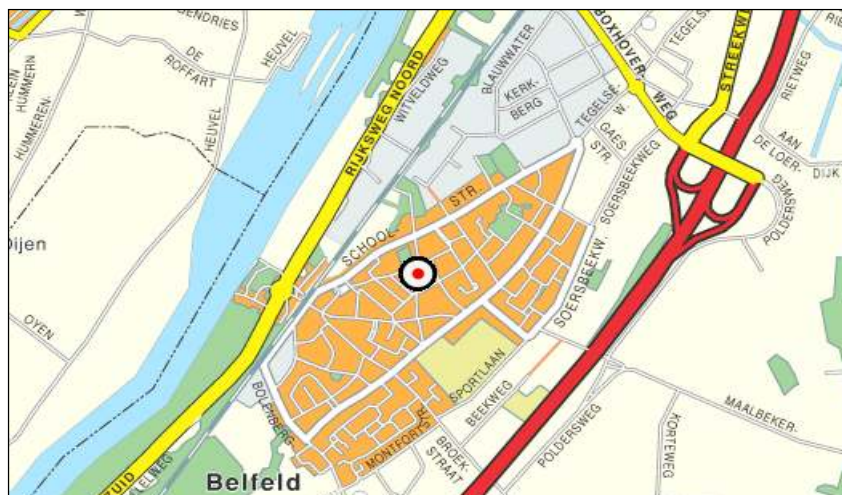


Gemeente Venlo

Bestemmingsplan **"3 woningen Schoolstraat-Industriestraat Belfeld"** **te Belfeld**



Opdrachtgever:
Woonservice Urbanus
Postbus 4025
5950 AA BELFELD

Status:
Vastgesteld
NL.IMRO.0983.BP201209SCHOOLSTR-VA01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Functionele structuur	4
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Het gemeentelijk beleid	8
3.4.	Regionaal beleid	12
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Milieuwetgeving	13
4.3.	Externe veiligheid	16
4.4.	Leidingen en overige infrastructuur	20
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.6.	Natuur en landschap	23
4.7.	Watertoets	23
4.8.	Flora- en faunatoets	25
5.	PLANBESCHRIJVING	27
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	27
5.2.	Ruimtelijke hoofdpzet	27
6.	PLANOPZET	30
6.1.	Feitelijke planopzet	30
6.2.	Juridische planopzet	30
7.	UITVOERBAARHEID	33
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	33
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.	BIJLAGEN	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

In opdracht van Woonservice Urbanus te Belfeld is een bestemmingsplanwijziging opgesteld voor het verkrijgen van een bouwtitel ten behoeve van de realisering van drie woningen op de hoek Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld. Het plangebied maakt deel uit van de percelen kadastraal bekend als gemeente Belfeld sectie F nummers 217 en 2052.

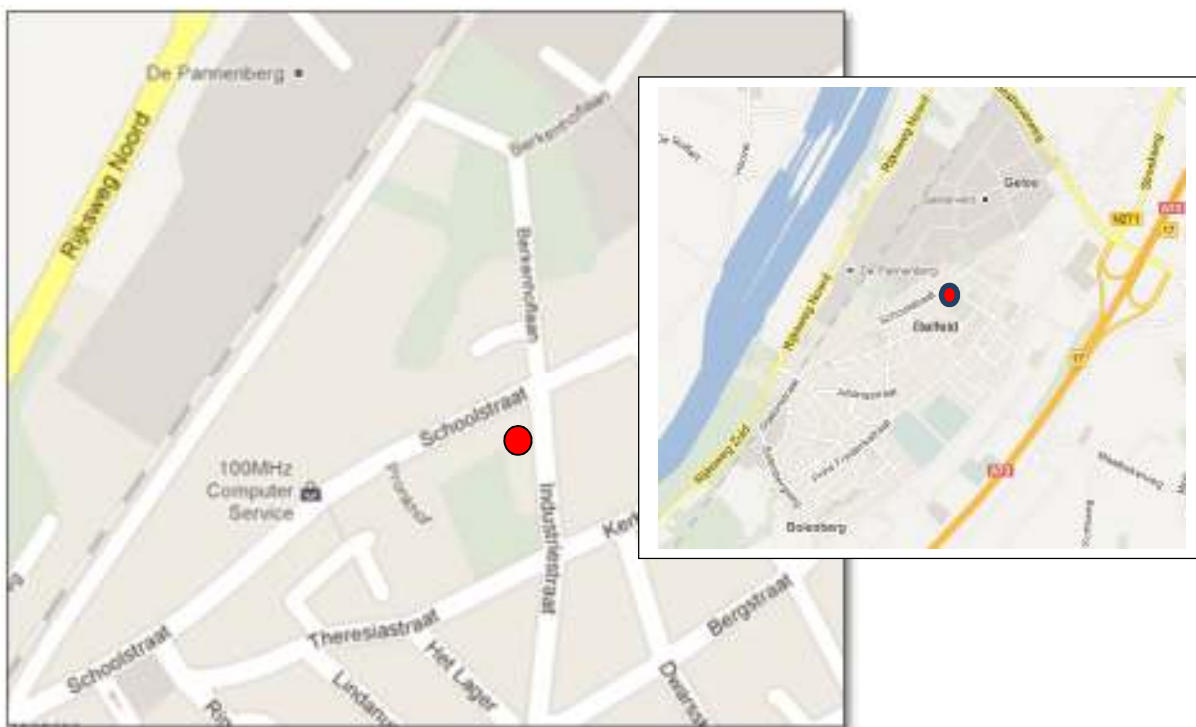
Het perceel valt onder het vigerend bestemmingsplan “Kern Belfeld” met de bestemming “Maatschappelijk”. De gemeente Venlo heeft het initiatief beoordeeld en komt tot de conclusie dat aan het oprichten van drie woningen onder voorwaarden medewerking kan worden verleend met een bestemmingsplanherziening.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn door de gemeente Venlo nader bepaald in een kader waarbinnen het plan uitgewerkt zal worden. Dit kader zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

De locatie is gelegen in de stedelijke stadsrandzone in de kern Belfeld, deel uitmakend van de gemeente Venlo. Het betreft een tweetal percelen op de hoek Industriestraat-Schoolstraat met in totaal ca. 1.893 m² die momenteel braakliggend zijn.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Google)

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Venlo voor de kern van Belfeld een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Met ingang van 17 juni 2010 heeft het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan “Kern Belfeld” gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Het plangebied heeft binnen het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” volgens artikel 13, met een wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 3. Onder nadere voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 13.6, kan de bestemming “Maatschappelijk” gewijzigd worden in de bestemmingen “Wonen” en “Verkeer – Verblijfsgebied”.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.
4. Als separate bijlagen zijn het verkennend bodemonderzoek, het akoestisch onderzoek, de archeologische rapportages en de quickscan flora en fauna opgenomen.

1.4. Leeswijzer

Voor het opstellen van de planwijziging zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Overleg met de opdrachtgever en gemeente Venlo.
- Het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het project.
- Het opstellen van een schriftelijke rapportage in de vorm van deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebiedsbeschrijving van de locatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg en de (inspraak)procedure.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Algemeen

In de Romeinse tijd en in de vroege Middeleeuwen werd er al in Belfeld gewoond en gewerkt. In de late Middeleeuwen lag het zwaartepunt van de plaatselijke economie ter hoogte van de huidige buurtschap Geloo en niet in het eigenlijke dorp aan de Maas.

Onder invloed van de keramische industrie in Tegelen kregen de grote kleifabrieken kort voor 1900 ook in Belfeld vaste voet aan de grond. In Belfeld nam daardoor het inwoneraantal toe. De oude kern tussen de spoorlijn en de Maas bood niet voldoende ruimte voor alle nieuwbouw. Als gevolg daarvan ontwikkelt zich lintbebouwing langs de belangrijkste hoofdwegen als de Rijksweg, Schoolstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat. Aan het begin van de twintigste eeuw creëert Belfeld voor het eerst een marktplein voor het raadhuis.

De Maas, de oude Rijksweg, de spoorlijn Roermond-Venlo en de nieuwe Rijksweg A73 vormen nu de belangrijkste ruimtelijke begrenzingen van de kern. De Schoolstraat is een van hoofdwegen in de kern Belfeld vanaf de Markt-Stationstraat, waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft. Het overgrote deel van de kern Belfeld wordt gekenmerkt door een woonmilieu in een dorpse sfeer met in de kern nog enkele (grote) bedrijven, zoals Euroceramic BV aan de Stationstraat.

