

Bestemmingsplan
Burgemeester Conraetzstraat 74a - 76

gemeente Venlo

status: Vastgesteld
datum: 13 maart 2013
projectnummer: 200330R.2010
adviseur: TTH



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

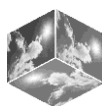
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



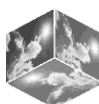
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

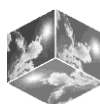
1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Regionaal beleid	7
2.5	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving.....	14
3.1	Het planvoornemen	14
3.2	Gebiedsbeschrijving	14
3.3	Stedenbouwkundige inpassing	14
3.5	Verkeersaspecten	15
4	Sectorale aspecten.....	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Geluidhinder	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Kabels en leidingen	21
4.7	Archeologie	21
4.8	Cultuurhistorie	22
4.9	Flora en fauna	22
5	Waterparagraaf	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Watertoets	23
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	23



5.4	Invloed van het planvoornemen	23
5.5	Riolering	23
6	Juridische opzet	24
6.1	Algemeen	24
6.2	De plankaart	24
6.3	De regels	24
7	Haalbaarheid	25
7.1	Economische haalbaarheid	25
7.2	De maatschappelijke haalbaarheid	26
8	Procedure	27
8.1	De te volgen procedure	27
8.2	Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	27

Bijlagen

- Bodemgeschiktheidsverklaring Burgemeester Conraetzstraat 76 te Venlo, d.d. 9 juni 2009.





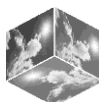
1 Inleiding

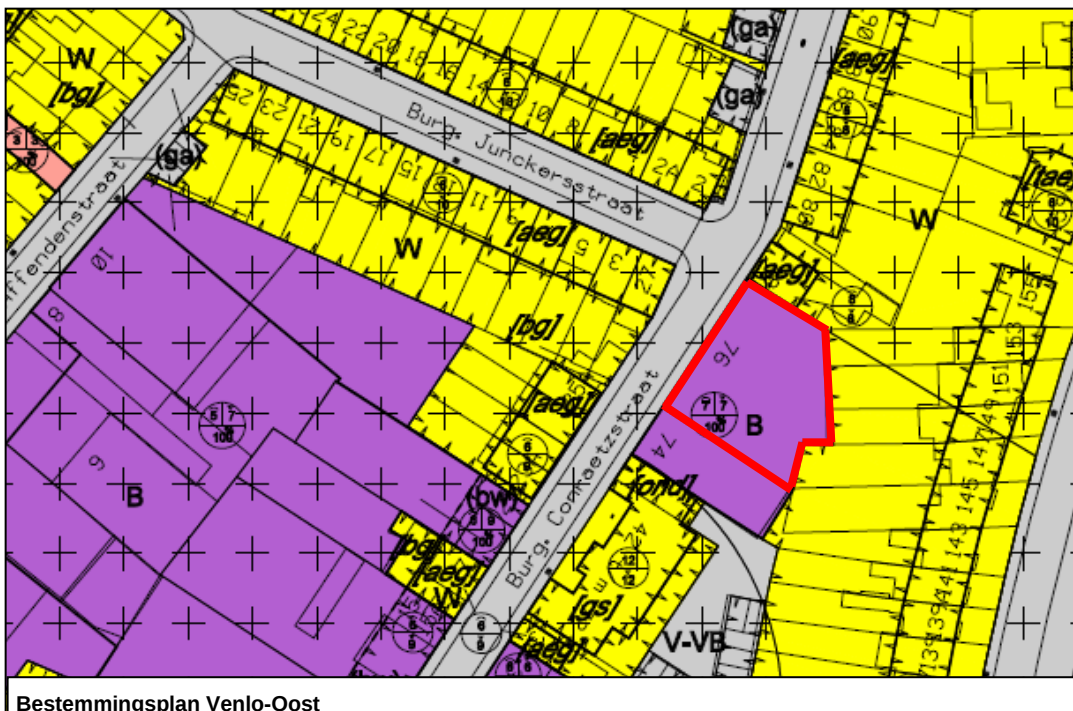
1.1 Aanleiding

Op het perceel Burgemeester Conraetzstraat 74a – 76 te Venlo is een voormalige bedrijfsloods met een bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan Venlo-Oost, als vastgesteld op 23 juni 2010 is het perceel voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De loods is enkele jaren geleden door de gemeente verkocht aan carnavalsvereniging Jocus, die de loods gebruikt voor opslag van en onderhoud aan decorstukken, als centraal archief en als werk- en opslaghal voor carnavalswagens. De werkzaamheden van deze vereniging kunnen worden aangemerkt als maatschappelijke doeleinden c.q. verenigingsleven, waardoor de bestemming 'Maatschappelijk' beter passend is dan de bestemming 'Bedrijf'.

