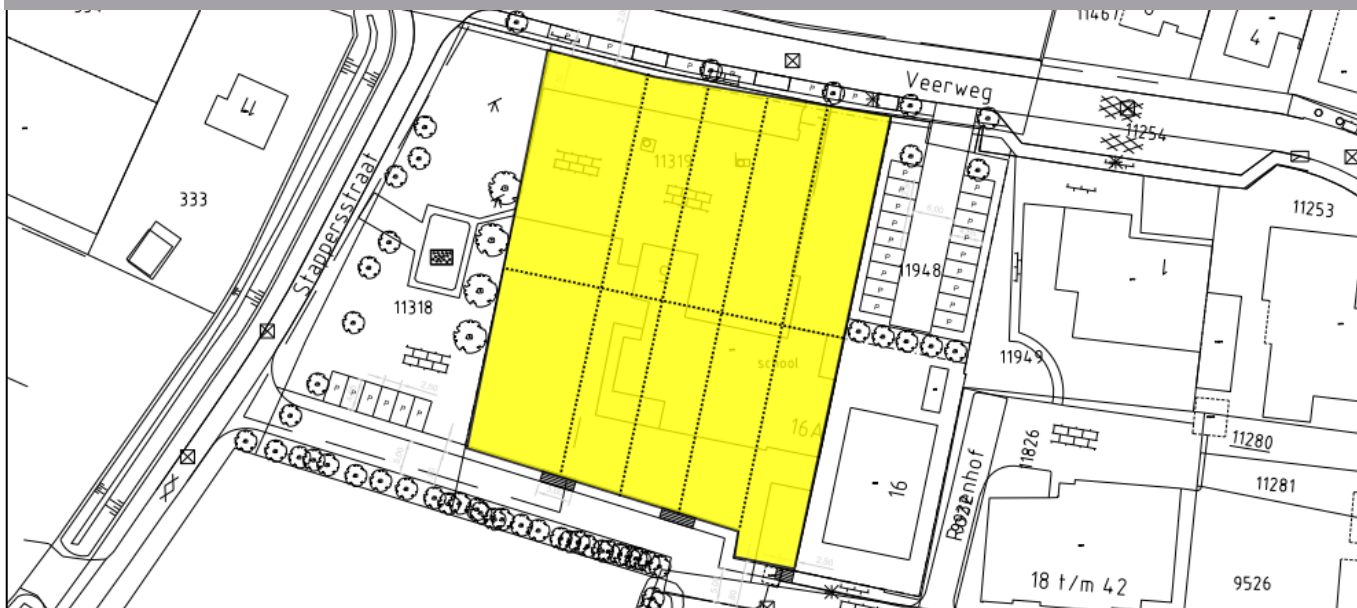


Partiële wijziging bestemmingsplan
Velden – Hasselderheide,
Locatie Veerweg - Rozenhof

gemeente Venlo

status: Vastgesteld
datum: 20 oktober 2015
projectnummer: 200330R.2027
adviseur: TTH



TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

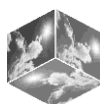


Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Beleidskader	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Regionaal beleid	11
2.5	Gemeentelijk beleid	12
3	Planbeschrijving	17
3.1	Gebiedsbeschrijving	17
3.2	Het planvoornemen	18
4	Sectorale aspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodemkwaliteit	19
4.3	Geluidhinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Milieuzonering	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen	25
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9	Natuurbescherming	27
4.10	Verkeer	29
5	Waterparagraaf	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Watertoets	30
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	30
5.4	Invloed van het planvoornemen	30
5.5	Riolering	30
5.6	Overleg Waterschap en gemeente	31
6	Juridische opzet	32
6.1	Wettelijk kader	32
6.2	Planonderdelen	32
6.3	Inhoud algemeen	32
6.4	Regels	32



6.5	Digitale aspecten	33
6.6	Artikelsgewijze toelichting	34
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	De financiële haalbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
8	Procedure	36
8.1	De te volgen procedure	36
8.2	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	36
Bijlagen		
•	Archeologisch onderzoek, Econsultancy	
•	Quickscan flora & fauna, Econsultancy	
•	Advies Veiligheidsregio	





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

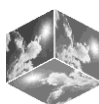
In Velden wordt in de loop van 2015 de brede maatschappelijke voorziening “de Vilgaard” in gebruik genomen. In deze voorziening worden onder andere een tweetal basisscholen ondergebracht. Als gevolg van clustering van voorzieningen in de Vilgaard, komen de locaties van onder meer voornoemde twee scholen vrij en is een nieuwe invulling van de betreffende percelen mogelijk. Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op de voormalige locatie van de St. Sebastianusschool en maakt de realisatie van 10 grondgebonden woningen mogelijk.