Specifiek

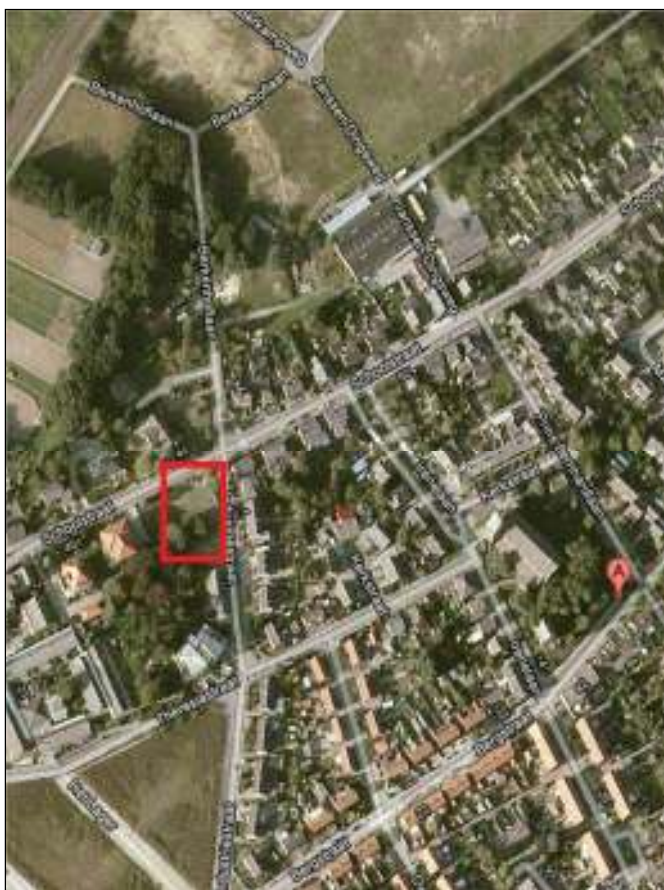
De planlocatie is gesitueerd in het noordelijk deel van de kern Belfeld, deel uitmakend van de gemeente Venlo. De oostelijke rand van de kern Belfeld wordt in het oosten begrensd door de Rijksweg A73 en in het westen door de spoorlijn Venlo-Roermond. In het noorden wordt het gebied begrensd door de kern Belfeld, bestaande uit hoofdzakelijk woningbouw. In zuidelijke richting wordt de kern begrensd door een bedrijventerrein.

Uit bouwhistorische gegevens van de gemeente Venlo is gebleken dat de kleuterschool (St. Gabriël) in 1930 gebouwd is, in 1939 uitgebreid en verbouwd in 1946, 1961, 1980 en 1989. In 2004 is de school gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. De kleuterschool werd beheerd door de kloosterorde, waarbij het voormalige klooster later verbouwd werd tot 4 appartementen. Het terrein (planlocatie) was eigendom van het klooster.

2.2. Functionele structuur

De Schoolstraat is een lokale hoofdontsluitingsweg, met een maximum snelheid van 50 km/uur in de kern Belfeld, gesitueerd in noord-zuid richting. De Industriestraat als woonstraat met een 30 km-zone, staat hier haaks op en loopt vanuit de kern richting spoorlijn Roermond-Venlo en het Janssen-Dingscomplex via de Berkenhoflaan. De woonbebouwing gaat hier over in bedrijfsgebouwen.

De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een woongebied. Aan de Schoolstraat, ten westen van het plangebied, bevindt zich zorgcomplex het Pronk-eppelke. Dit complex zal een face-lift ondergaan met o.a. de sloop van oude woningen en vervangende nieuwbouw. De bebouwing in de Schoolstraat varieert van 2 lagen + kap tot maximaal 3 lagen + kap. Aan de Industriestraat is de woonfunctie eveneens overheersend en de bebouwing beperkt tot 2 lagen + kap. Aan de achterzijde van het plangebied in de Industriestraat bevindt zich een Groene Kruisgebouw.



Figuur 4: Omgeving plangebied hoek Schoolstraat-Industriestraat



3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het gemeentelijk en regionaal beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen woningbouw op de locatie wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding. Bij het project zijn geen rijksbelangen in geding.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2009, 2010 en 2011) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het POL is vastgesteld in september 2006. Het POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Het POL is een Plan op hoofdlijnen en vormt het referentiekader voor de provincie voor een groot aantal onderwerpen waar het de ambities en/of wettelijke taken betreft van de provincie. Direct samenhangend met POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia is het POL 2006 partiel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering” op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Voor de noordelijk rand van de kern Belfeld en het plangebied geldt conform het POL het kwaliteitsprofiel P9 “stedelijke bebouwing”:

Het perspectief Stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkings-opgave wordt voor zoveel mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.



Figuur 5: Uitsnede Pol-aanvulling en actualisatie januari 2010 met locatie in de kern Belfeld, gemeente Venlo

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Voor het plangebied is door de ligging binnen de grens “Stedelijke Dynamiek” het provinciale Contourenbeleid niet van toepassing. In dit geval is er sprake van de bouw van drie woningen binnen het bestaand stedelijk gebied door middel van verdichting, zodat het initiatief in het provinciaal beleid past.

POL-aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten. Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie.

De uitzonderingslijst voor bestaande bebouwde gebieden in P9 stelt dat geen voorafgaand overleg met de provincie noodzakelijk is bij het bouwen van een woning met daaraan inherente voorzieningen. Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

POL-aanvulling Ecologische Hoofdstructuur

Door de ligging binnen het perspectief P9 is de projectlocatie niet aangewezen als onderdeel van de EHS of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

Door de ligging binnen het perspectief P9 is de projectlocatie gesitueerd binnen de contour van Belfeld. Alleen bij ontwikkelingen buiten de vastgestelde contour is de nieuwe systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is binnen de overige provinciale beleidskaders.

3.3. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Ruimtelijke Structuurvisie 2005 - 2015 gemeente Venlo;
- Visie Venlo 2030-Kompas voor de toekomst;
- Beleidsregel "afwijking bestemmingsplan ten behoeve van incidentele woningbouw in particulier opdrachtgeverschap";
- Ontwerp-bestemmingsplan "Kern Belfeld", gemeente Venlo 2012.

Structuurvisie "Eenheid in verscheidenheid"

Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. Dit naar aanleiding van de nieuwe Wro 2008. De Structuurvisie vormt het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is gebaseerd op 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:

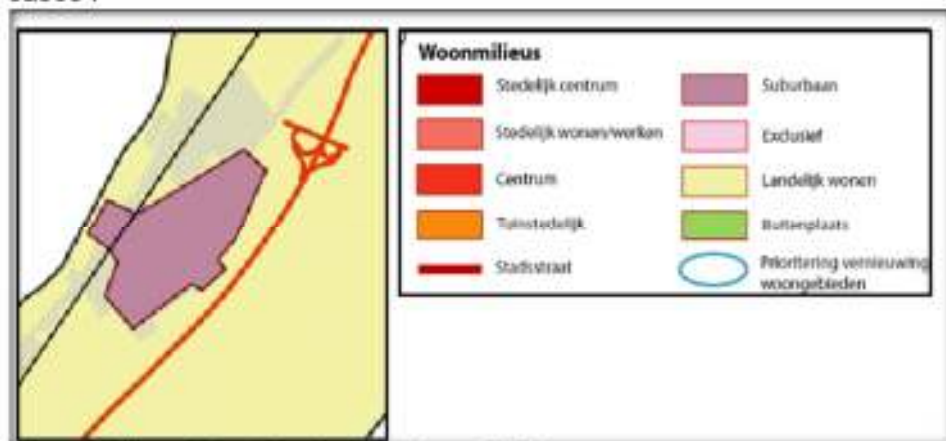
1. Centrumstad in een grenzeloze regio.
2. Leefbare stad.
3. Stad in het Maasdal.

In de Structuurvisie is gekozen voor een concept 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. Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven.