Verder is op de verdieping van het pand een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning is per abuis niet als bedrijfswoning bestemd in het geldende bestemmingsplan "Venlo-Oost". Het voornemen is reguliere bewoning van deze woning mogelijk te maken en de woning als zodanig te bestemmen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een positieve bestemming van de activiteiten van de carnavalsvereniging en reguliere bewoning van de boven de loods gelegen voormalige bedrijfswoning.





1.2 Ligging plangebied

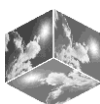
Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Conraetzstraat, in een gebied met een mengeling van woon- en bedrijfsmatige functies tussen de Belletablestraat in het noorden, de Hertog Rijnoudsingel in het oosten, de Stalbergweg in het zuiden en de Burgemeester van Rijnsingel in het westen. Ten westen van het plangebied ligt op circa 500 meter afstand de binnenstad van Venlo.

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D nummer 8204 (A1 + A2).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Venlo-Oost" als vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 23 juni 2010. In het betreffende plan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden die voor die bestemming zijn aangewezen, is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten van categorie 1 en 2 toegestaan, als genoemd in een als bijlage bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is opgenomen, hetgeen voor onderhavig plangebied niet het geval is. Ook is niet voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bovenwoning' die is gehanteerd voor woningen boven bedrijven.

Het planvoornemen, bestaande uit het opnemen van een passende maatschappelijke bestemming voor de loods en het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning op de verdieping tot reguliere woning past niet binnen de deze bestemming



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

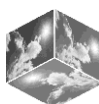
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren 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.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland onder meer Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

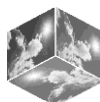
Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1)
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).



Venlo maakt onderdeel uit van een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren vanwege de greenports. Onderhavig plan is echter niet van invloed op de ruimtelijk-economische structuur dan wel de bereikbaarheid van de stedelijke regio.

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze toelichting op het bestemmingsplan. Zie daarvoor hoofdstuk 4. Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.

2.2.2 Modernisering Monumentenzorg

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
- bevorderen van herbestemmingen.

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of elementen aanwezig waarop het planvoornemen van invloed is.

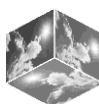
2.2.3 Verdrag van Malta

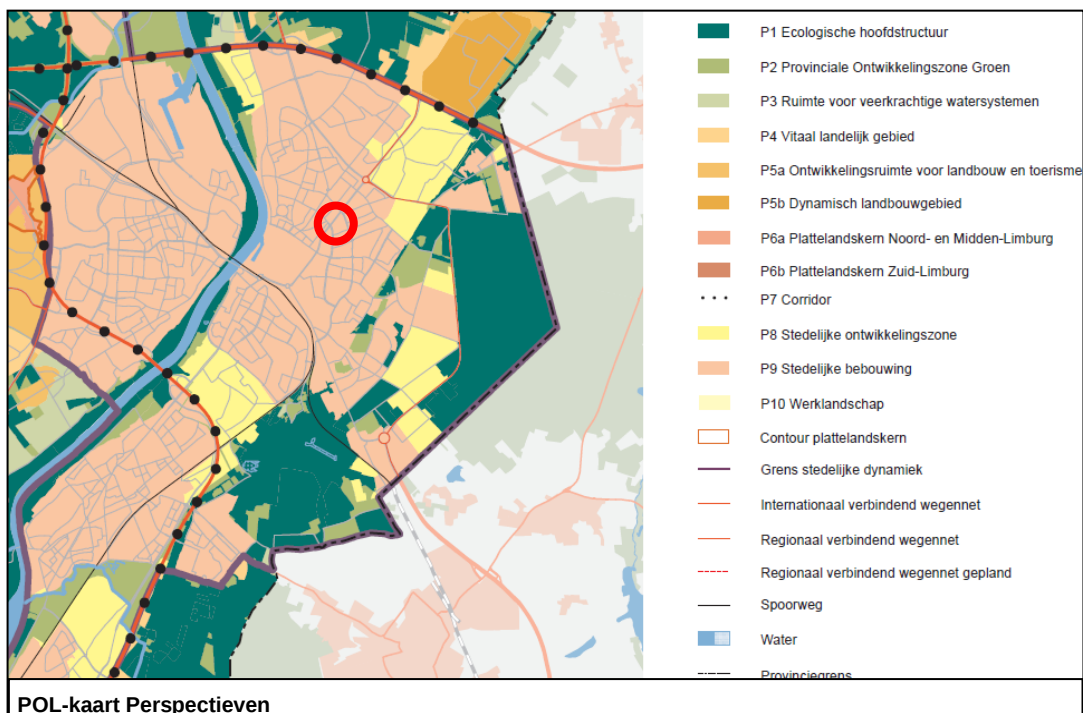
Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden;
- behoud in situ;
- de verstoorder betaalt.

Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

De gemeente Venlo beschikt over een gemeentelijk beleids- en advieskaart ten aanzien van archeologie. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.7 van





deze toelichting. Vooralsnog is het overigens niet de bedoeling dat er aan de aanwezige bebouwing iets wordt gewijzigd.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is geïntroduceerd als streekplan, waterhuishoudingsplan, milieubeleidsplan, verkeer- en vervoersplan. Daarnaast bevat het plan de fysieke componenten van het economisch en sociaal-cultureel beleid. Het POL is na dien geactualiseerd in 2006 en in 2008 nogmaals naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening. Sindsdien geldt het plan niet meer als streekplan maar als structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als 'Stedelijke bebouwing (P9)' en ligt binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

De stedelijke bebouwing omvat in grote lijnen de geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen, etc. zijn



ondergebracht in 'stedelijke bebouwing'. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het bestemming van verenigingsactiviteiten van een carnavalsvereniging en het herbestemming van een voormalige bedrijfswoning tot een reguliere woning binnen de bebouwde kom van Venlo. Dit past binnen de aan het plangebied toegekende perspectief 'Stedelijke bebouwing (P9)'.

De kaarten ten aanzien van groene, blauwe en kristallen waarden laten geen bijzonderheden zien, behalve het feit dat het plangebied is gelegen op het Venloschol, dat is aangewezen als boringsvrije zone. Dit vanwege de geologische bescherming van het diep gelegen watervoerende pakket door slecht doorlatende kleilagen. Aangezien ten behoeve van het planvoornemen geen diepe boringen nodig zijn, tast het planvoornemen deze geologische bescherming niet aan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio, te weten:

- het bepalen van de woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief;
- het actualiseren van de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio;
- het vertalen van de visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's;
- het daaraan koppelen van uitvoeringsprogramma's, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

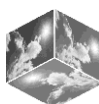
Voorts zijn voor de Woonregio Venlo de volgende woonopgaven gedefinieerd:

- de bestaande woningvoorraad aanpassen op toekomstig gebruik;
- het realiseren van nieuwbouw die iets toevoegt;
- de omslag maken van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit moet leidend zijn.

Venlo heeft dit uitgewerkt in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering. Zie daarover paragraaf 2.5.3.

2.4.2 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg

De grote Limburgse gemeenten en de Provincie hebben in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. De kerndoelstelling van deze visie is het aspect externe veiligheid een eenduidige en gelijkwaardige plaats in het vergunningverleningsproces en in de integrale ruimtelijke besluitvorming te geven om zo in een



zo vroeg mogelijk stadium een zorgvuldige afweging van de externe veiligheidsrisico's te maken, rekeninghoudend met de andere maatschappelijke belangen.

De gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid Limburg:

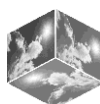
- formuleert een gezamenlijke ambitie van de Limburgse bevoegde overheden;
- geeft aan hoe gemeenten en Provincie bij besluiten over situaties met een extern veiligheidsrisico, met hun beleidsvrijheid om kunnen gaan;
- geeft aan hoe instanties effectief samen kunnen werken.

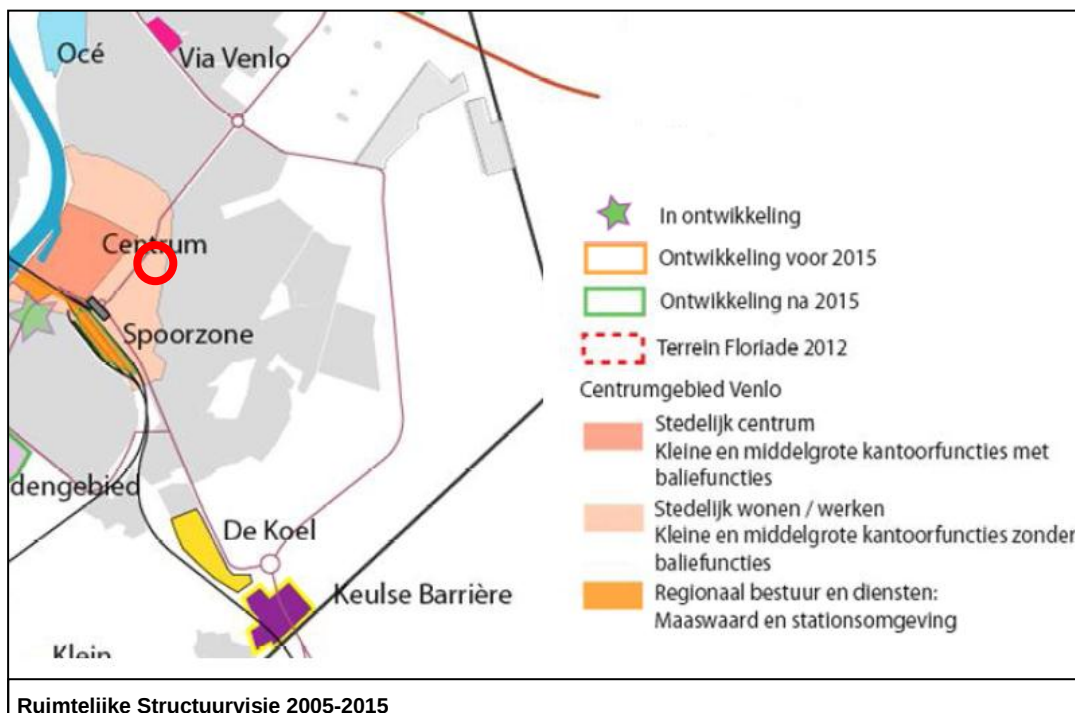
In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke regelingen hun bieden, in het bijzonder als het gaat om het verantwoorden van het groepsrisico. De gezamenlijke beleidsvisie bevat aanbevelingen voor veel voorkomende situaties. Daarbij is onderkend dat niet alle gevallen voor alle bevoegde gezagen relevant zijn. Om hierop in te spelen zijn de beleidsregels over de verschillende onderwerpen gegroepeerd in zogenaamde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf die bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

