

# Wijzigingsplan 'Schoolstraat 23, Tegelen'

Gemeente Venlo

Definitief





# Wijzigingsplan 'Schoolstraat 23, Tegelen'

**Gemeente Venlo**

**Definitief**

Rapportnummer BRO:	211x07367
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.WP201423SCHOOL23-VA01
Datum:	8 september 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen, dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Concept:	16 december 2014
Ontwerp:	16 februari 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Venlo, Tegelen, Schoolstraat, functiewijziging.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'detailhandel' naar de bestemming 'wonen' voor het pand aan de Schoolstraat 23 in Tegelen.

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



# Inhoudsopgave

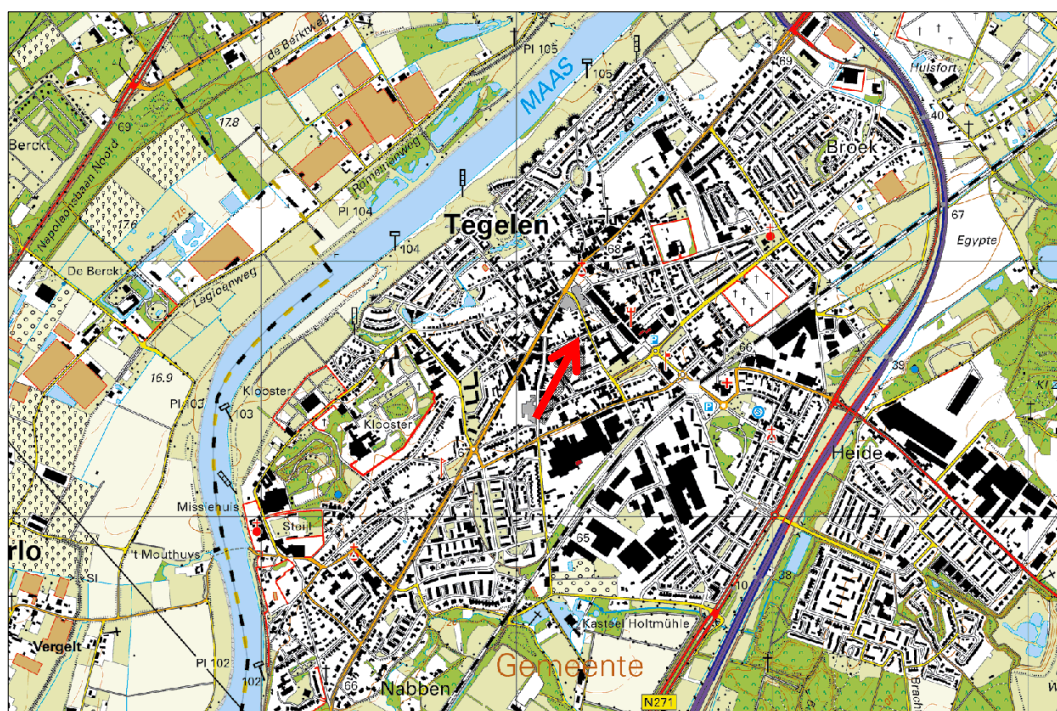
pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
2.5 Afweging beleidskader	17
<b>3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>19</b>
3.1 Beschrijving plangebied	19
3.2 Beschrijving project	20
3.3 Duurzaamheid	20
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	21
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>23</b>
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Geluid	23
4.1.2 Bodem	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Milieuzonering	25
4.1.5 Externe veiligheid	25
4.2 Natuur en landschap	27
4.3 Flora en fauna	27
4.4 Waterhuishouding	28
4.5 Verkeerskundige aspecten	30
4.6 Leidingen en infrastructuur	30
4.7 Archeologie	31
4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen	31
4.9 Economische uitvoerbaarheid	31
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>33</b>
<b>6. PLANSTUKKEN</b>	<b>35</b>
6.1 Planstukken	35

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.3 Toelichting op de regels	35
<b>7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b>	<b>37</b>
7.1 Inspraak	37
7.2 Vooroverleg	37
7.3 Zienswijzenprocedure	37
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage</b>	
- Van toepassing zijnde regels bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'	