In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële dienstverlening, ambacht en nijverheid, zorg, onderwijs, sport en recreatie) afgestemd op behoeften van diverse leeftijdsgroepen en leefstijlen, de bereikbaarheid van buiten de directe woonomgeving gelegen voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiegebieden, en een veilige, goed beheerde en afwisselende omgeving.

De ruimtevraag wordt vanwege het draagvlak voor de voorzieningen opgelost binnen de contouren van de bestaande kernen. De ontwikkelingen in de kernen dienen aan te sluiten en zorgvuldig ingepast te worden bij de culturele identiteit en de behoefte van bewoners en bezoekers.

De planherziening past binnen het gestelde in het hoofdstuk 'Krachtige kernen in een robuust casco'.



Figuur 6: Uitsnede kaart leefbare stad kern Belfeld

Visie Venlo 2030-Kompas voor de toekomst.

De Visie Venlo 2030 geeft de algemene richting van de stad aan. Sectorplannen en beleidsnota's geven verder invulling aan de visie. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden, aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's.

De vijf wensbeelden zijn de volgende:

1. Stad voor jong en oud.
2. Duurzame stad.
3. Grensverleggende stad.
4. Logistiek & industrieel knooppunt.
5. Veelzijdige, culturele stad.

Het wensbeeld "Stad voor jong en oud" geeft aan dat de bevolkingssamenstelling de komende jaren verandert doordat een sterke vergrijzing op zal treden. Als centrumstad in de regio zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan wel op peil moeten zijn. Ook veiligheid en leefbaarheid zullen gewaarborgd moeten worden door in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling contact te zoeken met burgers. Ook moeten jongeren in de stad gehouden worden om de stad leefbaar te houden.

Hierbij horen voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid. Er moet sprake zijn van leefbare wijken, het dagelijks leefmilieu van de inwoners dat voldoet aan de kwaliteitseisen van bewoners en gebruikers. In het wensbeeld "Duurzame stad" staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad.

De aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid bepalen onder meer die kwaliteit.

De planherziening past binnen het gestelde van de Visie Venlo 2030.

Beleidsregel “afwijking bestemmingsplan ten behoeve van incidentele woningbouw in particulier opdrachtgeverschap”.

De gemeente Venlo streeft met haar ruimtelijk beleid en woningbouwbeleid onder meer naar afstemming van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in woon-, werk- en leefmilieu op de gedifferentieerde vraag. Dit past binnen het thema ‘leefbare stad’ in de ‘Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005 – 2015’. De beleidsregel is ontwikkeld omdat particulieren regelmatig aan de gemeente vragen om medewerking te verlenen bij de realisering van een woning in eigen beheer en op eigen grond, alwaar het geldend bestemmingsplan geen woningbouw toe staat.

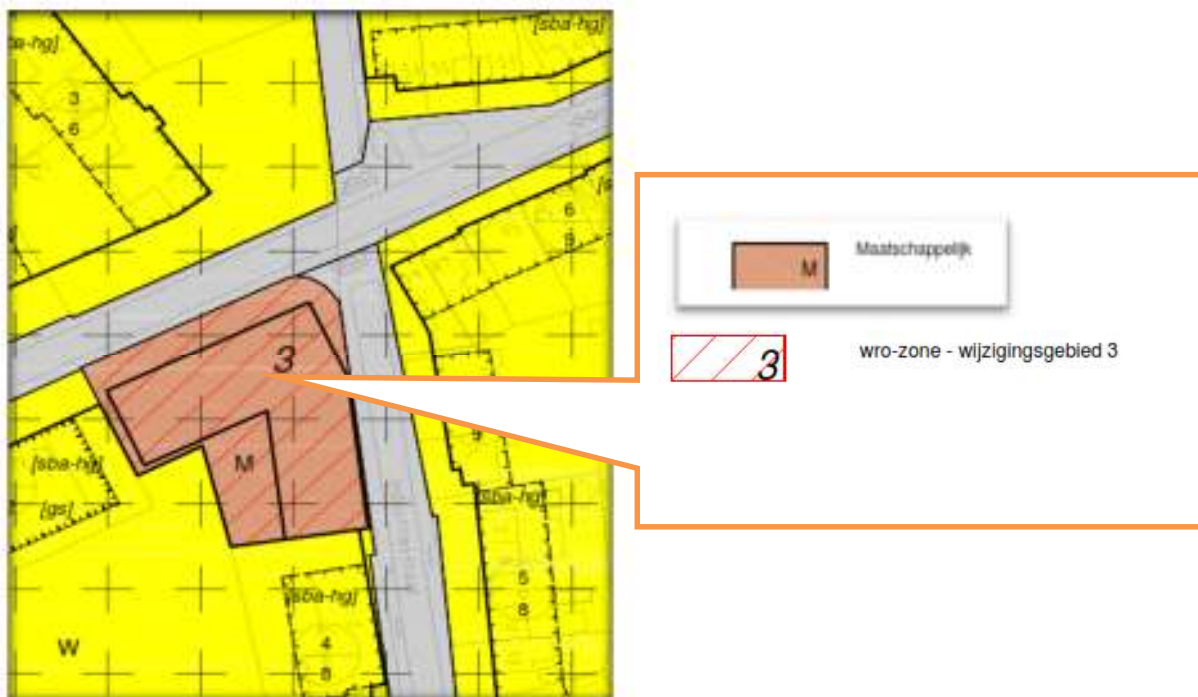
De beleidsregel is een uitwerking van de Woonvisie Regio Venlo 2006-2009. Het beleid in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, het POL2006 en de Woonvisie 2006-2009 geven onvoldoende sturing aan de ontwikkeling van particuliere bouwkvavels. Genoemd beleidskader voorziet daarin. Toetsingscriteria zijn vastgelegd voor verzoeken om particuliere woningbouw op grond waarvan medewerking verleend zal worden. Alleen percelen binnen de gebieden op de ‘Contourenkaart’ komen in aanmerking. Onderhavige locatie ligt binnen dit gebied.

Ontwerp-bestemmingsplan “Kern Belfeld”.

Een ontwerp-bestemmingsplan waarin het plangebied is opgenomen is in procedure en heeft vanaf 8 maart 2012 6 weken ter inzage gelegen. Het plangebied heeft binnen het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” volgens artikel 13 met een wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 3. Onder nadere voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.6 kan de bestemming “Maatschappelijk” gewijzigd worden in de bestemmingen “Wonen” en “Verkeer – Verblijfsgebied”. Tevens kent het plangebied een dubbelbestemming “Waarde-archeologie” ingevolge artikel 24 van dat plan.

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding ‘verenigingsleven’: uitsluitend verenigingsleven, waaronder scouting inbegrepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘sporthal’: een sporthal;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’: begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘religie’: een kerk;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘zorginstelling’: een zorginstelling;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘gezondheidszorg’: gezondheidszorg;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.



Figuur 7: Kaartfragment ontwerp-bestemmingsplan "Kern Belfeld"

De Wro-zone - wijzigingsgebied 3' kan de bestemming "Maatschappelijk" wijzigen in de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer – Verblijfsgebied", met dien verstande dat:

- a. aan de ontwikkeling een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag ligt;
- b. een goed woonmilieu gegarandeerd is en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt worden;
- c. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan;
- d. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst te worden;
- e. het gebruik ten behoeve van wonen dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat:
 1. uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
 2. 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 Gedeputeerde Staten danwel burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
 3. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 4. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora- en fauna;
 5. is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt;
- f. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- g. bij de wijziging de Regionale Woonvisie in acht wordt genomen;
- h. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
- i. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De opdrachtgever heeft in oktober 2011 gekozen voor een bestemmingsplanwijziging, omdat er toen nog geen duidelijkheid bestond over de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Belfeld" en het planvoornemen hierop niet kon meeliften.

3.4. Regionaal beleid

De gemeente Venlo en de kern Belfeld ligt binnen de regio “Noord-Limburg”. De woonregio bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel. Nabij Venlo zijn kleinere kernen gelegen, zoals onder andere Belfeld, Reuver, Arcen, Helden, Meijel en Panningen. De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 september 2007 de “Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009” vastgesteld.

Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat de huishoudensamenstelling vergrijst, het aandeel jongeren neemt af. De woningvoorraad zal hier op moeten worden aangepast. Anticiperend op de wijzigende bevolkingssamenstelling van huishoudens (mede door de vergrijzing) dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.