Bouwsteen kleine bouwprojecten

Gemeenten worden in de praktijk frequent geconfronteerd met bouwprojecten voor één of enkele woningen in het invloedsgebied van een risicobron (meestal een weg of een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd). In bepaalde omstandigheden zijn er voordelen om de afweging over de toelaatbaarheid van deze projecten uit oogpunt van externe veiligheid te maken vóórdat er van een concrete aanvraag sprake is. Kort gezegd komt het erop neer dat op voorhand wordt onderzocht hoe hoog het groepsrisico is van wijken, kernen of gebieden nabij een risicobron. Op de externe veiligheidskaart wordt aangegeven in welke wijken, kernen of gebieden het groepsrisico laag is en waar het groepsrisico hoog is. Waar het groepsrisico hoog is, worden geen nieuwe aanvullingen toegestaan. In wijken of kernen of gebieden waar het groepsrisico laag is, worden kleine aanvullingen op voorhand toegestaan, mits aan minimale vereisten wordt voldaan in verband met zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Eén en ander wordt in een beleidsnotitie gemotiveerd. De kaart moet actueel worden gehouden. De regionale brandweer adviseert over het beleid, maar niet over concrete gevallen die onder het beleid vallen.

Venlo heeft een en ander uitgewerkt in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Zie paragraaf 2.5.4. Toepassing op het planvoornemen vindt plaats in paragraaf 4.5.





2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is in 2005 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 vastgesteld. Naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 heeft de raad in maart 2009 een geactualiseerde versie vastgesteld. De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo.

De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's:

- Centrumstad in een grenzeloze regio;
- Leefbare stad;
- Stad in het Maasdal.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor het structuurconcept "krachtige kernen in een Robuust Casco", dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische- en recreatieve waarde, het zogenaamde Robuuste Casco.

Voor onderhavig plangebied is met name het thema "Leefbare stad" van belang. Onderdeel van het nagestreefde ruimtelijk beleid is volgens dit thema de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen op het gebied van welzijn, zorg, maatschappelijke en culturele diensten en voorzieningen. Dit plan draagt daar in algemene zin aan bij door het po-



sitief bestemmen van het pand dat door de lokale carnavalsvereniging wordt gebruikt voor opslag en het onderhoud van decorstukken, centraal archief en als werk- en opslaghal voor carnavalswagens. Het bestemmen van dit gebruik en het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning past binnen de zone 'stedelijk wonen/werken' die als een schil rond het stedelijk centrum ligt.

2.5.2 Strategische Visie Venlo 2030

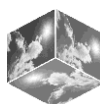
Met de Strategische Visie Venlo 2030 voorziet de gemeente Venlo in een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie Venlo is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en op basis waarvan de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

1. Stad van actieve mensen;
2. Innovatieve en excellente stad;
3. Venlo internationaal;
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
5. Veelzijdige stad in het groen.

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' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Dit scenario is gericht op een gemeente Venlo anno 2030 die als volgt kan worden omschreven:

- gekend om een aantal beeldbepalende grote projecten en de traditionele bedrijvigheid rondom de clusters logistiek en agribusiness en de toepassing van de principes van C2C;
- 100.000+ gemeente met bijbehorend voorzieningenniveau;
- een gemeenschap waarin iedere inwoner individueel wordt uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan de gemeenschap en waarin 'zelf doen' maatgevend is;
- een open en voor nieuwkomers toegankelijke gemeenschap die mensen uitnodigt actief deel te nemen en een bijdrage te leveren, met behoud van ieders eigen identiteit;
- een breder aanbod van hoger onderwijs, academische opleidingen, een groot aandeel jonge gezinnen en meer hogeropgeleide kenniswerkers dan in 2010.

Dit scenario geeft aan waar in de komende jaren het accent op zou moeten komen te liggen en waar dus nieuwe inhoudelijke impulsen of heroverwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid nodig zijn. Onderhavig bestemmingsplan draagt daar in algemene zin aan bij door het positief bestemmen van een maatschappelijke c.q. culturele functie.



2.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo.