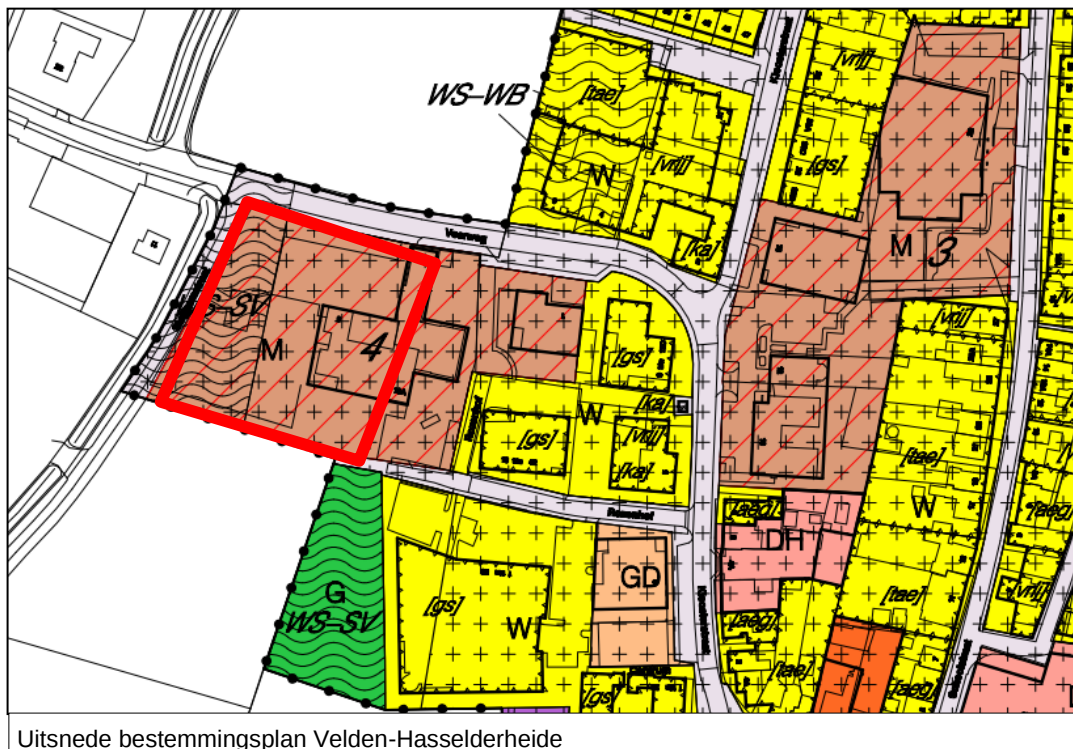
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Velden en wordt globaal begrensd door de Veerweg in het noorden, het perceel Rozenhof 16 in het oosten, Rozenhof in het zuiden en de Stapperstraat in het westen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Velden-Hasselderheide van toepassing, als vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden op 20 juli 2009. In dat plan heeft onderhavig plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’, maar is tevens voorzien van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’. Gezien de aan deze aanduiding gekoppelde regels kunnen burgemeester en wethouders de bestemming ‘Maatschappelijk’ wijzigen in respectievelijk ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ en ter plaatse maximaal 25 grondgebonden dan wel gestapelde woningen realiseren.





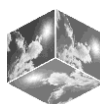
Tevens is voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” van toepassing. Gezien de aan deze bestemming verbonden regels is – kortgezegd – archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bouwactiviteiten met een oppervlakte van meer dan 100 m² en bij aanlegactiviteiten dieper dan 30 cm.

Gezien het voorgaande is het realiseren van 10 grondgebonden woningen op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, maar is wel voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die het plan in beginsel alsnog mogelijk maakt.

