestemming, waarbij geen verbouwing plaats hoeft te vinden, stimuleert de robuuste en diverse woningvoorraad in Venlo. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de gestelde randvoorwaarden uit de Woonvisie 2021-2026 van de gemeente Venlo.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Strategische visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 wil ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. De Strategische visie 2040 is de opvolger van de Strategische visie 2030 waarbij het strategisch perspectief voor de toekomst iets is bijgesteld.

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

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

Aanvullend op deze ambities zijn in de Strategische visie 2040 de volgende thema's toegevoegd:

- Gezondste regio
- Een (t)huis om van te houden
- Ruimte voor ontwikkeling
- Werken in Venlo
- Grenzeloos

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

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen



beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit.

Door de demografische ontwikkelingen is er steeds meer vraag naar passende woningen voor verschillende doelgroepen. Het initiatief past bij het doel van de gemeente Venlo om door middel van functiewijzigingen meer woningen toe te kunnen voegen. Doordat het pand aan de Stalbergweg 135 omgezet zal worden van detailhandel naar wonen, zal het pand beschikbaar worden als burgerwoning. Gezien de ligging in Venlo, waar naast veel woningen tevens enkele bedrijven aanwezig zijn, is de beoogde situatie ruimtelijk-functioneel passend binnen de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

4.5.2 Structuurvisie Venlo

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

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2040.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's:

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

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

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

In het stedelijk gebied is de majeure opgave om te streven naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever worden bestaande woningen of gebieden aangepast, dan dat wordt uitgebreid. Ook voor kantoren, bedrijfsruimte of winkels geldt dat het bestaande of al in ontwikkeling genomen aanbod voor lange tijd voldoende is. Hoewel hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand toch benut voor herontwikkeling. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever

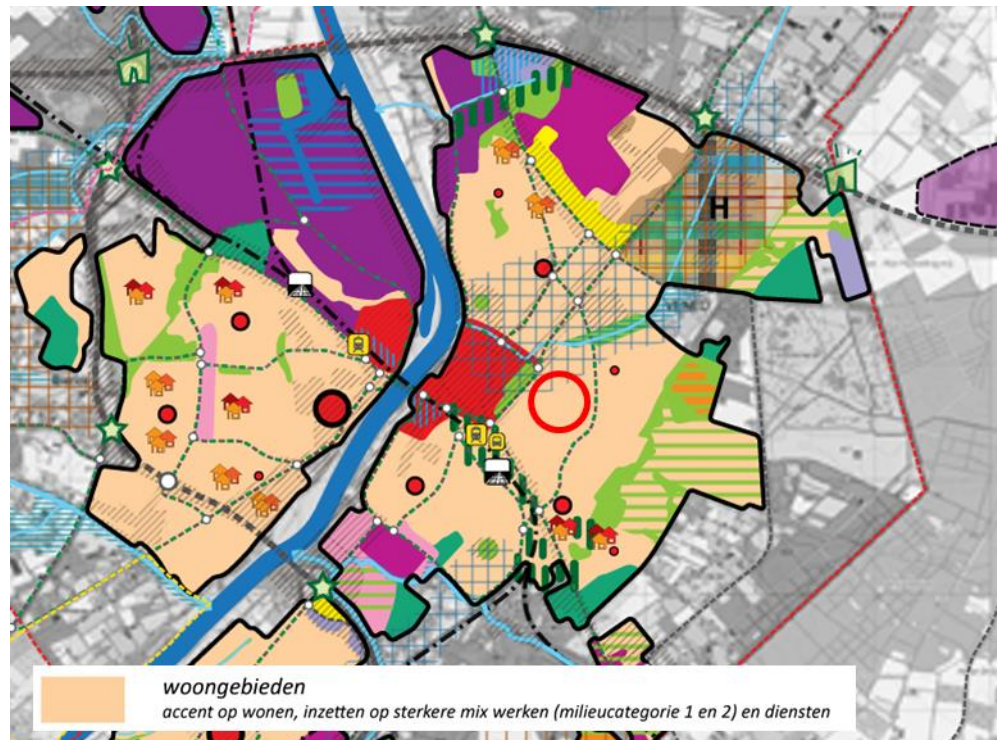


gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed, zoals boerderijen, fabriekspanden, kloosters en kerken.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied van Venlo, er vindt derhalve geen uitbreiding plaats. De bestaande bebouwing wordt met onderhavige ontwikkeling opgewaardeerd. Daarnaast neemt, door de verplaatsing van de detailhandelsfunctie, de totale oppervlakte aan detailhandel niet toe maar juist af. Onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de visie waarbij hergebruik, herstructurering en transformatie de prioriteit heeft.

Specifiek ligt het plangebied binnen het woongebied van de gemeente Venlo (figuur 4). Het accent ligt hier op wonen maar er wordt ook ingezet op een sterke mix met werklocaties (categorie 1 en 2) en diensten. Het realiseren van een detailhandelsfunctie en een vrijstaande woning is passend binnen deze inzet.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de structuurvisie Venlo.



Figuur 4: Uitsnede visiekaart Ruimte in de stad met plangebied rood omcirkeld (indicatief)

4.5.3

Omgevingsprogramma Retail Venlo

Omgevingsprogramma's vormen een kerninstrument binnen de Omgevingswet. Dit omgevingsprogramma is vooruitlopend op de Omgevingswet opgesteld en tegelijk met de omgevingswet op 01-01-2024 in werking getreden.

De doelstelling van het Omgevingsprogramma Retail zijn als volgt:

- een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de verschillende stadsdelen in Venlo.

- een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.
- het versterken van de lokale verzorgingsfunctie, het behoud en geven van betekenis aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de voorzieningen.

Aanvullend hierop moet het nieuwe Omgevingsprogramma Retail leiden tot:

- Het transformeren van locaties waar bestemmingsplanmatig detailhandel en/of horeca mogelijk is, die niet in gebruik zijn als zodanig, en die geen onderdeel vormen van perspectiefrijke Retailgebieden.
- Het verbeteren van de leefbaarheid en economische vitaliteit van de verschillende Retailgebieden:
 - Een duidelijke profilering van Retailgebieden
 - Het verminderen van leegstand
 - Verder inzetten op ruimtelijke concentratie van detailhandel, horeca en andere commerciële voorzieningen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een ongebruikte detailhandelsfunctie naar een locatie waar de initiatiefnemer zijn detailhandelsfunctie kan combineren met zijn overige bedrijfsactiviteiten. Deze herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een rendabele exploitatie van de slijterij en drankhandel. Op deze wijze is ook voor de lange termijn verzekerd dat consumenten gebruik kunnen blijven maken van de producten van de initiatiefnemer, wat de leefbaarheid ten goede komt. Tevens wordt een locatie waar detailhandel mogelijk is, maar niet als zodanig in gebruik is, opnieuw ontwikkeld ten behoeve van een woonfunctie. op deze wijze wordt bijgedragen aan het voorkomen van leegstand, terwijl het totale oppervlak aan detailhandel niet toe neemt binnen de gemeente Venlo.

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het Omgevingsprogramma Retail.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Op 1 januari 2024 is het beleidskader Cultureel Erfgoed onder de Omgevingswet in werking getreden. Dit beleidskader vervangt de Erfgoedwet 2016 en is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving als instrument om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

Archeologie

Conform het tijdelijke omgevingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze bestemming mogen geen grondverstorende werkzaamheden plaatsvinden waarbij een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm wordt verstoord.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Ook vinden er geen andere grondverstorende werkzaamheden plaats. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen een cultuurlandschap of ander waardevol gebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Om een gezonde leefomgeving te garanderen is de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan verschillende aspecten welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toetsing aan deze fysieke leefomgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de gezondheid van mensen.

De ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering met betrekking tot het aspect 'beschermen van de gezondheid'.

5.3 Bodem

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

Stalbergweg 131

Ter plaatse van deze locatie wordt een deel van de bedrijfsfunctie gewijzigd naar een detailhandelsfunctie. Aangezien beide functies geen verblijfsfunctie betreffen, en er derhalve geen sprake is van gevoeliger gebruik, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

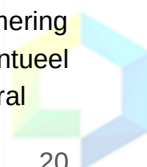
Stalbergweg 135

Ter plaatse van deze locatie wordt de detailhandelsfunctie gewijzigd naar een woonfunctie. Het beoogde gebruik is dan ook gevoeliger dan in de huidige situatie het geval is. Om inzichtelijk te maken of de bodemkwaliteit mogelijk een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

In de grond zijn verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK, DDD, DDE, DDT en OCB boven de landbouw/natuur-normen aangetoond. Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen/aangetoond.

De verhoogde gehalten in de grond kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan het decennialange gebruik van de onderzoekslocatie en/of het voormalige gebruik als tuinbouwkas en/of boomgaard/-kwekerij.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient er rekening gehouden te worden dat eventueel vrijkomende grond op het perceel, buiten de onderzoekslocatie mogelijk niet overal



kan worden toegepast.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

5.4.1 Wettelijk toetsingskader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordeningen.

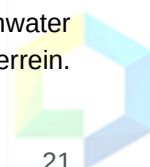
Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het plangebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Beleid Waterschap Limburg

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn:

- Hoogwaterbescherming van de Maasvallei;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein.



Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

5.4.2 Waterkundige situatie plangebied

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

Grondwater

Het plangebied ligt binnen de attentiezone Venloschol met betrekking tot grondwater. Echter zal onderhavige ontwikkeling niet van invloed zijn op de grondwaterstand en worden er geen onttrekkingen voorzien. Dit vormt derhalve geen belemmering

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. Met onderhavige ontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater niet toenemen.

Hemelwater

Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing binnen het plangebied niet significant toeneemt zal de hoeveelheid te verwerken hemelwater niet significant toenemen. Het hemelwater zal worden afgevoerd via het reeds aanwezige stelsel.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat er met onderhavige ontwikkeling geen significante wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarom hoeven er geen maatregelen te worden genomen ten aanzien van de waterkundige situatie.

5.5 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

5.5.1 Natura 2000

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied. Voor onderhavige ontwikkeling is een berekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie opgenomen, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage II.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling.

5.5.2

Flora en fauna

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

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

Ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande inrit zal een gedeelte van de bestaande aanbouw aan Stalbergweg 135 worden gesloopt. Indien bij de sloop van de bestaande aanbouw meer dan 10 m^3 slooppafval ontstaat, is de sloop meldingsplichtig. In het kader van deze melding is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder

staan de belangrijkste conclusies weergeven. De volledige onderzoeksrapportage is te vinden in bijlage III.

Onderhavige ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

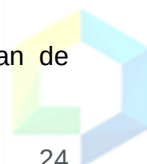
5.6 Geluid

In de Omgevingswet is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de geluidaandachtsgebieden van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling, herziening of afwijking van het tijdelijke omgevingsplan. Conform artikel 5.78 r lid 2 van het Bkl is voorgaande onderzoeksplicht niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover deze op grond van een omgevingsplan al rechtmatig toegestaan of aanwezig zijn. In dit geval is er reeds rechtmatig een woning aanwezig binnen het plangebied. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maatgevend voor de luchtkwaliteit bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 2.1 en 2.1a stellen samen met artikel 2.3 t/m 2.8 de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In artikel 5.51-5.53 is de toepassing hiervan uiteengezet. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;



- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Met onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen (zie paragraaf 5.13.1), daarom kan worden geconcludeerd dat het plan per definitie kan worden gezien als NIBM en niet bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.8

Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Hieronder wordt in ieder geval een woonfunctie verstaan.