Ingevolge de woonvisie zijn de komende 10 jaar zo'n 3000 nieuwbouwwoningen nodig, bestaande uit nieuwbouw voor vervanging, nieuwbouw om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw om de gemeentelijke ambities te kunnen faciliteren. Dit komt neer op gemiddeld 300 woningen per jaar. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, maar in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.

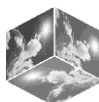
In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang is ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden. De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de toevoeging van één woning, waarmee een voormalige bedrijfswoning komt te vervallen. Deze woning past binnen de woningbehoefte binnen het betreffende deelgebied van Venlo, nabij het stedelijk centrum.

2.5.4 Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

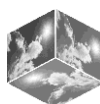


Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is onder meer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen:

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
 - nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen;
 - nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten;
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.
- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als:
 - de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn;
 - er voldoende bluswater is;
 - de bestrijdingsplannen op orde zijn en;
 - het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

Dit beleidsplan is een richtinggevend kader voor ruimtelijke plannen, voor het afgeven van omgevingsvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. De kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.



In het plan wordt de situatie in Venlo beschouwd aan de hand van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb). In hoofdstuk 4 voor verder ingegaan op het beleidsplan door toepassing van de conclusies op het plangebied.





Burgemeester Conraetzstraat



Loods Burg. Conraetzstraat 76



Woning ten noorden plangebied



Bovenwoning Burg. Conraetzstraat 74a

3 Planbeschrijving

3.1 Het planvoornemen

Het planvoornemen is gericht op het voorzien in een passende bestemming voor het perceel Burgemeester Conraetzstraat 74a – 76, ten behoeve van het bestaand gebruik door carnavalsvereniging Jocus, die de loods gebruikt voor opslag en het onderhoud van decorstukken, centraal archief en als werk- en opslaghal voor carnavalswagens. Tevens bestaat het planvoornemen uit het bestemmen van de op de verdieping aanwezige voormalige bedrijfswoning tot een reguliere woning. Hiermee wordt voorzien in het meest functionele (her)gebruik van de bestaande bebouwing.

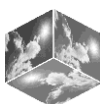
3.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt, zoals eerder vermeld, aan de Burgemeester Conraetzstraat in een gebied bestaande uit zowel woningen als bedrijfspanden, op relatief korte afstand ten oosten van de binnenstad. In dit gebied is de bedrijvigheid met name geconcentreerd aan de Burgemeester van Aefferdenstraat en de Burgemeester Conraetzstraat.

Ten noorden en ten westen van het plangebied liggen aaneengesloten woningen, uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en enkele garageboxen. Ten zuiden van het plangebied liggen zowel grondgebonden als gestapelde woningen en enkele bedrijfspanden, hoofdzakelijk uitgevoerd in twee bouwlagen.

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het planvoornemen betreft geen nieuwbouw maar enkel een bestemmingswijziging voor bestaande bebouwing. Aangezien het een bestemmingsplan betreft is sloop en herbouw



binnen de planperiode wel mogelijk. Gezien het stedenbouwkundig beeld ter plaatse is de hoogte van de bestaande bebouwing met een goot- en nokhoogte van maximaal 7,00 meter passend en bestaan geen bezwaren tegen eventuele nieuwbouw tot maximaal deze hoogte.

3.4 Verkeersaspecten

Het plangebied is goed bereikbaar door de aansluiting op de ontsluitingsweg Belletablestraat en vervolgens de Burgemeester van Rijnsingel / Krefeldseweg.

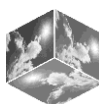
Het planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid van de Burgemeester Conraetzstraat. Het geldende bestemmingsplan staat onder meer taxibedrijven, reparatiebedrijven tbv particulieren en verhuurbedrijven toe. In vergelijking met dergelijke bedrijven zal, uitgaande van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan geen sprake zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking, eerder een afname.

De parkeerbehoefte ten behoeve van het planvoornemen zal eveneens vergelijkbaar zijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Op basis van de CROW-uitgave ASVV2004 bestaat de parkeerbehoefte, uitgaande van het geldende bestemmingsplan, uit 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfswoning (onder overgangsrecht) en maximaal 9 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten. Daarbij wordt uitgegaan van de categorie 'arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven', een zeer stedelijk gebied, ligging in een 'schil/overloopgebied centrum' en een bruto vloeroppervlak van 575 m² (oppervlakte perceel).

De parkeerbehoefte in verband met het planvoornemen blijft ten aanzien van het woongedeelte gelijk, te weten 2 parkeerplaatsen. De functies gezondheidszorg en zorg en welzijn zijn ingevolge de bestemmingsomschrijving en begripsbepalingen bezoekersextensief en daarmee vergelijkbaar met de hiervoor genoemde categorie 'arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven'. Ten aanzien van verenigingsleven wordt een aantal van 9 parkeerplaatsen eveneens reëel geacht.