De wijzigingsbevoegdheid en de daaraan verbonden voorwaarden luiden als volgt:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven ‘wijzigingsgebied 4’, in die zin dat de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ en er bouwmogelijkheden ontstaan voor de bouw van grondgebonden als gestapelde woningen, mits:

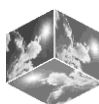
1. *het aantal woningen niet meer bedraagt dan 25;*
2. *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
3. *dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;*
4. *de goothoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 6 m;*
5. *het aantal bouwlagen van de grondgebonden woningen niet meer dan 2 bedragen;*
6. *de dakhelling van de grondgebonden woningen niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;*
7. *de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer dan PM m bedragen;*



8. *rekening wordt gehouden met de waterhuishouding (waterkwaliteit en –kwantiteit);*
9. *voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven.”*

Toepassing

1. Het planvoornemen heeft betrekking op maximaal 10 woningen en dit maximum aantal is ook geborgd in de regels, waardoor het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
2. Op de milieuhygiënische aspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit het betreffende hoofdstuk blijkt dat ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.
3. Op de stedenbouwkundige aspecten van het planvoornemen wordt ingegaan in hoofdstuk 3 van deze toelichting, uit welk hoofdstuk blijkt dat het planvoornemen stedenbouwkundig goed inpasbaar is in de omgeving.
- 4-6. Deze voorwaarden zijn geborgd in de regels, waardoor ook op dit punt geen belemmering bestaat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
7. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op grondgebonden woningen, waardoor deze voorwaarde in casu niet relevant is.
8. Op de wateraspecten wordt getoetst in de zogenoemde waterparagraaf van deze toelichting, als opgenomen in hoofdstuk 5.
9. Voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn verwoord in paragraaf 4.8 van deze toelichting. Zoals blijkt uit het onderzoek zijn er voor wat betreft archeologische waarden geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.



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.

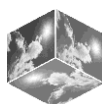
Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Geen van die nationale belangen raken direct onderhavig planvoornemen. Wel zijn in algemene zin de navolgende belangen aan de orde:

- 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 en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's worden expliciet beschouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.

2.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Die belangen uit de SVIR die concreet geformuleerde beperkingen inhouden en vragen om doorwerking in de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau zijn vertaald naar concrete algemene regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas zoals begrensd op de verbeelding behorende bij het Barro. De daaraan gekop-



pelde regels in het Barro (Titel 2.4) zijn echter alleen van toepassing op activiteiten in het rivierbed waarop artikel 6.12 van het Waterbesluit of de bij of krachtens artikel 6.15 van het Waterbesluit gestelde regels van toepassing zijn. Onderhavig plangebied valt daar voor het grootste deel niet onder, aangezien daarop ingevolge artikel 6.16 Waterbesluit Hoofdstuk 6, paragraaf 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Voor het meest westelijke deel van het plangebied (dat niet wordt bebouwd) wordt de dubbelbestemming Waterstaat – stroomvoerend rivierbed opgenomen. Hier worden echter geen woningen op gerealiseerd en geldt enkel een verkeersbestemming.

In titel 2.4 van het Barro is bepaald dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen het rivierbed waarop artikel 6.15 van het Waterbesluit van toepassing is, voor de betreffende gronden alleen nieuwe bestemmingen mogen worden opgenomen indien sprake is van:

- een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Voor zover aan de orde dienen resterende waterstandseffecten dan wel een eventuele afname van het bergend vermogen te worden gecompenseerd en dienen deze compenserende maatregelen in het betreffende bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Voor het stroomvoerend gedeelte van het rivierbed geldt bovendien – onverminderd het voorgaande – slechts een limitatief aantal activiteiten is toegestaan. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om riviergebonden activiteiten zoals voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de scheepvaart, waterkrachtcentrales, overslagbedrijven en scheepswerven, maar ook de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen. Ten aanzien van niet-riviergebonden activiteiten geldt een strikt regime. Slechts toegestaan zijn:

- activiteiten met een groot openbaar belang welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- activiteiten met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- activiteiten welke per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Van belang is te benoemen dat bouwen binnen het rivierbed geschiedt op eigen risico. Het Rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van hoogwater. Bij het bouwplan kan overigens wel rekening worden gehouden met dit risico door keermuurtjes te realiseren en geen kelders te realiseren onder woningen. De bouwer dient kopers ook te wijzen op de risico's van bouwen in het rivierbed.