# 1. INLEIDING

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de wijziging van de bestemming 'detailhandel' in 'wonen' voor het perceel aan de Schoolstraat 23 in Tegelen, in de gemeente Venlo.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2010 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel'. Het gebruik ten behoeve van reguliere woondoeleinden is ter plaatse niet toegestaan. Wel is in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'detailhandel' kan worden gewijzigd naar 'wonen'. De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming 'detailhandel' naar 'wonen', door middel van het doorlopen van een wijzigingsprocedure. In dit kader is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavig initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de voorziene ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de

milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Voor het regionaal beleid wordt kort ingegaan op de nieuwe Woonvisie Regio Venlo. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

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

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

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Afweging*

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

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

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

#### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Desondanks past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende regionale vraag is aangetoond. Er is daarnaast ook geen sprake nieuwbouw, maar slechts van een functiewijziging van een reeds bestaand pand. Er wordt kortom gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied, die reeds goed is ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

## AMvB Ruimte

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

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

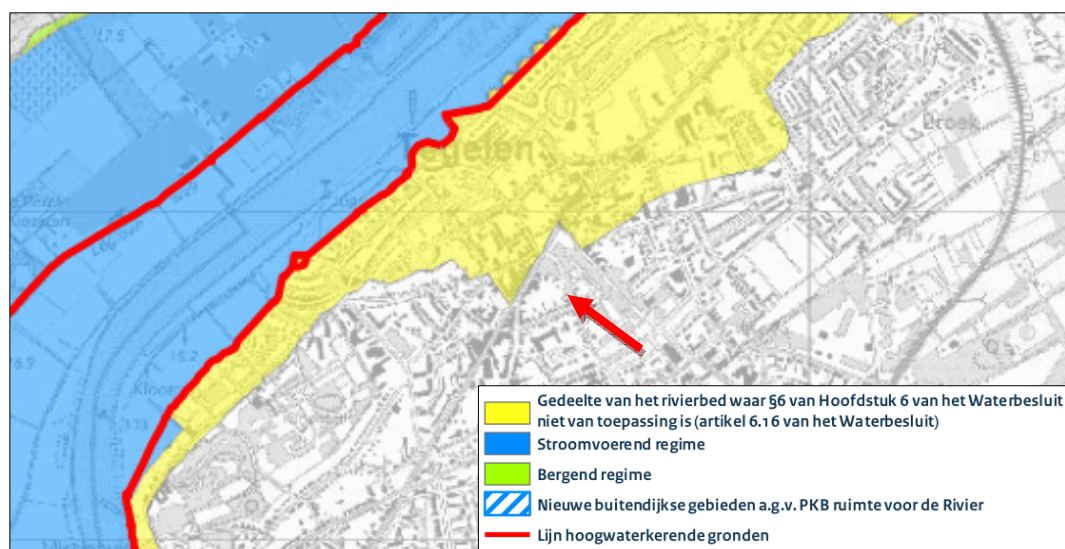
### Afweging

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

## Beleidsregels grote rivieren

In de Beleidsregels grote rivieren geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren. Het gaat bijvoorbeeld om de toegestane activiteiten en de wijze waarop het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen. Feitelijk hebben de Beleidsregels grote rivieren twee doelen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het gebied rond de rivier behouden;
- ontwikkelingen tegengaan die de mogelijkheden om de rivier te verbreden of te verlagen nu en in de toekomst zouden verhinderen.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

### Afweging

Het plangebied is gelegen buiten het rivierbed van de Maas, waardoor er vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.

## 2.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie navolgende tabel). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Stedelijk gebied'. Stedelijke gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.

	zone	essentie
<b>bebouwd gebied</b>	Stedelijke centra	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
<b>landelijk gebied</b>	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Tabel gebiedsindeling POL 2014.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bebouwd gebied en meer specifiek in stedelijk gebied. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde woning functioneel inpasbaar en past het initiatief ook binnen de beleidsmatige woningbouwkaders. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

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

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

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

#### *Afweging provinciaal beleid*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen het stedelijk gebied, waarbinnen woningen bij voorkeur gesitueerd dienen te zijn. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