Aangezien het plangebied in het bebouwde gebied van Venlo ligt en er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9

Externe veiligheid

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

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Binnen het beleidskader voor activiteiten staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

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

- Plaatsgebonden risico (PR)

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

- Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierbij zijn er drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Het bevoegd gezag bepaalt de benodigde beschermende maatregelen binnen een aandachtsgebied. In het 'Handboek Omgevingsveiligheid' van het RIVM staan stappenplannen voor het bepalen van aandachtsgebieden.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Overige wet- en regelgeving

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer

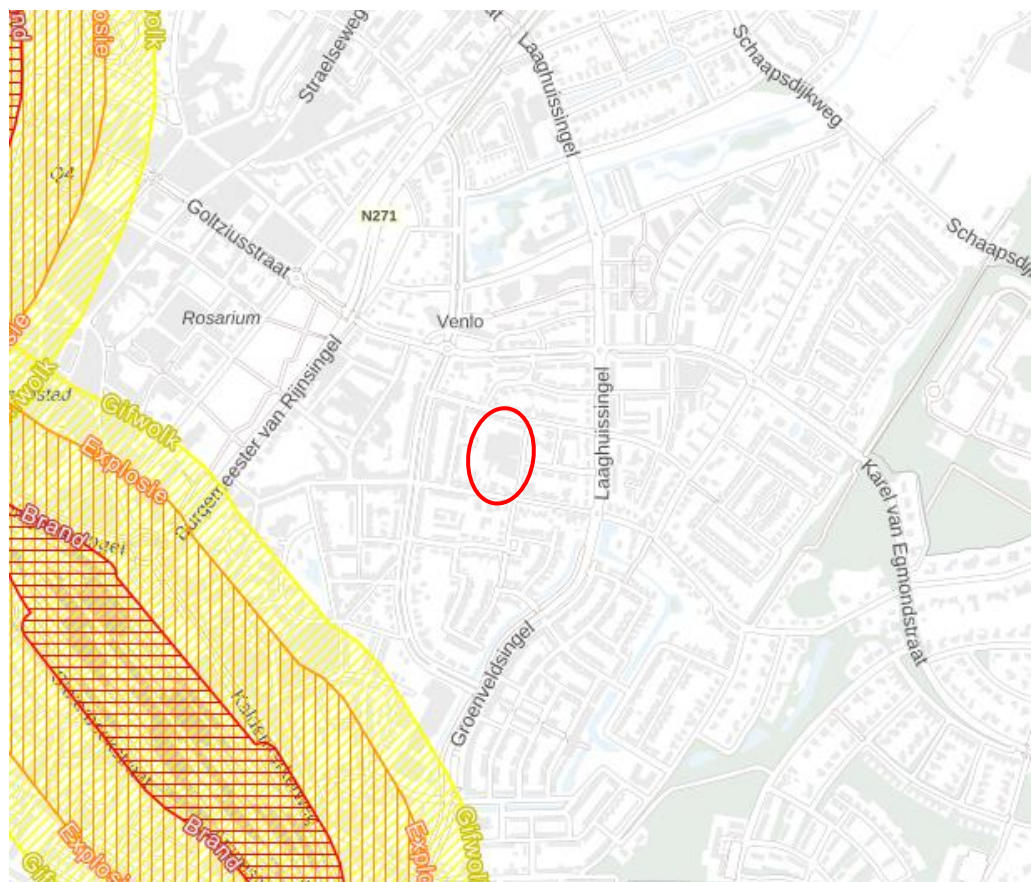


kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Toetsing

Middels de Pav-kaart is getoetst of het plangebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de externe veiligheid ligt (figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede Pav-kaart met plangebied rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Zoals op bovenstaande uitsnede van de Pav-kaart is weergegeven ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied van risicobronnen welke van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling met betrekking tot externe veiligheid.