Voor het overige raakt het planvoornemen geen nationale belangen waarvoor in het Barro concrete regels zijn geformuleerd. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan – en ook op een wijzigingsplan – dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Gezien het bepaalde in artikel 1.1.1, lid 3 Bro is het voorgaande ook van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

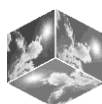
Alvorens te toetsen aan voornoemde drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Op grond van de jurisprudentie die op dit punt is gevormd sinds de inwerkingtreding van ‘de ladder’ wordt aangenomen dat de realisatie van 10 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Trede 1 – actuele regionale behoefte?

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 10 woningen. Dit aantal past in de dynamische woningbouwprogrammering van de gemeente Venlo, die een verdere uitwerking vormt van de woningbouwopgave voor de gemeente Venlo als vastgelegd in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, waardoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een actuele regionale behoefte.

Trede 2 – binnen bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Velden en voorziet in een transformatie van een voormalige schoollocatie. Gezien de samenvoeging



van diverse maatschappelijke functies binnen Velden in een zogenoemde brede maatschappelijke voorziening bestaat geen behoefte meer aan een bouwperceel voor een basisschool of andere maatschappelijke voorziening binnen onderhavig plangebied, terwijl wel behoefte bestaat aan woningbouw op de betreffende locatie.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de eerste twee treden van de ladder voor duurzame verstedelijking en heeft trede 3 geen bespreking meer.

2.2.4 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. Voorts is ten behoeve van het planvoornemen binnen het plangebied archeologisch onderzoek verricht. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.



De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

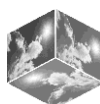
De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'overig bebouwd gebied'. Voor deze gebieden ligt het accent op:

- transformatie van de regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Ten aanzien van wonen geldt dat wordt gestreefd naar het bieden van voldoende woningen van de juiste kwaliteit en op de juiste plek. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet het woningaanbod klaar zijn voor 'de nieuwe werkelijkheid'. Het aanbod moet kwantitatief aansluiten bij de demografische ontwikkelingen. Dat vraagt om het kiezen voor inbreiding boven uitleglocaties en planmatig verdichten en verdunnen. Kwalitatief moet het aanbod voorzien in de juiste behoefte, waaronder levensloopbestendige woningen en energiezuinige woningen.

De regionale partners binnen Noord-Limburg zullen gezamenlijk invulling moeten geven aan het noodzakelijk dynamische voorraadbeheer en een en ander moeten borgen in een regionale structuurvisie. De betreffende structuurvisie is nog niet gereed c.q. vastgesteld, maar regionale samenwerking en afstemming van woningbouwontwikkelingen is natuurlijk niet nieuw. Vooralsnog is de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 nog het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen (zie paragraaf 2.4.1). Vervolgens heeft op gemeentelijk niveau uitwerking plaatsgevonden in het document "Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering (zie paragraaf 2.5).

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een inbreidingslocatie, waarbij transformatie plaatsvindt van een schoollocatie waaraan geen behoefte meer bestaat, naar een woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de mogelijkheid te voorzien in woningbouw die kwalitatief voldoet aan de actuele behoefte. Kwantitatief past het aantal te realiseren woningen (maximaal 10) binnen de regionaal afgestemde kaders en de gemeentelijke dynamische programmering.



2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. Voor onderhavig plan is van belang dat in het hoofdstuk Ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd. Op de toepassing van deze ladder is hiervoor ingegaan in paragraaf 2.2.3 op basis van de regeling daarvan in het Besluit ruimtelijke ordening. In die paragraaf is reeds geconstateerd dat wordt voldaan aan de principes van duurzaam ruimtegebruik die met de toepassing van de ladder worden nagestreefd. De provincie Limburg ziet in aanvulling daarop graag dat ook herbenutting van monumentale en beeldbepalende panden in deze afweging worden betrokken. Ten aanzien daarvan kan worden opgemerkt dat in Velden momenteel behoefte bestaat aan grondgebonden woningen. Er zijn binnen Velden geen monumentale of beeldbepalende panden beschikbaar waarin kan worden voorzien in de betreffende behoefte. Bovendien moet worden bedacht dat het planvoornemen tevens wordt ingegeven vanuit de behoefte een voormalige schoollocatie waar als zodanig geen behoefte meer bestaat te transformeren naar een gebruik waaraan wel behoefte bestaat.