In verband met de ligging nabij de binnenstad is de parkeerdruk in de directe nabijheid van het plangebied relatief hoog. Gezien het voorgaande blijft de parkeerbehoefte door de beoogde bestemmingsplanwijziging echter nagenoeg gelijk. Aangezien het plangebied in de huidige situatie reeds volledig is bebouwd, kan niet worden voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Voorts is van belang dat in de directe omgeving van plangebied hoofdzakelijk woningen zijn gelegen en ten behoeve daarvan met name in de avonduren (na werktijd) behoefte bestaat aan parkeerruimte, terwijl voor maatschappelijke functies met name overdag behoefte zal bestaan aan parkeerruimte.

Gezien het voorgaande heeft het planvoornemen geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Venlo is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan een afwijkingsbevoegdheid kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

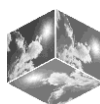
Onder de voorwaarden dat er weinig bodemcontact is en geen gewasconsumptie plaatsvindt valt het toekomstige gebruik onder de landelijk vastgestelde bodemfunctie "Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie". Volgens de "Regeling bodemkwaliteit" (VROM, VW december 2007) passen o.a. de functies woondoeleinden, recreatiedoeleinden en maatschappelijke doeleinden binnen deze bodemfunctie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij dichtbebouwd stedelijk gebied zonder tuinen.

Voor de aankoop van het perceel ten behoeve van bedrijfsdoeleinden is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BKK Bodemadvies BV (d.d. 20 maart 2009, nr 9068.BKK). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit voldoet aan de 'Maximale waarde Industrie' (bedrijfsdoeleinden). De bodemgeschiktheidsverklaring (BGV) uit 2009 is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het perceel is volledig bebouwd en er zijn geen milieudossiers bekend over de periode na 2009.

Gelet op het bovenstaande is de bodem geschikt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestem-



mingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Het plangebied is niet gelegen in een zone langs een spoorweg of rond een industrieterrein. Aangezien de burgemeester Conraetzstraat is gelegen in een 30 km-zone is het plangebied ook niet gelegen in een zone langs een weg.

Gezien het voorgaande is geen akoestisch onderzoek vereist en bestaan er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

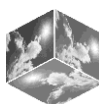
4.4 Luchtkwaliteit

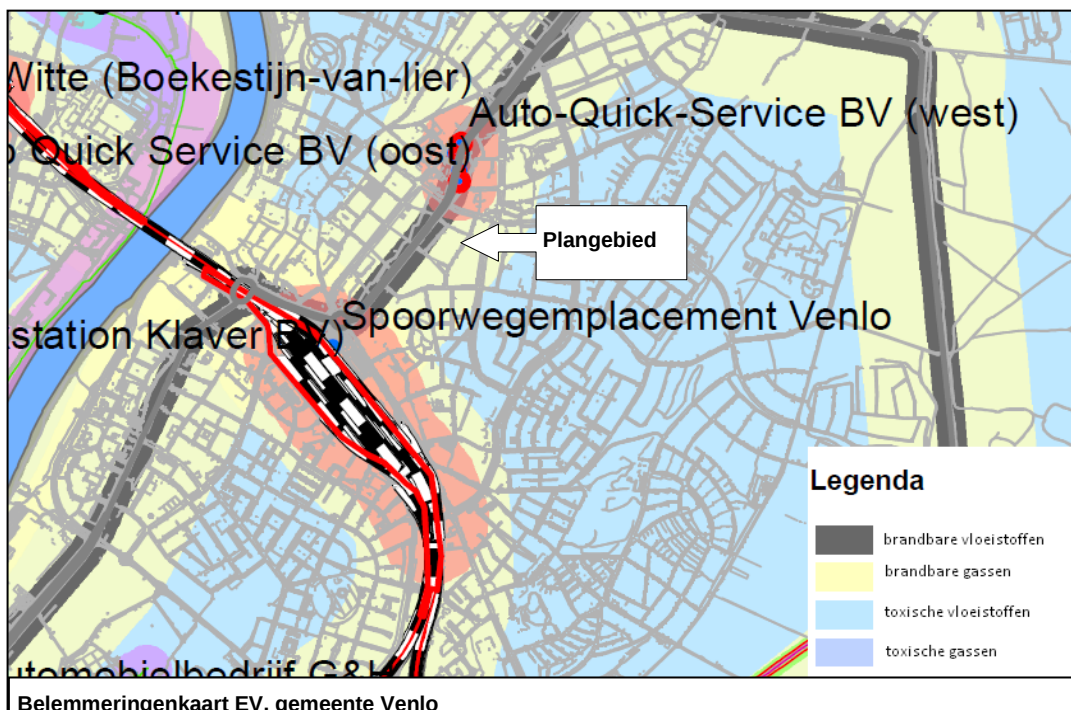
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die „niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het planvoornemen bestaat uit een gebruikswijziging van bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 naar maatschappelijke doeleinden. De verkeersaantrekkende werking zal – uitgaande van een maximale invulling van de mogelijkheden die zowel het geldende als onderhavig bestemmingsplan bieden – naar verwachting gelijk blijven of zelfs afnemen.