Daarnaast wordt gekeken naar de ambities die de regio heeft om ook nieuwe doelgroepen aan te trekken, hiervoor zullen nieuwe woonmilieus toegevoegd kunnen worden.

Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwopgave geldt dat het reguleren van de planvoorraad een aandachtspunt is en wenselijk is. Het sloopaantal neemt af, terwijl herstructurering een belangrijk instrument is in de transformatieopgave. Na grootschalige sloop in het stedelijk gebied in de voorbije jaren komt de nadruk meer te liggen op kleinschaligere ingrepen, zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen.

De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatie-opgave van die stadsregio. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, is ontwikkeling in de stedelijke ontwikkelingszone en werklandschappen aan de orde. Bij voorkeur geconcentreerd en aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen.

Het plangebied is door zijn ligging in de kern Belfeld geschikt voor woningbouw. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan is ook een bevestiging van die keuze. Als zodanig is het beperkte plan voor de drie woningen passend binnen het gemeentelijk en regionale woningbouwbeleid.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur en milieuzonering/bedrijvigheid);
- externe veiligheid;
- leidingen en infrastructuur;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door de HMB Groep BV te Maasbree onder rapportnummer 11268401A d.d. 10 januari 2012. Het rapport is beoordeeld door de gemeente naar aanleiding van de bestemmingswijziging.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmering bestaat voor de voorgenomen bestemmings-wijziging. De onderzoeksresultaten geven bovendien geen aanleiding voor een verder bodemonderzoek.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als separate bijlage (**bijlage 1a**). Tevens heeft er een gemeentelijke beoordeling plaatsgevonden van de bodemgeschiktheid. De beoordeling d.d. 3 april 2012 is bijgevoegd als separate bijlage 1b. De locatie is geschikt bevonden voor het beoogde doel.

Geluid

De planontwikkeling, gericht op het realiseren van drie woningen, dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

De drie woningen betreffen een geluidgevoelige functie in het kader van de Wgh. In dat geval mag de geluidbelasting aan de gevels van de woning niet meer bedragen dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde), tenzij een hogere waarde (van maximaal 63 dB) wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied en bevindt zich binnen de geluidzone van de Schoolstraat en de spoorlijn Venlo-Roermond. Alle overige wegen in de omgeving van de projectlocatie maken deel uit van een 30 km-zone en zijn niet zoneplichtig in het kader van de Wgh. Voor de nieuwe woningen geldt binnen de zone van de spoorweg een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

De Schoolstraat is een gezoneerde weg met een maximale snelheid van 50 km/per uur. De kortste afstand van de nieuwe woningen tot de weg-as van de Schoolstraat bedraagt 10 meter en de afstand tot het hart van de spoorweg bedraagt ca. 185 meter. Vanwege de ligging binnen deze zones is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de HMB Groep BV te Maasbree onder rapportnummer 11268403N d.d. 2 februari 2012. Het onderzoek is ingesloten als separate bijlage (**bijlage 2a**).

Uit het onderzoek kan het volgende gesteld worden voor het plangebied:

- De gevelbelasting ten gevolge van de Schoolstraat ligt op enkele punten in het plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB;
- De hoogste berekende waarde bedraagt 57 dB op rekenpunt 04 (noordgevel B);
- Voor alle overige wegen en het railverkeer wordt voldaan aan de wettelijke normen;
- Nader onderzoek naar mogelijk te treffen maatregelen om de geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde te brengen is aan de bron, in de overdrachtsweg en bij de ontvanger niet reëel;
- Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient ingevolge de Wgh een hogere grenswaarde te worden vastgesteld met een besluit hogere grenswaarde van het bevoegd gezag (college van Burgemeester en Wethouders van Venlo).
- De hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd voor een 2-tal woningen in het plangebied.
- Voor het maximaal toelaatbaar binnengeluidsniveau dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen op het moment dat definitieve ontwerptekeningen van de gevels beschikbaar zijn.

Het akoestisch rapport is in het kader van de Wgh door de gemeente Venlo beoordeeld en akkoord bevonden. Aangezien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden Wgh dient een hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. De ontwerp-beschikking Hogere waarden Wet geluidhinder is bijgevoegd als separate **bijlage 2b**.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt na het volgen van een hogere grenswaarde-procedure.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het besluit 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM zijn een aantal categorieën aangegeven waar van op voorhand gezegd is dat deze NIBM zijn. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat slechts in NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Als een project valt binnen de categorieën van gevallen die genoemd zijn in de Regeling. Bij niet in betekenende mate is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Gelet op de bestaande bebouwing en het plan heeft de uitbreiding geen effect op de luchtkwaliteit en vormt het aspect lucht geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan heeft betrekking op de realisatie van drie woningen.

Het project is zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er hoeft derhalve geen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied voor de NO₂ En PM₁₀.

Geurwetgeving

In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van (agrarische) bedrijven.

Milieuzonering en bedrijvigheid

De geprojecteerde woningen hebben zelf geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de VNG gezoneerd dienen te worden. De woningbouw heeft geen belastende milieueffecten op bestaande (woon)functies in de omgeving.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn, die het realiseren van de woningen kunnen belemmeren en andersom de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd kunnen worden door het initiatief.

Bedrijvigheid in het gebied kan de ontwikkeling van de woningen in de weg staan. Op basis van het VNG boekje "Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn de hindercontouren van de omliggende bedrijven bepaald. De Vereniging van de Nederlandse gemeente heeft met de publicatie "Bedrijven en milieuzonering (herziene versie 2009)", een hulpmiddel opgesteld voor milieuzonering in de ruimtelijke ordening. Het publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen. Specifiek zijn er richtafstanden opgesteld voor een scala aan milieubelastende activiteiten ten opzichte van een rustige woonwijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke onevenredige hinder veroorzaken voor de drie nieuwe woningen. De huidige bedrijven binnen het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan "Kern Belfeld" zijn bestemd als bedrijf tot en met maximaal milieucategorie 2. Bestaande bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger zijn specifiek aangeduid. Het betreft hier een transportbedrijf aan de Janssen-Dingsweg (categorie 3.2) en Euroceramics aan de Stationsstraat (categorie 4). De contouren van deze bedrijven vallen niet binnen het nieuwe plangebied. Omdat bestaande woningen dichterbij de bedrijven gesitueerd, zal er door de komst van de nieuwe woningen geen sprake zijn van een beperking van beide bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen en anderzijds worden de bestaande bedrijven en inrichtingen niet ingeperkt in hun vergunde situatie.

4.3. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Naast de waarden voor het persoonsgebonden risico geeft het besluit een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Hoewel de normen voor deze vorm van risico geen wettelijke normen zijn, zijn in het besluit zogenaamde oriëntatiewaarden gegeven aan de hand waarvan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden afgewogen. Het gaat hierbij niet om een risicocontour, maar om een dichtheid van personen per hectare.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in de “Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen” uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute.

In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Beleidsplan externe veiligheid Venlo 2012-2015

In januari van dit jaar (2012) heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Dit beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar doordat het door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld, is het een kaderstellend beleidsstuk. 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.
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen.
- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de verschillende hulpverleningsdiensten ingeschakeld.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroting door risicocommunicatie.

Dit beleidsplan EV is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze 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.