Voor het overige voorziet de verordening niet in instructieregels die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen. De overige regels in de verordening, met name op het gebied van milieu, zijn rechtstreeks werkend en vragen niet om een regeling in onderhavig plan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

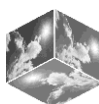
De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio, te weten:

- 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.

Met de invulling van het plangebied middels maximaal 10 woningen, wordt een bijdrage geleverd aan de woonopgave, waarbij wordt voldaan aan de actuele kwaliteitseisen en duurzaamheidseisen.



Venlo heeft de Woonvisie regio Venlo verder uitgewerkt in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering. Zie daarover paragraaf 2.5.

2.4.2 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg

De grote Limburgse gemeenten, de Provincie Limburg en Veiligheidsregio's Limburg-Noord en Zuid-Limburg hebben onder de noemer Platform Externe Veiligheid Limburg in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. Deze visie, voor het laatst geactualiseerd in 2011 heeft als kerndoelstelling 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 en daarbij tevens rekening te houden 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.

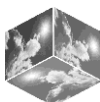
In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke 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 voor diverse onderwerpen uitgesplitst in zogenoemde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf de bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

De gemeente Venlo heeft een en ander uitgewerkt in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Zie daarvoor paragraaf 2.5. Toepassing op het planvoornemen vindt plaats in paragraaf 4.6.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 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. Met de vaststelling van de Programmabegroting 2015-2018 zijn deze thema's echter gewijzigd tot een twaalfstal thema's. Voor onderhavig planvoornemen is het thema 'Wonen en leefomgeving' van belang.



De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon- en leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd en passend aanbod van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners. Waar mogelijk worden daarbij cultuurhistorische en archeologische waarden benut en versterkt. Om steeds in te kunnen blijven spelen op de actuele behoefte blijft de gemeentelijke woningbouwprogramma haar dynamische karakter behouden en vindt zo nodig bijstelling daarvan plaats. Voorts wordt de intensieve samenwerking met woningbouwcorporaties voortgezet.

2.5.2 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de “Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen” vastgesteld, waarin de raad de ambities en opgaven voor het ruimtelijke domein voor de komende jaren heeft vastgelegd. Belangrijke keuzes betreffen onder meer kiezen voor het principe van uitnodigingsplanologie, kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied vóór uitbreiding daarbuiten, een regionale benadering van voorliggende opgaven en toepassing van de uitgangspunten van ‘Cradle to Cradle’.

De structuurvisie kent een vijftal thema's, waarbij voor onderhavig planvoornemen met name de thema's ‘Ruimte in de stad’ van belang is.

Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven worden een drietal basisprincipes gehanteerd:

1. de uitgangspunten van Cradle to Cradle gelden als vertrekpunt;
2. bezie het initiatief in regionaal verband: wat kan het betrekken van (Duitse) regiogemeenten opleveren;
3. creëer als initiatiefnemer zelf draagvlak.

Initiatieven die voldoen aan deze principes worden als kansrijker beschouwd.

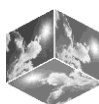
Ruimte in de stad

De gemeente Venlo streeft naar concentratie van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande beschikbare ruimte. Dat betekent dat ruimte voor nieuwe initiatieven primair dient te worden gevonden door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een nieuwe invulling van een schoollocatie waaraan geen behoefte meer bestaat. Door deze nieuwe invulling wordt verdere verloedering van de locatie voorkomen en kan binnen het bestaand stedelijk gebied worden voorzien in een wel actuele behoefte aan maximaal 10 woningen.

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 uit-



gangspunten 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 in de periode van 2011 – 2021 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.

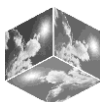
In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, 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.