#### *Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015*

Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt een bestaand detailhandelsplan voorzien van een woonbestemming. Binnen de regionale woonvisie is er ruimte voor dergelijke initiatieven.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **Ruimtelijke Structuurvisie Venlo**

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

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

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

Majeure opgaven:

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

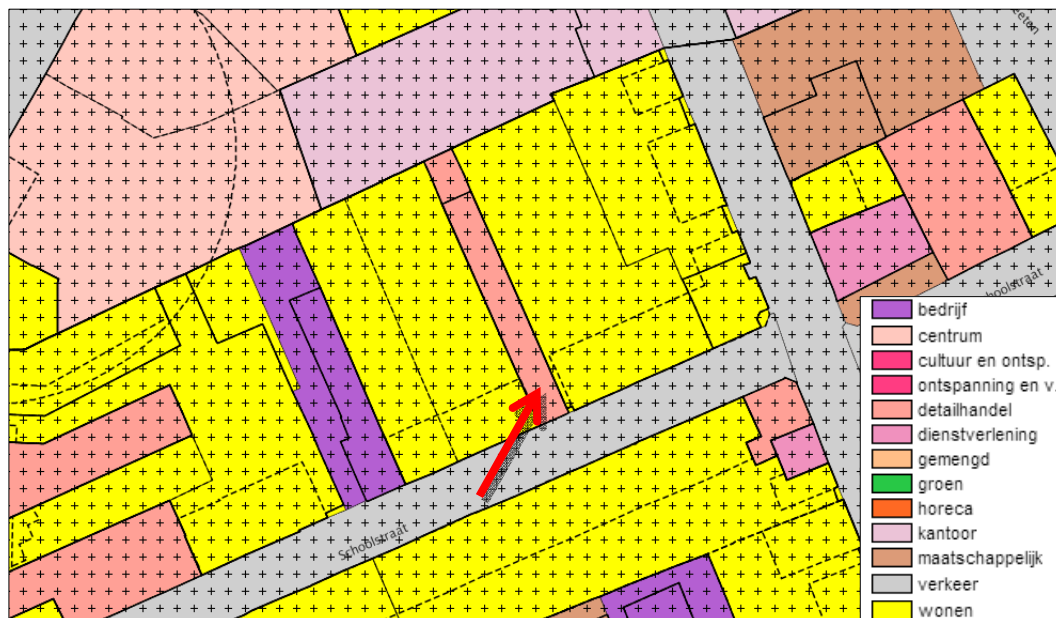
Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwen als:

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

In de structuurvisie is het besluitgebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij slechts sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaand pand, past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

### Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', zoals dit op 23 juni 2010 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Detailhandel', waarbinnen het gebruik ten behoeve van reguliere woondoeleinden niet is toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'.

Wel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Detailhandel' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- de wijziging niet plaatsvindt binnen 3 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning werd gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan;
- er maximaal één nieuwbouwwoning gerealiseerd wordt, tenzij uit een goedgekeurd verkavelingsplan blijkt dat de locatie in stedenbouwkundig opzicht geschikt is voor meerdere woningen;
- een goed woonmilieu gegarandeerd is;
- ingeval van een halfvrijstaande en vrijstaande woning de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- de hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de voorgevellijn geplaatst worden;
- het gebruik als woondoeleinden vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat:

- uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
  - uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door het bevoegd gezag hogere grenswaarden zijn verleend;
  - dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
  - dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege mogelijk aanwezige flora- en faunawaarden;
  - is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt;
  - de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in acht moeten worden genomen.
- g. het gebruik als woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- h. bij de wijziging de Regionale Woonvisie in acht wordt genomen;
- i. de procedure zoals genoemd in artikel 27 wordt gevolgd (red: dit betreft de procedure voor het wijzigingsplan).

In het kader van het voorliggende plan wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden, waarbij voor wat betreft de voorwaarden onder c, f, g en wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en voor wat betreft de voorwaarden onder h naar paragraaf 2.3.

De op het plangebied van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', zijn voor de volledigheid als bijlage opgenomen in de ze toelichting.