Basisnet Weg, Spoor en Water

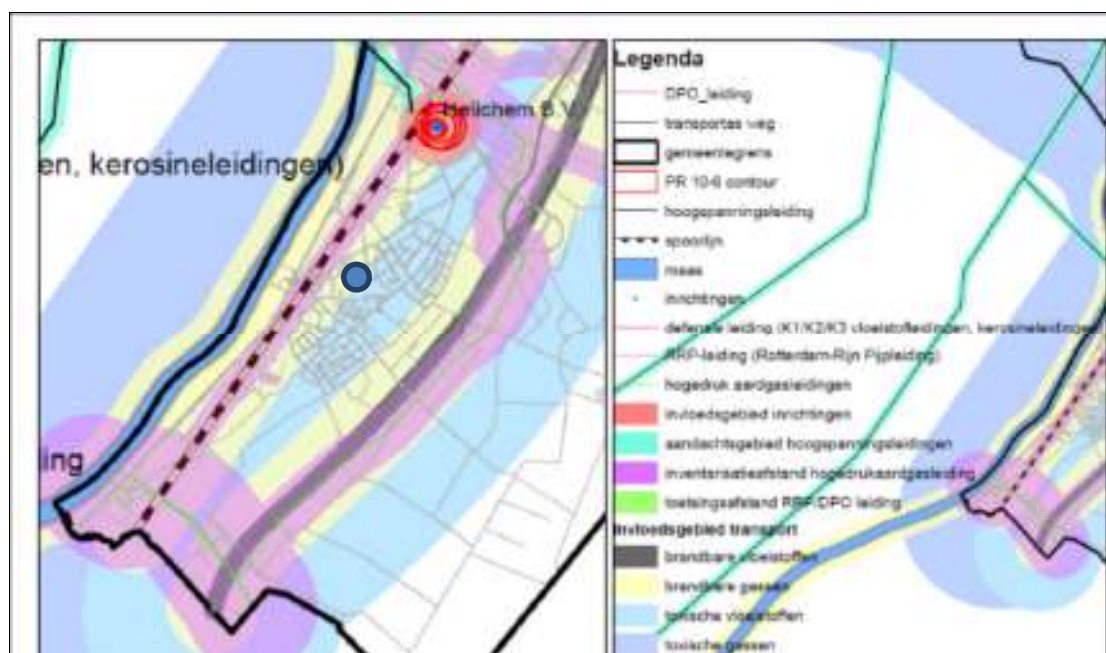
Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is het beleid van het Basisnet, als onderdeel van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) volop in ontwikkeling. Naar verwachting zal medio 2012 het Basisnet worden vastgelegd in het Btev en middels een wijziging in de wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet is een netwerk van rijkswegen, spoorwegen en waterwegen dat de voornaamste havens en chemieclusters in Nederland verbindt met elkaar en met het Europese achterland. Met het Basisnet wordt een duurzaam evenwicht beoogd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft mogelijk, maar er worden grenzen gesteld aan de risico's waarbij ruimtelijke ontwikkeling langs infrastructuur verantwoordt kan plaatsvinden.

Concreet betekent dit voor de gemeente Venlo dat bij ruimtelijke besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning of inpassingsplan) nabij transportroutes:

- Geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone gevestigd mogen worden. De veiligheidszone verschilt per transportroute en zal nog wettelijk worden vastgelegd;
- De bouw van objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) verantwoord moet worden. Onderzocht moet worden hoe schade en letsel ten gevolge van warmte van een plasbrand beheerst kan worden. Waarschijnlijk betreft dit een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van het buitenste tracé;
- De toename van het groepsrisico verantwoordt moet worden bij bestemmingsplanwijzigingen binnen 200 meter.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Onderstaand is de belemmeringenkaart van de gemeente Venlo (bron: voorontwerp bestemmingsplan "Kern Belfeld") weergegeven waaruit blijkt dat de externe risico's voor het nieuwe ruimtelijke initiatief (wonen) getoetst dient te worden wegens de nabijheid van de spoorlijn Venlo-Roermond, de Rijksweg A73-Zuid en van een buisleiding. In en nabij het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen of andere risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen.



Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke belemmeringenkaart

Railtransport

Voor de spoorlijn geldt op dit moment nog steeds de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De eindrapportage Basisnet Spoor, welke is vastgesteld in september 2011, zal in 2012 in werking treden. In beide documenten is vereist dat, indien het Groepsrisico toeneemt of overtreden wordt er een verantwoording voor het Groepsrisico moet worden afgelegd.

Voor de spoorlijn dient het aspect PAG (Plasbrand Aandacht Gebied) beoordeeld te worden. Deze veiligheidszone geldt voor spoorbanen waarover aanzienlijke transportstromen van zeer brandbare vloeistoffen (C3) te verwachten zijn. De spoorlijn Nijmegen-Roermond is in het Basisnet Spoor doorgerekend en heeft een PR van 10-11 meter, en geen PAG. De kaart is opgenomen in **Bijlage 3** (Kaarten Basisnet, Plaatsgebonden risico's en Plasbrand aandachtsgebieden Basisnet Spoor 2011), de vervoersaantallen C3, zeer brandbare vloeistoffen liggen op het traject lager dan 3500 ketelwagons per jaar. Volgens het Basisnet Spoor worden hier 1600 wagons per jaar vervoerd. Het huidige Groepsrisico is laag, volgens het Basisnet Spoor is na inwerkingtreding het resterende GR op het traject Nijmegen-Roermond tussen de 0.3 en 1 ($0.3 \times OW < GR \leq 1 \times OW$).

Wegtransport

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg zal nabij het projectgebied in hoofdzaak geschieden over de Rijksweg A73-Zuid. Deze weg is derhalve voor het onderhavige project relevant in het kader van externe veiligheid. De Schoolstraat zelf is te kwalificeren als hoofdas. De weg wordt beperkt door vrachtverkeer benut.

Uit de diverse rapporten in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Rijksweg A73-Zuid" blijkt dat als gevolg van het aantal transporten met gevaarlijke stoffen de externe veiligheidsrisico's acceptabel zijn. Er treden geen knelpunten op ten aanzien van de normering van de externe veiligheid. De vereiste basisveiligheid wordt daarmee geboden.

Het externe veiligheidsrisico van de A73 wordt veroorzaakt door de transporten van tankwagons met gevaarlijke stoffen over deze weg en de aanwezigheid van personen in de omgeving. Van de over de A73 vervoerde stoffen heeft de stofcategorie LT2 (Liquid Toxic categorie 2) de grootste effectafstand. In voornoemde externe veiligheidsonderzoeken is aangegeven dat de 1% letaliteitsafstand circa 200 meter bedraagt. Dit betekent dat bevolkingsconcentraties tot 200 meter van de snelweg meegenomen dienen te worden in de groepsrisicoberekening.

Gelet op de afstand van de projectlocatie tot de A73 van ca. 800 meter, betekent dit dat er geen toename is van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Er is dan ook geen sprake van een significante toename van het GR zal leiden.

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen wordt gesteld dat als de oriëntatiewaarde voor het GR niet wordt overschreden en er ook geen sprake is van een significante toename in het GR, dat dan geen risicoreducerende maatregelen hoeven te worden genomen en dat dan de verantwoordingsplicht niet van toepassing is. Nu er geen significante toename is van het GR hoeft er ook geen verdere verantwoording door de gemeente uitgevoerd te worden.

Buisleiding

Op circa 175 meter van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding (Z-509-01-KR-041) gelegen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6 – contour) ligt op de leiding. Het invloedsgebied van deze leiding overlapt het plangebied niet.

Verantwoording groepsrisico

Uit de inventarisatie in en nabij het plangebied is gebleken dat alleen de spoorlijn Venlo-Roermond relevant is voor het aspect externe veiligheid.

De uitbreidingsplannen liggen dan wel buiten de PR-zone van de spoorweg maar ze liggen wel in de 200 meter zone. Daardoor is er natuurlijk altijd een risico en in het Beleidsplan hebben wij afgesproken dat er dan een verantwoording groepsrisico (VNG) nodig is. In dit geval is van een toename in populatie bijna geen sprake. Er komt door de uitbreiding van deze 3 woningen ($3 \times 2,4 = 7$ personen) geen significante toename van het al lage groepsrisico.

De veiligheidsregio Noord-Limburg heeft het gemeentelijk advies van 26 april 2012 beoordeeld en geconcludeerd dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico.

Conclusie

Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan “3 woningen Schoolstraat-Industriestraat Belfeld” wordt met inachtneming van hetgeen hiervoor is vermeld bij de diverse aspecten van de externe veiligheid het groepsrisico voldoende verantwoord en zijn de restrisico's aanvaardbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planwijziging.

4.4. Leidingen en overige infrastructuur

Leidingen

De risico-inventarisatie toont aan dat het project geen belemmeringen ondervindt van plaatsgebonden risico's zoals:

- pijpleidingen van het Ministerie van Defensie;
- hoge druk aardgastransportleidingen van de Gasunie;
- hoogspanningsleidingen;
- risicovolle inrichtingen.

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van (buis)leidingen.