Risicovol transport door buisleidingen

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

Risicovol transport over spoorwegen

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 820 meter van Station Venlo. Over deze spoorlijn vindt onder andere transport van toxische gassen (stofcategorie B2) plaats tussen Venlo en Roermond en tussen Venlo en Eindhoven. De aandachtsgebieden voor brand, explosies en gifwolken reiken niet over het projectgebied. Hierdoor ligt het projectgebied buiten het aandachtsgebied en is deze spoorlijn niet relevant voor externe veiligheid. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

Risicovol transport over water

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 1,15 kilometer de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot buiten de oever, waardoor het plangebied buiten deze contour ligt. Het plangebied ligt tevens niet binnen het aandachtsgebied van de Maas. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

Risicovol transport over wegen

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 2,7 kilometer van zowel de snelweg A67 als de snelweg A73. Over deze snelwegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt niet binnen de aandachtsgebieden van de A67 en de A73, waardoor dit geen belemmering vormt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10

Milieubelastende activiteiten

Tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies zoals woningen, dient voldoende afstand te worden aangehouden. Om dit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen een bedrijf/functie en gevoelige objecten. In dit geval is het plangebied in het bebouwd gebied van Venlo gelegen, waar verschillende functies naast elkaar of in de nabije omgeving aanwezig zijn. Derhalve kan worden gesproken van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden van de VNG met een stap worden verkleind. Onderstaand volgt een inventarisatie van de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied en de aan te houden richtafstanden.

Stalbergweg 131

Voor de beoogde detailhandelsfunctie geldt een richtafstand van 0 meter (na verkleining met 1 stap) ten aanzien van omliggende woningen. Aangezien de richtafstand 0 bedraagt wordt automatisch voldaan aan de richtafstand.

Stalbergweg 135

Ten aanzien van de beoogde woonfunctie aan Stalbergweg 135 moet worden gekeken of er in de nabijheid bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat. In onderstaande tabel zijn de aanwezige functies uit de omgeving opgenomen met de bijbehorende richtafstanden.

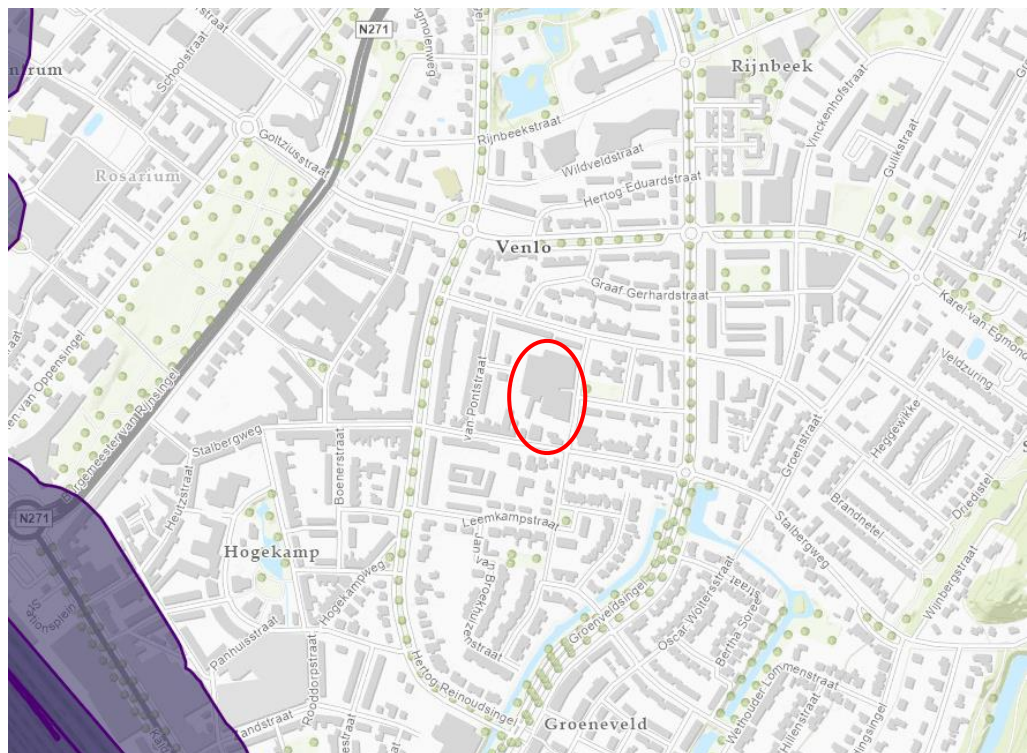
Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Stalbergweg 131	Detailhandel	0 meter	0 meter	Ja
Stalbergweg 131	Bedrijf cat. 1/2	10 meter	5 meter	Nee
Stalbergweg 125	Cafetaria	0 meter	13 meter	Ja
Stalbergweg 154	Bedrijf cat. 1/2	10 meter	33 meter	Ja
Van Millenstraat 8	Praktijk fysiotherapie	0 meter	0 meter	Ja