#### *Afweging vigerend bestemmingsplan*

Het gebruik van het perceel aan de Schoolstraat 23 ten behoeve van reguliere woondoeleinden is niet toegestaan binnen de bestemming 'Detailhandel'. Wel kan het beoogde woongebruik mogelijk gemaakt worden door gebruik te maken van de algemene wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 26 van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'.

## **2.5 Afweging beleidskader**

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen', niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende wijzigingsplan de mogelijkheid voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden juridisch-planologisch geregeld.

### 3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

#### 3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 23 in het centrumgebied van Tegelen. Het plangebied is reeds bebouwd en in de huidige situatie bestemd ten behoeve van detailhandelsdoeleinden. Het plangebied ligt in een gemengd gebied, waarbij aan de beide zijden van het perceel aan de Schoolstraat 23 woningen zijn gesitueerd.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg).

Het perceel is kadastraal bekend als Tegelen, sectie C, nummer 2519 en heeft een oppervlakte van circa 355 m<sup>2</sup>. De breedte van het perceel bedraagt ongeveer 6,15 meter en de diepte bedraagt ongeveer 57,6 meter.

## 3.2 Beschrijving project

In het voorliggende geval is sprake van een bestaand detailhandelspand te midden woningen, waarbij de begane grond gebruikt werd ten behoeve van detailhandel en op de verdieping sprake was van een woning.

Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt de functie van het perceel gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen', waarbij inpartijdig enkele verbouwingen zullen plaatsvinden.

Op het perceel bevindt zich een loods, die groter is dan de middels de reguliere woonbestemming toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de regels van het wijzigingsplan is daarom een regeling opgenomen dat de bestaande en vergunde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen als maximum geldt, zodat de bestaande loods als opslagruimte gebruikt kan blijven worden.

## 3.3 Duurzaamheid

De blijvende stijging van energieprijzen, de behoefte om voor de energievoorziening minder afhankelijk te zijn van andere landen en de verandering van het klimaat, zorgen voor een grotere bewustwording van bedrijven en particulieren voor de noodzaak tot het duurzamen van de energievoorziening en het verminderen van het energieverbruik.

De gemeenten Beesel, Venlo en Venray voeren al verschillende jaren projecten uit om het energieverbruik in hun gemeenten te verminderen en duurzame initiatieven te bevorderen. De gemeenten hebben de ervaring die zij de laatste jaren hebben opgedaan op gebied van energiebeleid en de samenwerking in het project 'Energie zonder Grenzen', het C2C-concept van de regio Venlo en het Omschakelconvenant voortgezet en geïntensiveerd door het ontwikkelen van een gezamenlijke energiestrategie (Energiestrategie 2030 voor de gemeenten Beesel, Venlo en Venray, raadsbesluit 2013). Doel is het gezamenlijk met de regiogemeenten Beesel, Venlo en Venray aanjagen van de transitie naar een energie-efficiënte en duurzame energievoorziening op lokaal niveau. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in deze energiestrategie. De gemeenten kiezen in de energiestrategie voor de ambitie 'Energie neutraal met compensatiemaatregelen' vanuit de overtuiging dat een lokale energietransitie met meer energiebesparing en meer duurzame energie kansen biedt voor de regionale economie. Deze ambitie sluit goed aan bij de ambitie klimaatneutraal in 2030 die Venlo al in 2007 heeft vastgesteld. Met de keuze voor het scenario Energie neutraal met compensatiemaatregelen in 2030 houdt Venlo daaraan vast. De gemeente Venlo ziet CO<sub>2</sub>-neutraliteit nadrukkelijk ook als een opstap naar energieneutraliteit in lijn met haar Cradle-to-Cradle ambities.

### *Cradle-to-Cradle*

Klimaatverandering en het schaarser worden van grondstoffen en fossiele brandstoffen stellen wereldwijd steeds meer eisen aan de gebouwde omgeving. Een radicale systeemverandering is daarom essentieel en Venlo geeft daar invulling aan door het omarmen van Cradle to Cradle (C2C) als ontwerp-principe. Venlo hanteert de 'Venlo-Principes': de voor Venlo op maat gemaakte C2C-principes. C2C is in hoofdzaak een ontwerp-principe en een innovatie platform voor holistische kwaliteit. Daardoor is er een sterke relatie met bouw en vormgeving. C2C heeft als doel om meetbaar de kwaliteit van materialen, bodem, lucht en water te verbeteren, met enkel gebruik van hernieuwbare energie en om waarde toe te voegen voor de mens en omgeving.