Ook het toevoegen van een woning leidt – zowel afzonderlijk als in combinatie met de beoogde bestemmingswijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Maatschappelijk’ – niet in betekenende mate tot een toename van de luchtverontreiniging.

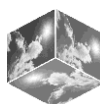
4.5 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip ‘plaatsgebonden risico’ (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip ‘groepsrisico’ (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisi-



co geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Uit het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 en de Risicokaart (IPO) blijkt:

Inrichtingen

Op circa 700 meter ten zuiden van het plangebied ligt het spooreplacement Venlo van ProRail. De 10⁶/jaar-contour daarvan mag ingevolge de vergunning niet over de omliggende woningen komen te liggen. De vergunning wordt op dit punt nagekomen. Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Het groepsrisico is blijkens eerder uitgevoerde QRA's laag en er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Op circa 275 meter ten noordwesten van het plangebied liggen een tweetal LPG-tankstations van Auto Quick Service BV. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze tankstations, waardoor ze geen belemmeringen vormen voor onderhavig planvorming.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

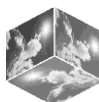
Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Het spooreplacement vormt het begin- c.q. eindpunt van een drietal spoortrajecten waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten:

- Traject Venlo – Roermond;
- Traject Venlo – Duitsland;
- Traject Venlo – Eindhoven

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

Bron: Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015



Wanneer het Basisnet Spoor definitief is vastgesteld (in 2012) is voor elke spoorlijn pas precies bekend hoe groot de risicoruimte is en met welke afstanden bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden moet worden. Uit de gegevens van het Rijksontwerp blijkt wel al dat er in Limburg geen sprake is van knelpunten / saneringsgevallen (kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour) langs het spoor. Verder is uit risicoberekeningen gebleken dat momenteel voor het spoortraject Venlo-Eindhoven de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

Aangezien onderhavig plan voorziet in het positief bestemmen tot woning van een bestaande bedrijfswoning die per abuis onder het overgangsrecht is gebracht met de vaststelling van bestemmingsplan 'Venlo-Oost' – zijnde een kwetsbaar object – en het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van voornoemde spoortrajecten is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Conform het Beleidsplan Externe Veiligheid kan daarbij worden volstaan met een standaard-verantwoording, aangezien de afstand meer dan 200 meter bedraagt (zone III). In zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Standaard verantwoording Beleidsvisie Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

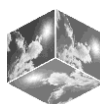
- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin



deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Buisleidingen

Binnen het plangebied, dan wel in de nabijheid daarvan, zijn geen buisleidingen gelegen die dienen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen dan wel nabij het plangebied zijn geen kabels, leidingen of verbindingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en/of van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

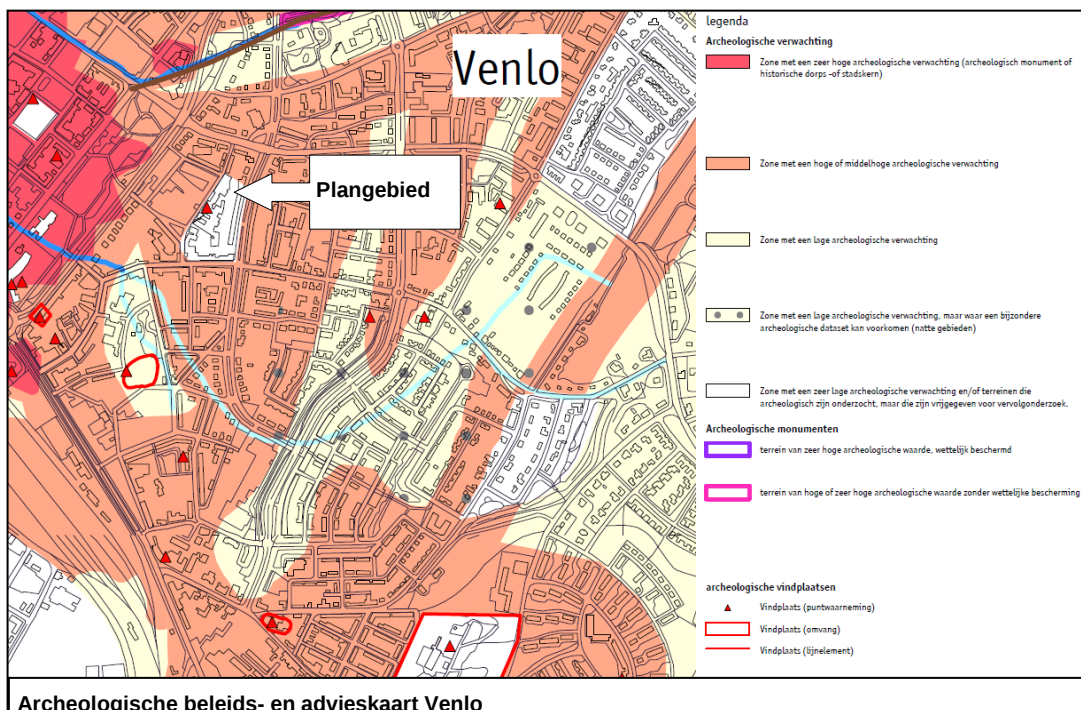
4.7 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middel-hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Als reeds verwoord in paragraaf 2.2.3 beschikt de gemeente Venlo over een archeologische advies- en beleidskaart. Blijkens deze kaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting en is binnen 50 meter rond het plangebied geen archeologische vindplaats gelegen. Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist.