Voor de gemeente Venlo geldt onder andere dat er onder de 55-plussers vraag is naar extra eengezinswoningen in de koopsector. Hierbij is levensloopbestendigheid een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen. Onderhavig planvoornemen zal aansluiten op de actuele behoeftevragen op de woningmarkt in Venlo. Om deze aansluiting optimaal te kunnen maken ten tijde van de bouw bevat het wijzigingsplan flexibiliteit voor wat betreft het aantal, situering en woningtypologie. Gezien de redactie van de bouwregels is het plan voldoende concreet uitgewerkt om onwenselijke ontwikkelingen voorkomen, maar toch de gewenste flexibiliteit te behouden.

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 veiligheidsrisi-



co'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:

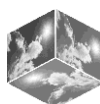
- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
 - nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad 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 be-



stuurlijk 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), actuele en aankomende wetgeving op het gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb). In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het beleidsplan door toepassing van de conclusies op het plangebied.





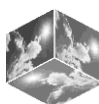
3 Planbeschrijving

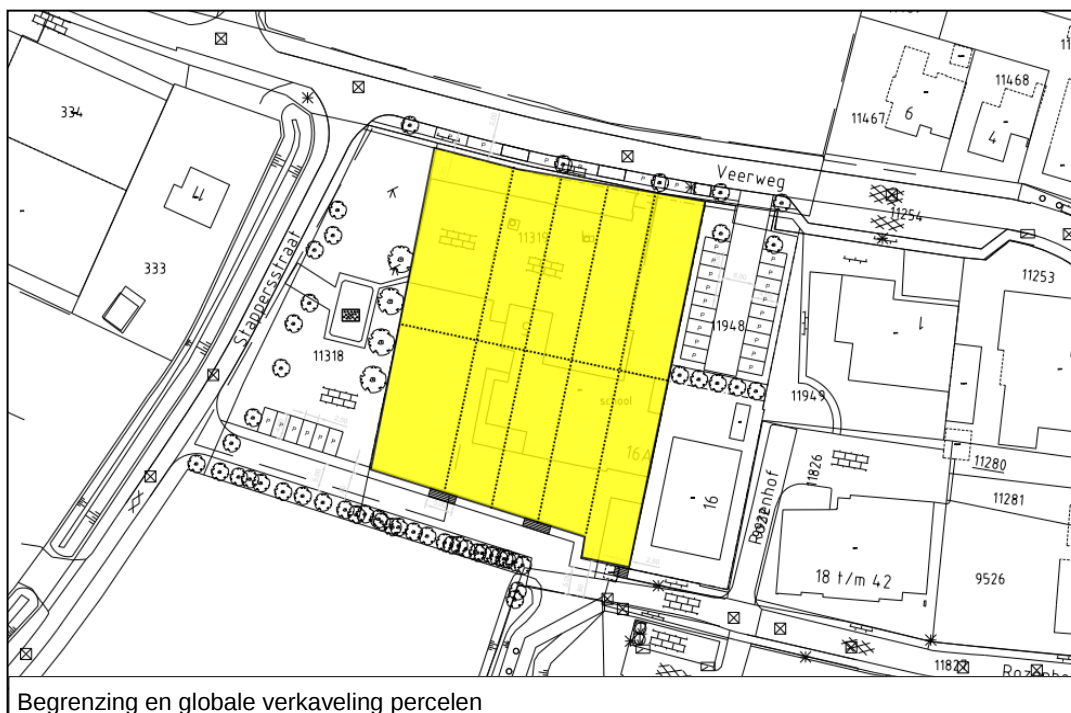
3.1 Gebiedsbeschrijving

Velden is gelegen ten noorden van Venlo, op de rand van het rivierdal van de Maas en de hogere zandgronden. Oorspronkelijk is Velden ontstaan rond de kruising van de route tussen Venlo en Arcen en de route oostelijk richting Schandelo en is later verder tot ontwikkeling gekomen als gevolg van de aanleg van de Rijksweg.

Het plangebied zelf is gelegen aan de westzijde van de kern Velden, op de rand met het buitengebied c.q. het Maasdal. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Veerweg, die richting het veerpont Grubbenvorst-Velden leidt. Aan de overzijde van de Veerweg zal ter hoogte van het plangebied ook woningbouw plaatsvinden in het kader van het project Maasdal Velden. Ten westen van het plangebied, in het Maasdal, zijn (voormalige) agrarische bedrijven gelegen, bestaande uit akkerbouw en glastuinbouw. In de afgelopen jaren is het aantal glasopstanden in de directe omgeving van het plangebied al afgenomen en dat zal naar verwachting verder afnemen als gevolg van voornoemd project Maasdal Velden, in het kader waarvan het aantal glastuinbouwbedrijven in het Maasdal fors zal afnemen en meer ruimte wordt gecreëerd voor de Maas.