In het kader van de vaststelling van de kaders voor de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo is inzake C2C het volgende benoemd: "We kiezen ervoor om bij alle ruimtelijke initiatieven de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt te hanteren."

Aangezien middels dit wijzigingsplan slechts een functiewijziging van een reeds bestaand pand mogelijk wordt gemaakt, zijn de mogelijkheden tot het nemen van maatregelen in het kader van duurzaamheid beperkt. Verder wordt middels dit wijzigingsplan slechts een kader gecreëerd het gebruik ten behoeve van woondoeleinden wordt toegestaan. De mogelijke nadere uitwerking van eventuele duurzaamheidsaspecten zal daarom, indien van toepassing, plaatsvinden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen. Verder is sprake van een goed bereikbare locatie, gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

## **3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten**

In het kader van de voorgenomen functiewijziging van de bestaande bebouwing aan de Schoolstraat 23, zullen uitsluitend enkele interne verbouwingen plaatsvinden. De situatie en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven hierbij ongewijzigd.

Ruimtelijke en functioneel gezien past de beoogde woning goed in de omgeving aangezien de aangrenzende percelen grotendeels woonpercelen betreffen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woning zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.



## 4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

##### **Wegverkeerslawaaï**

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of wijzigingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van 'detailhandel' naar 'wonen', waarbij de beoogde woning te midden van andere reeds bestaande woningen ligt. Daarnaast is op de verdieping sprake is geweest van een bedrijfswoning en dus een woonfunctie, waarbij de woonruimte (woonkamer) ook aan de zijde van de Scholstraat gesitueerd is. Vanuit akoestisch oogpunt worden er dan ook geen belemmeringen verwacht en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.2 Bodem

Bij een bestemmingswijziging en realisatie van een milieugevoelige bestemming is het noodzakelijk dat wordt onderzocht of de bodem ter plaatste geschikt is voor het beoogde gebruik. Op de locatie is de Bodemkwaliteitskaart Venlo 2010 (BKK) van toepassing. De locatie is gelegen in een zone waarvoor de BKK van toepassing is. Volgens de BKK ligt deze locatie in de bodemkwaliteitszone 'wonen en werken voor 1900' en voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone aan de normen voor woondoeleinden.

Uit raadpleging van het gemeentelijk informatiesysteem blijkt dat van de betreffende locatie geen gegevens bekend zijn die (mogelijk) kunnen duiden op een lokale bodemverontreiniging. Ook zijn bij de eigenaar geen gegevens bekend die kunnen duiden op een mogelijke lokale bodemverontreiniging. De BKK Venlo wordt derhalve als bewijsmiddel voor bodemgeschiktheid gebruikt. Daarnaast is slechts sprake van een functiewijziging van een bestaand pand van 'detailhandel' naar 'wonen', te midden van bestaande woningen. Ook op basis daarvan kan ervan uit worden gegaan dat er vanuit bodemaspecten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het beoogde woongebruik.

### *Conclusie*

Het uitvoeren van een historisch of verkennend bodemonderzoek is, gezien het bovenstaande, niet nodig.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

##### **Wet luchtkwaliteit**

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

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

##### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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

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

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

##### **NIBM-grens woningbouwlocaties:**

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

Het voorliggende project betreft de realisatie van één grondgebonden woning. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

De functiewijziging van het detailhandelspand naar een reguliere woning is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

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

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie reeds sprake is van een bovenwoning. Er kan daarom van uit worden gegaan enerzijds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning zelf en dat anderzijds bedrijven in de omgeving door de voorgenomen wijziging niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

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

#### **Risicovolle activiteiten**

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

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

#### *Buisleidingen*

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

In het Basisnet weg, dat naar verwachting op 1 juli 2014 in werking zal treden, wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 450 meter ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Roermond-Venlo, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de tussenliggende afstand en het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij er geen grote toename plaatsvindt in het aantal aanwezige personen binnen het plangebied, kan ervan uitgegaan worden dat er als gevolg van de functiewijziging geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico van de betreffende spoorlijn. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water*

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied is gelegen op circa 700 meter ten oosten van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico kan vormen voor het plangebied.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Gezien de grote afstand tot transportassen voor risicovolle goederen behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Externe veiligheidsaspecten leggen dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde functiewijziging.