In de beoogde situatie ligt de woonbestemming binnen de richtafstand van de bestemming 'bedrijf'. Deze afstand is gemeten vanaf het bestemmingsvlak wonen tot het bestemmingsvlak bedrijf. In de huidige situatie is op de bovenverdieping van Stalbergweg 135 reeds een woning aanwezig. De afstand tot de bestemming 'bedrijf' neemt met onderhavige ontwikkeling niet af. De bestaande woning is derhalve maatgevend. Het woon en leefklimaat en de bedrijfsactiviteiten aan Stalbergweg 131 worden derhalve niet belemmerd.

De beoogde burgerwoning ligt verder niet binnen de richtafstand van omliggende bedrijven. Derhalve kan worden verondersteld dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat de reeds aanwezige detailhandelsbestemming, bewoning op de verdieping reeds toestaat. Deze woning wordt op dezelfde manier wordt beschermd als de beoogde burgerwoning. De omschakeling vormt derhalve geen belemmering voor omliggende bedrijven. Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Op de VEO-Bommenkaart is te zien of er (voor)onderzoek is gedaan op een locatie. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied nog geen vooronderzoek naar niet gesprongen explosieven heeft plaatsgevonden.



Figuur 6: Uitsnede VEO-bommenkaart met plangebied rood omcirkeld

Aangezien geen diepe graafwerkzaamheden plaats zullen vinden, zal het aspect niet-gesprongen explosieven niet voor belemmeringen zorgen.

5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

5.12.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het Omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskennmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn. Aangezien er in de omgeving van het plangebied geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn, vormt dit aspect geen belemmering.

5.12.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied bevinden zich hoogspanningslijnen met een voltage van 150 kV. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de aanwezigheid van deze lijnen geen belemmering.

5.13

Mobiliteit

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

5.13.1

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft het plangebied reeds een verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de aanwezige functies. In de huidige situatie is er een groothandel, detailhandel en bovenwoning aanwezig. Om de verkeerstaantrekkende werking te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kengetallen opgenomen in CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' waarbij wordt uitgegaan van het gebiedstype sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

Aangezien onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een verplaatsing van de bestemming 'Detailhandel', een afname van de bestemming 'Bedrijf' en volledige bewoning mogelijk wordt gemaakt van het pand aan Stalbergweg 135, is een verschilberekening gemaakt tussen het aantal verkeersbewegingen in de huidige en toekomstige situatie. In onderstaande tabel zijn de te vervallen en nieuwe functies opgenomen.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per eenheid	Verkeersgeneratie
Te vervallen functies			
Groothandel	-235 m ²	45,4 per 100 m ² bvo	-106,7
Huur, appartement, midden/goedkoop	-1	4,0 per woning	-4,0
Toe te voegen functie			
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1	8,2 per woning	8,2
Netto verkeersgeneratie			-102,5

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige ontwikkeling afneemt. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.13.2