Infrastructuur

De drie woningen worden deels ontsloten aan de Schoolstraat en aan de Industriestaat. De Schoolstraat is een hoofdas van de kern Belfeld met een 50 km-regiem. Ter hoogte van de Industriestraat geldt een 30 km-zone. De toename als gevolg daarvan voor de verkeersbewegingen op beide wegen is beperkt en heeft geen verdere consequenties.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein van de woningen volgens de parkeernormen van de gemeente Venlo. Voor woningen in Belfeld moet per woning 1,6 tot 1,9 parkeerplaats worden aangelegd. Gezien het toenemende autobezit dient eerder de norm van 1,9 te worden gehanteerd. Van de parkeerplaatsen moet 0,3 parkeerplaats per woning openbaar zijn. De percelen zijn van voldoende omvang (minimaal 547 m² en maximaal 749 m²) om in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen te voorzien.

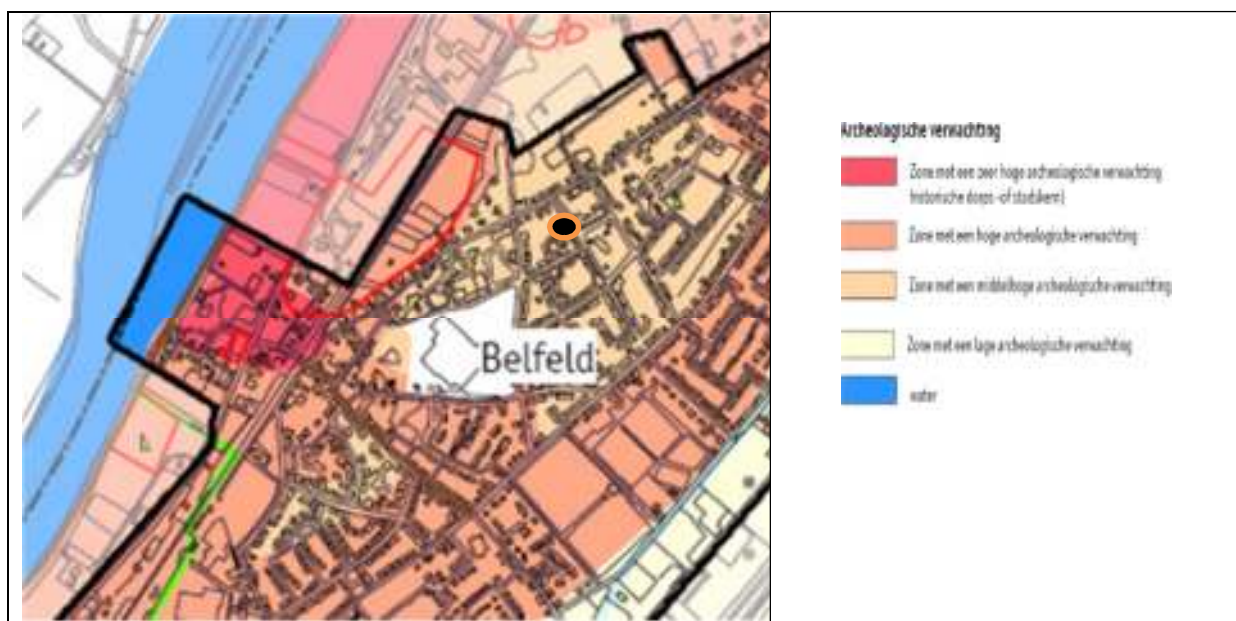
Het aspect infrastructuur vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het gemeentelijk beleid is er op gericht in de grond aanwezige archeologische waarden te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. De archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Venlo zijn vastgelegd in een archeologische beleidskaart.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is het plangebied/perceel gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.



Figuur 9: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Venlo

Het plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor de realisering van 3 woningen. Daarbij geldt de verplichting om voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan de archeologische waarden in kaart te brengen ingevolge de in 2007 vastgestelde beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Venlo: *“Voor de ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen geldt dat een uitgebreid archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek) wordt uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.”*

Uitgangspunt is dat de omvang van het plangebied c.q. de diepte van de bodemingrepen maatgevend zijn voor uitvoering van archeologisch onderzoek. De omvang is bijna 1900 m² terwijl de norm 500 m² is (gebied met hoge/middelhoge verwachtingswaarde). Daaruit volgt dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, tenzij uit andere gegevens blijkt dat de archeologische waarde naar beneden kan worden bijgesteld.

De volgende uitgevoerde onderzoeken zijn voor het plangebied relevant:

- Rapport Gemeente Venlo Plangebied Schoolstraat (2 locaties) te Belfeld: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), auteur: mw. E.A.M. de Boer, F.R.P.M. Miedema (BAAC Rapport V-12.0253, versie oktober 2012) **zie bijlage 6**.

Doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een specifieke archeologische verwachting voor het plangebied (deelgebied 2) en het toetsen van die verwachting door de

bodemopbouw d.m.v. een verkennend booronderzoek te beoordelen. Tevens moest advies worden gegeven over de noodzaak van archeologisch vervolgonderzoek.

Op basis van de rapportage zouden in het plangebied archeologische waarden uit het (laat-) mesolithicum tot en met de vroege middeleeuwen verwacht kunnen worden. Vondsten op het middenteras maken duidelijk dat dit terras een hogere ouderdom heeft. Op basis daarvan is er een archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum-Mesolithicum.

Gezien de bodemverstoringen als gevolg van bouw en sloop van de school in het noordoostelijke deel van het plangebied (deelgebied 2) neemt de gemeente Venlo het advies om geen vervolgonderzoek in te stellen als selectiebesluit over.

Op het overige deel van het plangebied, buiten de contouren van het schoolgebouw, zal conform het selectiebesluit van de gemeente Venlo archeologisch vervolgonderzoek dienen plaats te vinden. Wegens twijfels aan de interpretatie van een plaggende in de boringen, afgaande op de historische ontwikkeling van het gebied, en de onduidelijke aard van de archeologische indicatoren kan dit in de vorm van (minimaal 4) karterende boringen plaatsvinden. Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek acht de gemeente Venlo op dit moment bovendien een te zwaar middel, afgezet tegen de omvang van het resterende plangebied.

- Rapport Gemeente Venlo, Plangebied Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld, Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), auteur: mw. E.A.M. de Boer, BAAC Rapport V-12.0379, november 2012 (**zie bijlage 7**).

Doel van het onderzoek was om te bepalen of er in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn naar aard, datering en verspreiding hiervan en of er een vervolgonderzoek nodig was.

Uit het onderzoek moet geconcludeerd worden dat er geen archeologische resten aangetroffen zijn. Gezien de verstoring van de bodem is de kans op aanwezigheid van onverstoorte archeologische waarden zeer klein. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting bijgesteld naar een lage verwachting en wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het advies uit het inventariserend veldonderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Venlo) en heeft tot een selectiebesluit geleid als onderdeel van de voorliggende planologische procedure. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie voor het plangebied in voldoende mate onderbouwd is en naar de beoordeling hiervan door het bevoegd gezag archeologisch vrijgegeven kan worden. Er is in het bestemmingsplangebied geen noodzaak meer voor het opnemen van een dubbelbestemming archeologie.

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

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plan is het voormalig klooster aanwezig (thans 4 appartementen Schoolstraat 40 t/m 40c) met een historische kloostertuin. Het plangebied/perceel grenst direct aan de historische kloostertuin. In het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Belfeld" heeft deze tuin de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie'. De beoogde bouwblokken van de 3 nieuwe woningen zijn niet van directe invloed op deze waarde. De kloostertuin is niet openbaar toegankelijk en wordt alleen opengesteld voor de bewoners van de aanliggende woningen in het zorgcomplex.

Geconcludeerd kan worden de bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot een aantasting van de bestaande cultuurhistorische waarden van de kloostertuin.

4.6. Natuur en landschap

Blijkens de kaart "Groene Waarden" van het POL 2006 komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. In de kaart "Groene Waarden" is tevens informatie opgenomen zoals opgenomen op de kaart van de POL-herziening op onderdelen van de EHS.