## 4.2 Natuur en landschap

Binnen het plangebied en de directie omgeving komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Gezien de afstand tot bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden rondom de kern Tegelen en het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, binnen de kern van Tegelen, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op de waarden van de EHS.

### Conclusie

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

## 4.3 Flora en fauna

### *Natuurwetgeving*

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

### *Resultaten gebiedsbescherming*

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

### *Resultaten soortenbescherming*

Er is sprake van een gebruikswijziging van een bestaand pand, binnen de kern van Tegelen, waarbij uitsluitend enkele interne verbouwingen zullen plaatsvinden. Mede in combinatie met het huidige gebruik van de gronden binnen het plangebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, kan er dan ook van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

### *Effecten*

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

### *Conclusie*

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

## **4.4 Waterhuishouding**

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

### *Beschrijving van waterrelevant beleid*

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

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

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

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

### **Kenmerken van het watersysteem**

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

#### *Grondwater*

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 2.15 tot en met 2.17 van de OvL. Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

#### *Oppervlaktewater*

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

#### *Ecosystemen*

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

#### *Afvalwater*

Aangezien sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

#### *Hemelwater*

Aangezien sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan.

#### *Overleg waterbeheerder*

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

#### **Conclusie**

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

### **4.5 Verkeerskundige aspecten**

#### **Verkeer**

De woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Schoolstraat, zoals ook in de huidige situatie met de detailhandelsfunctie het geval is. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van het pand.

#### **Parkeren**

Aangezien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, dient het parkeren plaats te vinden op de aanwezige parkeerplaatsen langs de Schoolstraat. Ook in de huidige situatie waarin sprake is van een detailhandelsfunctie is dit reeds het geval. De functiewijziging zal daarom niet leiden tot parkeerproblemen. Naar verwachting zal de functiewijziging zelfs leiden tot een afname van de parkeerdruk als gevolg van het verdwijnen van de detailhandelsfunctie, die voor een grotere verkeersgeneratie en parkeerdruk zorgt dan de beoogde woonfunctie.

### **4.6 Leidingen en infrastructuur**

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

## 4.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarbinnen voorwaarden zijn opgenomen waaronder bodemversturende werkzaamheden mogen plaatsvinden. Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij geen bodemversturende werkzaamheden zijn voorzien, bestaan er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

## 4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

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

## 4.9 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van een bestaand pand en betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt dan ook geen verplichting tot het verhaal van kosten.



## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt het gewenste gebruik van het plangebied ten behoeven van woondoeleinden juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd. Tot slot wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' opgenomen wijzigingsregels.

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de functiewijziging van detailhandel naar wonen, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

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

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



## **6. PLANSTUKKEN**

### **6.1 Planstukken**

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012. Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte. Voor wat betreft de opzet is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' en in de regels is de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Aangezien sprake is van een wijzigingsplan, waarbij alleen de verbeelding ter plaatse van het plangebied gewijzigd is, is in de regels overwegend verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', waarbij slechts enkele wijzigingen zijn opgenomen in verband met de SVBP2012 en het behoud van de bestaande loods.



## **7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

### **7.1 Inspraak**

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen. Gezien de geringe impact van de wijziging, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **7.2 Vooroverleg**

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Vanwege de ligging binnen stedelijk gebied is ook vooroverleg met de provincie Limburg niet noodzakelijk. Tot slot kan van vooroverleg van het waterschap worden afgezien omdat geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding.

### **7.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.



## 8. PROCEDURE

De procedure voor het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' en ziet er als volgt uit:

- het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
- burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Het wijzigingsplan zal tot slot door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.



- Bijlage**
- **Van toepassing zijnde regels bestemmingsplan  
'Centrum Tegelen'**