Parkeren

Huidige situatie

Binnen het plangebied is in de huidige situatie reeds sprake van een parkeerbehoefte. Op eigen terrein zijn in de huidige situatie dan ook parkeerplaatsen aanwezig. Figuur 7 geeft de aanwezige parkeerplaatsen weer. Het blauwe vlak betreft de aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van de detailhandelsfunctie van Stalbergweg 135. Hier zijn geen parkeerplaatsen ingetekend. Redelijkerwijs kunnen hier ten hoogste 3 auto's worden geparkeerd. Het gele vlak betreft de aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsfunctie aan Stalbergweg 131. Hier zijn 12 parkeerplaatsen ingetekend welke allen zijn toegewezen aan Stalbergweg 131. Andere huurders van de bedrijfsruimtes gelegen rond het binnenterrein hebben geen recht op een parkeerplaats

op het binnenterrein (met uitzondering van Stalbergweg 129d). Zij maken gebruik van parkeerruimte in hun eigen bedrijfsruimte. In totaal zijn er voor de locaties Stalbergweg 131 en 135 circa 15 parkeerplaatsen aanwezig. In de huidige situatie is geen sprake van parkeeroverlast als gevolg van de aanwezige functies binnen het plangebied.



Figuur 7: Aanwezige parkeerplaatsen binnen het plangebied

Beoogde situatie

Op basis van het gemeentelijk beleid moet het parkeren in de beoogde situatie plaatsvinden op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kengetallen opgenomen in CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' waarbij wordt uitgegaan van het gebiedstype sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

Voor een twee-onder-een-kapwoning (Stalbergweg 135) wordt uitgegaan van gemiddeld 1,7 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte rond de beoogde woning om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te voorzien.

De CROW-publicatie voorziet niet in kengetallen voor specifieke detailhandelsfuncties zoals een slijterij (Stalberg 131). Wel zijn kengetallen opgenomen voor een buurtcentrum. Dit zijn ondersteunende winkelgebieden (voornamelijk voor doelgerichte boodschappen) die een aanvulling vormen op de binnenstad of het hoofdwinkelgebied. Bij afwezigheid van specifieke kengetallen, wordt aansluiting gezocht bij de kengetallen voor een buurtcentrum. Bij deze kengetallen wordt echter wel uitgegaan van meerdere winkels binnen een buurtcentrum. Aangezien in de beoogde situatie geen sprake is van

meerdere winkels, zal de daadwerkelijke parkeervraag lager zijn. Het overige deel van de loods (ca. 565 m²) zal in de beoogde situatie worden gebruikt ten behoeve van opslag. In onderstaande tabel is de te verwachte parkeerbehoefte berekend.

Functie	Oppervlakte	Parkeernorm (gemiddeld)	Parkeerplaatsen
Detailhandel (buurtcentrum)	Ca. 235 m ²	3,7 / 100 m ²	8,7
Opslag (arbeids- en bezoekersextensief)	Ca. 565 m ²	1,1 / 100 m ²	6,2
Totaal			14,9

Aanvullend op bovenstaande activiteiten zullen binnen het plangebied ook zakelijke klanten worden geholpen in de vorm van een kleinschalige groothandel voor drank. Aangezien deze activiteiten een beperkte schaal kennen, zijn deze niet te vergelijken met de kengetallen uit de CROW-publicatie voor een groothandel specialist. In een gemiddelde week worden er twee bestellingen afgehaald. Levering van goederen vindt slechts één tot twee maal per jaar plaats. De parkeerbehoefte voor deze activiteiten is derhalve verwaarloosbaar.

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens het bestaande parkeerterrein opnieuw in te delen. De bestaande inrit zal worden verbreed. Door de verbreding van de inrit kunnen binnen het plangebied meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal zullen in de beoogde situatie 16 parkeervakken worden gerealiseerd ten behoeve van de functie aan Stalbergweg 131 (figuur 8). De overige zes parkeerplaatsen worden gebruikt bij de bedrijfsfunctie aan Stalbergweg 129d. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee ruim voldoende om te voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte.