Overigens is het plangebied geheel bebouwd en vindt slecht een wijziging plaats van het planologisch toegestane gebruik. Er dient echter rekening te worden gehouden met





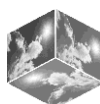
mogelijke toekomstige bodemingrepen binnen de planperiode, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw. Gezien de lage verwachtingswaarde bestaat echter geen aanleiding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

4.8 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen te vinden waarop onderhavig planvoornemen van invloed is. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

Het plangebied is volledig bebouwd en met onderhavig bestemmingsplan wordt slechts voorzien in een wijziging van het planologisch toegestane gebruik waarbij geen bouw-, sloop, of andere werkzaamheden plaatsvinden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventuele aanwezige beschermde soorten.



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.2 Watertoets

Aangezien met het planvoornemen het bebouwd en/of verhard oppervlak niet toeneemt en het plangebied niet is gelegen in een aandachtgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei, hoeft het bestemmingsplan niet te worden voorgelegd aan het waterschap.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

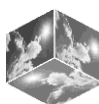
In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij wonen op de verdieping wordt toegestaan. Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak dan wel in een uitbreiding van het verhard oppervlak. Hierdoor verandert de waterhuishoudkundige situatie dan ook niet.

5.5 Riolering

De bebouwing blijft op dezelfde wijze aangesloten op de in de omgeving van het plangebied reeds aanwezige riolering. In de situatie van het water aanbieden op het bestaande rioolstelsel verandert niets.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke Handboek ruimtelijke plannen en het vigerende bestemmingsplan 'Venlo-Oost'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

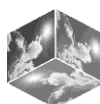
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden;
- de functieaanduiding 'wonen';
- de bouwaanduiding 'bouwvlak';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage(%)'.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen verplichting bestaat een exploitatieplan op te stellen.

De gemeente is eigenaar van een deel van het perceel, te weten het deel A2 van het kadastraal perceel sectie D nummer 8204. Kortgezegd betreft het de voormalige bedrijfswoning. De kosten ten behoeve van de ruimtelijke procedure en eventuele overige kosten worden gedragen door de gemeente. Aangezien de gemeente Venlo voornemens is de woning te verkopen, zullen de betreffende kosten worden verdisconteerd in de verkoopprijs, waarmee kostenverhaal is verzekerd.

7.1.2 Planschade

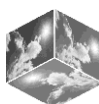
Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd.

Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak of hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde 'directe' planschade).

Voor wat betreft het deel van het perceel D8204 dat niet in eigendom is van de gemeente Venlo (deel A1), het pand Burgemeester Conraetzstraat 76, is een planschade-risiconalyse gemaakt door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters (d.d. september 2011, nr 11-0595. Kerkhof & Kakkenberg concludeert dat onderhavig bestemmingsplan in verband met een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand leidt tot een licht planologisch nadeel, maar dat dit nadeel niet leidt tot een waardevermindering van het object.

Ten aanzien van het opnemen van een woonbestemming voor de voormalige bedrijfswoning wordt geconcludeerd dat dit niet leidt tot een waardevermindering van het object Burgemeester Conraetzstraat 76.

Ten aanzien van eventuele indirecte planschade voor omwonenden van het plangebied kan worden opgemerkt dat gezien het feit dat de bouwmogelijkheden nagenoeg ongewij-

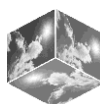


zigt blijven en de geconstateerde beperking van de gebruiksmogelijkheden, dit niet of beperkt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% zal uitkomen.

Gezien het voorgaande leidt onderhavig bestemmingsplan niet of slechts beperkt tot planschade. Eventuele uit te keren vergoedingen zullen – ook gezien het normaal maatschappelijk risico van 2% voor indirecte planschade – beperkt zijn en komen voor rekening van de gemeente Venlo. Er kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aspect planschade de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet belemmert.

7.2 De maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de relatief beperkte impact op de omgeving en aangezien op basis van hoofdstuk 4 van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het bestemmingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- b. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

In het kader van deze procedure wordt gezien de beperkte omvang van het plangebied en het beperkte ruimtelijke effect van het planvoornemen geen inspraak geboden.

8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Gezien de aard van het planvoornemen en de omvang en ligging van het plangebied zijn de belangen van Rijksdiensten, provincie, waterschap en/of buurgemeenten niet in het geding. Er wordt hoeft dan ook geen vooroverleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