Natuurbeschermingswet 1998

Het is verboden om zonder vergunning, of in strijd met vergunning verbonden voorschriften projecten te realiseren die gelet op de instandhoudingdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben. Het onderhavig project betreft de ontwikkeling van drie woningen. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden bedraagt ruim 10 kilometer. De realisatie van de woningen heeft geen negatieve consequenties voor de instandhoudingdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden 'Maasduinen' en 'Swalmdal' alsmede de overige Natura 2000-gebieden.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de ligging in de bebouwde kom van Belfeld 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 de natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijke plan.

4.7. Watertoets

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft. De waterparagraaf behelst een ontwikkeling kleiner dan 2000 m² en hoeft daarom niet te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket van Waterschap Peel en Maasvallei, maar aan gemeente Venlo.

Rijksbeleid

Het kabinet heeft in 2009 het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen aangegeven welk beleid het Rijk voert in 2009-2015 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 er maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) en vervangt alle voorgaande nota's over waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die per 22 december 2009 van kracht is geworden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op 20 november 2009 is het Provinciaal waterplan (PWP) 2010-2015 vastgesteld. Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Het is daarom nodig dat het watersysteem meer ruimte krijgt en natuurlijke processen zich kunnen herstellen. Deze opgave ziet de provincie als kans om de ecologische en ruimtelijke kwaliteit in Limburg aanmerkelijk te verbeteren. Als kadersteller voor het provinciale waterbeleid en regisseur bij de gebiedsgerichte uitvoering wil de provincie deze in het POL2001 al in gang gezette vernieuwing in het waterbeleid verder vorm geven, samen met de Limburgse partners in en buiten het waterveld. Voor deze ontwikkeling wordt in het kader van het PWP ingezet op het behoud van een robuust watersysteem.

Integraal Waterplan Venlo

Het Integraal Waterplan Venlo uit 2005 is het hoofdrapport van het gemeentelijk waterbeleid tot 2016. In het voorgestelde beleid gaat het om meer dan alleen mooi of aantrekkelijk willen zijn. Naast schoonheid en aantrekkelijkheid, waar Venlo aan hecht, gaat het in het waterbeleid ook om ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Zo zijn beken en stadsvijvers middelen bij uitstek om plotselinge, grote hoeveelheden regenwater op te vangen en eventueel tijdelijk te bergen om het dan af te voeren of in de bodem te laten infiltreren. Het stadswaterbeleid heeft dan ook gevolgen voor onder meer rioolsystemen.

Dit plan behandelt:

- De streefbeelden voor de stroomgebieden van de verschillende beken en stadswateren;
- De functies en het ambitieniveau voor de verschillende watersystemen worden aangegeven.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de directe 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, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater wordt gevormd door de ten westen van het plangebied gelegen rivier de Maas. Ten noorden van de kern Belfeld ligt de Aalsbeek. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze oppervlaktewaters. Het project beïnvloedt dit oppervlaktewater niet. Op de kaart "Blauwe Waarden" van het POL 2006 zijn voorts geen bijzondere aanduidingen opgenomen. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen herinrichtingsplannen bekend.

Grondwater

De projectlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Door de HMB Groep BV te Maasbree is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd, bekend onder rapportnummer 11268402W d.d. 10 januari 2012 waaruit blijkt dat er geen grondwater aangetroffen is binnen een diepte van 5,0 m-mv. Het onderzoek is ingesloten als separate **bijlage 4**.

Gelet op deze actuele grondwaterstand zullen zich naar verwachting geen problemen voordoen. In het kader van dit plan zullen weliswaar uiteindelijk grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van de fundering van de toekomstige woningen, doch deze zijn zowel qua diepte als qua oppervlakte zodanig beperkt dat hierdoor een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de (grond)waterhuishouding niet te verwachten is.

Hemelwater

In het kader van de voorgenomen bouw van de woningen is door de HMB Groep BV te Maasbree is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd, bekend onder rapportnummer 11268402W d.d. 10 januari 2012. De conclusie van het onderzoek is dat de bodem ter plaatse goed geschikt is voor infiltratie. De doorlatendheid van de bodem is als redelijk goed aan te merken.

Bij de omgevingsprocedure voor bouwen zal een verdere uitwerking plaatsvinden van de te realiseren infiltratievoorziening. De gemeentelijke bouwverordening zal hierbij als leidraad dienen.

Ecosysteem

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

Afvalwater

De woningen worden aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering. Gelet op de beperkte omvang van het plan heeft het geen verdere consequenties. Er is voldoende capaciteit.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen leveren geen knelpunten op tussen het grondgebruik, de bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot het waterbeheer.

4.8. Flora- en faunatoets

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit de 'tabellen 2 en 3' van de Flora- en faunawet en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'.

Voor het plangebied is een flora- en faunaquikscan uitgevoerd door Faunaconsult in januari 2012 welke als separate **bijlage 5** is ingesloten. Doel van de studie is om na te gaan wat de effecten zijn van de voorgenomen ingreep op de flora en fauna in het projectgebied.

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Belfeld en is deels als tuin en braakliggend terrein te karakteriseren. Omvangrijke of bijzondere begroeiing is in het plangebied niet aanwezig. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en de omgeving, de bebouwing in de directe omgeving en de ligging aan een (doorgaande) weg, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil.

Het gebied is niet direct geschikt om te dienen als permanent leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten.

Effecten van de ruimtelijke ingreep

Bij de ingreep wordt alle vegetatie (hoofdzakelijk gazon) verwijderd en vervolgens worden er drie woningen gerealiseerd.

- Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën deels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

- Effecten op algemene vogels

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foeragegebieden.

- Effecten op de EHS en Natura 2000 gebied

De EHS en het Natura 2000 gebied Swalmdal liggen op een te grote afstand (resp. circa 500 meter en 10 km) om negatieve effecten te mogen verwachten.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen planherziening c.q. bouwplannen te verwachten. Gezien de aard van het plangebied en de omgeving, alsmede het verrichte veldonderzoek, wordt verwacht dat mogelijk enkel de algemeen voorkomende soorten ((behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. Aangezien voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie flora en fauna

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de flora- en faunawetgeving is niet aan de orde.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het verkrijgen van een bouwtitel ten behoeve van de realisering van drie woningen op de hoek Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld.

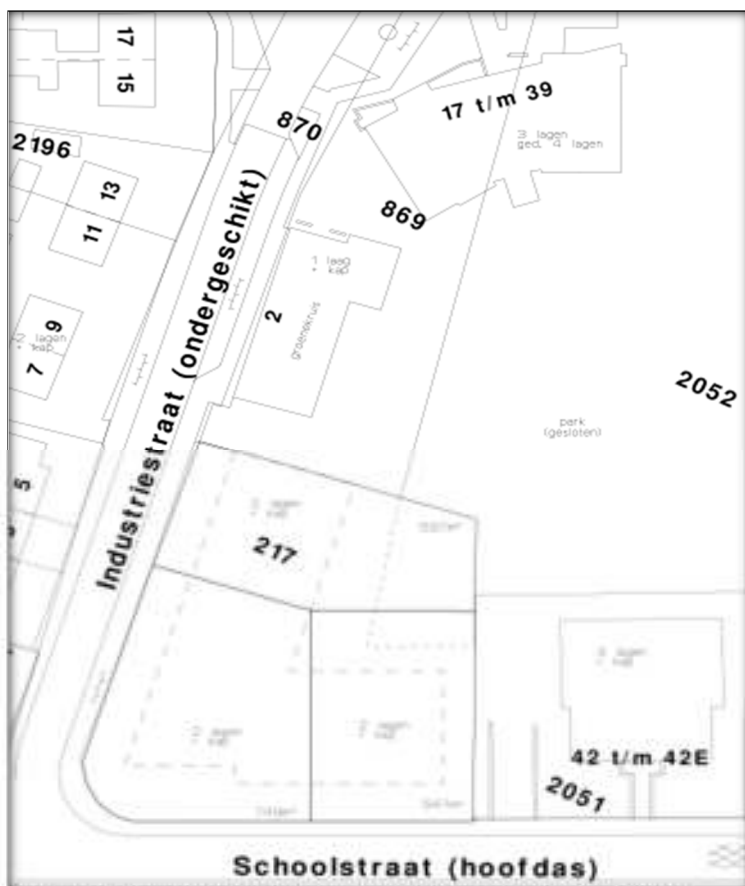
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Voor het bouwplan is geen ontwerp beschikbaar. Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Venlo d.d. 20 maart 2012 volgen de onderstaande planuitgangspunten:



Figuur 10: Stedenbouwkundige randvoorwaarden 3 woningen Schoolstraat-Industriestraat Belfeld

- hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen een “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw gesitueerd te zijn;
- voorgevelrooilijn conform de schets/voorstel bebouwing d.d. 07-06-2010;
- bebouwingsdiepte maximaal 15 meter en bebouwingsbreedte maximaal 20 meter;
- maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 65%;
- de goothoogte bedraagt minimaal 3,00 meter en maximaal 6,00 meter;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 9,00 meter;
- bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 100 m².