Figuur 8: Beoogde situatie met betrekking tot parkeren. Geel weergegeven parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de functie aan Stalbergweg 131.

Aangezien het aantal beschikbare parkeerplaatsen als gevolg van onderhavige ontwikkeling hoger is dan de te verwachten parkeerbehoefte valt er in de beoogde situatie ook geen parkeeroverlast te verwachten als gevolg van de beoogde functies binnen het plangebied. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering.

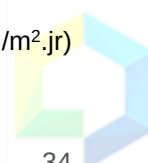
5.14

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)



2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Als laatste moet rekening gehouden worden met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen.

Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met nieuwbouw en vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag. Er vindt slechts een beperkte toename plaats van het verhard oppervlak ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen. Bij de woning aan de Stalbergweg 135 zal een gedeelte van aanbouw gesloopt worden en geen nieuwe bebouwing toegevoegd worden. Derhalve is het niet nodig een BENG-berekening en LCA uit te laten voeren en kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling bestand is tegen de effecten van klimaatverandering.

5.15

Trilling

Activiteiten

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor:

1. Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
2. Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
3. Een combinatie van beide.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

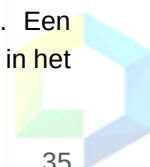
Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen trillinggevoelige ruimten toegevoegd. Binnen het plangebied is immers reeds een woning aanwezig, welke wordt omgezet naar een volledige woning. Er zullen daarnaast ook geen trillinggevoelige activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

5.16

Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het



omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Het Bkl bevat geen richtlijnen voor lichthinder.

Aangezien geen verlichting wordt toegevoegd op het plangebied zal het aspect lichthinder niet van toepassing zijn.

5.17

Bezonning

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

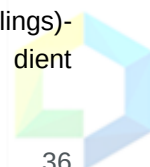
De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Een aantal gemeenten heeft beleid gebaseerd op deze norm. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan op te nemen.

Aangezien in de toekomstige situatie geen hoge bebouwing geplaatst zal worden, zal het woongenot van omwonende niet aangetast worden.

5.18

Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, dient



bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De beoogde activiteiten zijn niet opgenomen in kolom 1 is deze activiteit niet opgenomen en geldt dus geen mer-plicht.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijzigingsbesluit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.2 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Met onderhavige ontwikkeling worden geen kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst voor het verhalen van de kosten is dan ook niet aan de orde. De gemeentelijke kosten worden in dit geval verhaald via leges.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere wijziging van het omgevingsplan wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.2.1 Participatie

Om de buurt in kennis te stellen van de plannen aan de Stalbergweg 131 en 135 heeft de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan de omwonenden. Hierbij is een brief opgesteld met globale informatie over de beoogde ontwikkeling samen met een situatieschets. De omwonenden die de initiatiefnemer hebben gesproken waren positief over de plannen. Degenen die niet thuis waren hebben een brief ontvangen waarbij zij de mogelijkheid hebben gekregen tot reactie. Met uitzondering van een positieve reactie, hebben de initiatiefnemers geen reactie ontvangen op deze brief. Hieruit kan geconcludeerd worden dat enkel positief gereageerd wordt op het initiatief. Voor verdere informatie over de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage IV.

Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Wel vraagt men aandacht voor het tegengaan van vervuiling als gevolg van eventueel vervuild water dat afkomstig is van het parkeerterrein. Bij de uitbreiding van de parkeerplaats zal hier rekening mee worden gehouden.

6.2.2

Ontwerp

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan wordt het ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft hierbij de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

6.2.3

Beroep

Na het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

- 7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?
- Onderhavige ontwikkeling is niet toegestaan binnen het huidige planologisch-juridische kader. Binnen de kaders van het geldende omgevingsplan zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.
- De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, zijn reeds in het plangebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.
- Op basis van het voorgaande wordt door de initiatiefnemers dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.