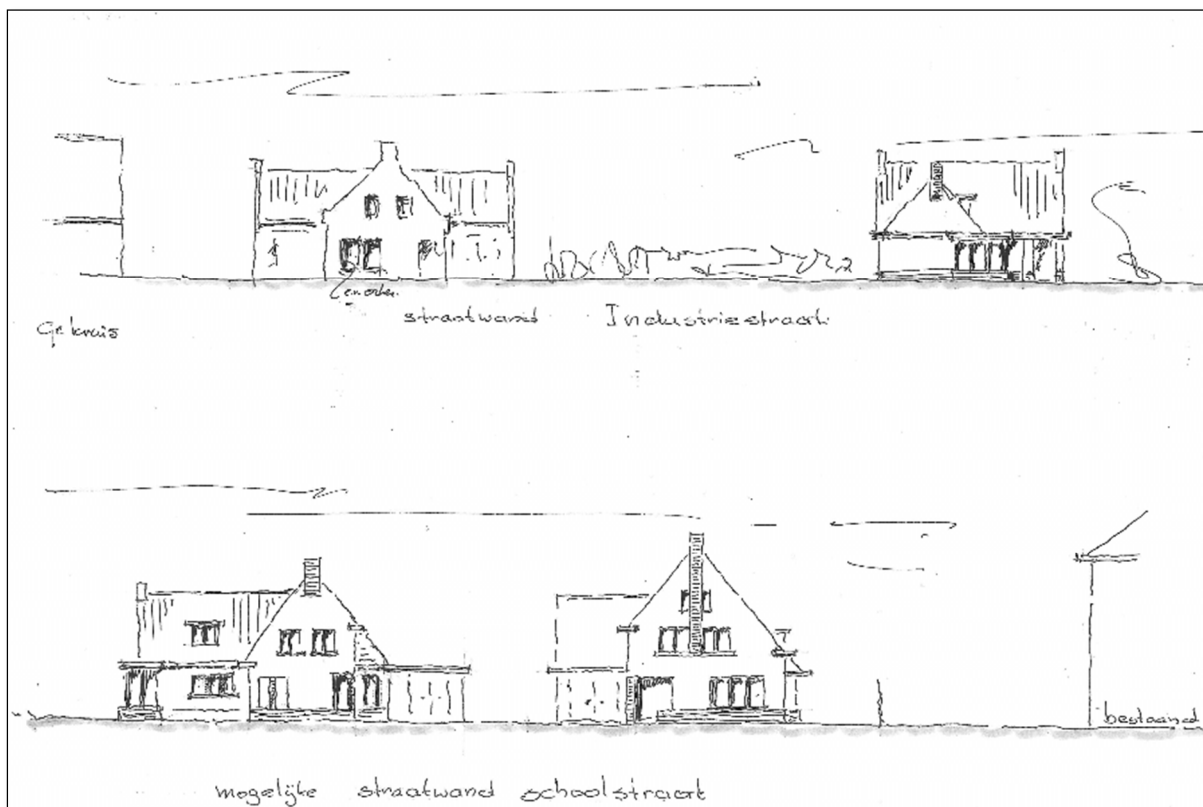


Figuur 11: Kavelindeling bebouwing volgens schets 07-06-2010

Voor de overige planregels wordt aangesloten op het voorontwerp van het bestemmingsplan “kern Belfeld”:

- beroepen aan huis regeling en kleinschalige bedrijvigheid is rechtsreeks toegestaan;
- een bed & breakfastvoorziening is onder voorwaarden via een ontheffing mogelijk;
- een kamerverhuurbedrijf is onder voorwaarden via een ontheffing mogelijk;
- de totale oppervlakte aan bijgebouwen op de kavels mag maximaal 100 m² bedragen en dient tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden;
- bijgebouwen met een kap hebben een maximale goothoogte van 3,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter, of met een plat dak een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn.

Het stedenbouwkundig beeld van de straatwanden is onderstaand weergegeven.



Figuur 12: Impressie straatwanden Industriestraat-Schoolstraat Belfeld

6. PLANOPZET

6.1. Feitelijke planopzet

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zal de planopzet onderstaand beschreven worden.

De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de digitale uitwisseling DURP.

Het voorliggende plan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008.

6.2.1. Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2. Verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.983.BP201209SCHOOLSTR-VA01.

6.2.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met één artikel:

3. Wonen

Dit betreft de hoofdbestemming met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen en de bijgebouwen opgericht kunnen worden.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

-Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

- Afwijking van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden.

-Specifieke gebruiksregels:

Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.

-Afwijking van de gebruiksregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

4. Anti-dubbeltelbepaling

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels te voorkomen.

5. Algemene bouwregels

Dit artikel bevat bepalingen over afstanden en maten.

6. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

7. Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan het bevoegd gezag, met in acht neming van de in dit artikel omschreven randvoorwaarden, afwijken van de in regels gegeven maten en percentages.

8. Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk maatvoering en situering met betrekking tot de bestemming te wijzigen.

9. Overige regels

Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

10. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

11. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Bijlage 1 behorend bij de regels omvat de Bedrijvenlijst woongebied voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de realisatie van 3 woningen aan de Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld. Het gehele project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Een exploitatie-overeenkomst is derhalve niet noodzakelijk. Het is eveneens niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan.

Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Venlo moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan tegen het mogelijk maken van de woningbouw. Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt de gemeentelijke inspraakprocedure niet gevolgd.

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd worden met het waterschap, eventueel met andere gemeenten en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Met de provincie Limburg en de VROm-inspectie zal geen apart vooroverleg gepleegd worden, omdat het plangebied gesitueerd is in het bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen binnen de P9 volgens het POL 2006 is de provinciale uitzonderingenlijst van toepassing. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap voor een verplichte watertoets.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan “3 woningen Schoolstraat-Industriestraat” heeft vanaf 14 juni 2012 gedurende zes weken (tot en met 25 juli 2012) ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo, na voorafgaande publicatie op 13 juni 2012 op www.venlo.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van ter inzage legging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in verband met het aspect Archeologie en cultuurhistorie (paragraaf 4.5 van de toelichting), de regels ingevolge artikel 4 Waarde - Archeologie en de verbeelding. Daarnaast is in artikel 8 van de regels (algemene wijzigingsregels) het afwijkingspercentage ambtshalve gewijzigd naar 10%, dit is de standaard die de gemeente Venlo hanteert.

8 BIJLAGEN

Bijlage 1a:

Rapportage verkennend bodemonderzoek HMB Groep BV te Maasbree onder rapportnummer 11268401A d.d. 10 januari 2012

Bijlage 1b:

Beoordeling bodemgeschiktheid gemeente Venlo 3 april 2012

Bijlage 2:

Rapportage akoestisch onderzoek HMB Groep BV te Maasbree onder rapportnummer 11268403N d.d. 2 februari 2012

Bijlage 3:

Kaarten Basisnet, Plaatsgebonden risico's en Plasbrand aandachtsgebieden Basisnet Spoor 2011

Bijlage 4:

Indicatief infiltratieonderzoek HMB Groep BV te Maasbree onder rapportnummer 11268402W d.d. 10 januari 2012

Bijlage 5:

Flora- en faunaquickscan, Faunaconsult Belfeld, d.d. 12 januari 2012

Bijlage 6:

Rapport Gemeente Venlo Plangebied Schoolstraat (2 locaties) te Belfeld: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), auteur: mw. E.A.M. de Boer, F.R.P.M. Miedema (BAAC Rapport V-12.0253, versie oktober 2012)

Bijlage 7:

Rapport Gemeente Venlo, Plangebied Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld, Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), auteur: mw. E.A.M. de Boer, BAAC Rapport V-12.0379, november 2012