Ten zuiden van het plangebied liggen akkerbouwgronden. Aan de oostzijde van het plangebied is recent een fysiotherapiepraktijk gerealiseerd, eveneens op de gronden van de voormalige st. Sebastianusschool, met daarnaast woonzorgcomplex Blaekhof en de (voormalige) bibliotheek.



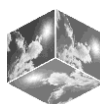


3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 10 woningen, waarvan 5 aan de zijde van de Veerweg en 5 aan de zijde van de richting Stapperstraat door te trekken straat Rozenhof. Een concreet uitgewerkt bouwplan is vooralsnog niet beschikbaar. Het planologisch kader voor de woningen zoals dat is vastgelegd in het juridisch deel van dit wijzigingsplan (verbeelding en regels) is gevormd op basis van de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid in het plan “Velden – Hasselderheide” waaraan dit plan invulling geeft en dat biedt voldoende duidelijkheid over de ruimtelijke uitstraling van het planvoornemen.

De woningen zullen worden uitgevoerd als grondgebonden woningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de woningen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°. Dit sluit aan bij de verschijningsvorm van de omliggende grondgebonden woningen. Verdere concretisering van de te bouwen woningen zal plaatsvinden door de betrokken ontwikkelaar, waarbij de woningen aan het hiervoor geschetste kader zullen moeten voldoen.

Ter ontsluiting van de percelen in het zuidelijk deel van het plangebied wordt de straat Rozenhof doorgetrokken naar de Stapperstraat. Hier is momenteel reeds een pad aanwezig. De knotbomen ten zuiden van dit pad blijven daarbij behouden.



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 of wijzigingsplan 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.

Bodemonderzoek

Op het voormalige schoolterrein is in december 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht voor de gronden die nu in gebruik zijn door de naast onderhavig plangebied gelegen fysiotherapiepraktijk. Uit dat verkennend onderzoek is destijds gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de betreffende ontwikkeling. Op basis van deze informatie en de (concept)bodemkwaliteitskaart (BKK) en de daarbij behorende bodembeheernota kan volgens de gemeente Venlo worden gesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan of wijzigingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.



Het plangebied is gelegen binnen de kern Velden, die nagenoeg geheel is aangeduid als 30 km/u-zone. De wegen nabij het plangebied, zoals de Veerweg, de Stapperstraat en Rozenhof kennen daarom (ter hoogte van het plangebied) geen zone. Er bestaat op grond van de Wet geluidhinder daarom geen verplichting akoestisch onderzoek te verrichten. Gezien het relatief beperkte aantal verkeersbewegingen over deze wegen bestaat ook geen aanleiding alsnog akoestisch onderzoek te verrichten op grond van het criterium 'goede ruimtelijke ordening'.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Het plangebied is voorts niet gelegen in een zone van spoorweg, industrieterrein of luchtvaartterrein.

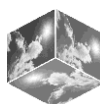
4.4 Luchtkwaliteit

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.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Onderhavig project behelst de realisatie van maximaal 10 nieuwe woningen. Dat betekent dat ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.



4.5 Milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten, zoals woningen. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Een algemeen geaccepteerde uitgave om te kunnen beoordelen of een bepaalde functie inpasbaar is op de beoogde locatie is de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009).

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 10 woningen. Woningen zijn milieugevoelige objecten, reden waarom dient te worden bezien of in de omgeving milieuhinderlijke functies aanwezig zijn die negatief van invloed zijn op het goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Direct ten oosten van het plangebied ligt een fysiotherapiepraktijk, een functie die niet expliciet is genoemd in de VNG-brochure, maar waarvoor aansluiting kan worden gezocht bij functies als een artspraktijk of consultatiebureau, die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling daarmee vergelijkbaar zijn. Voor dergelijke functies geldt – uitgaande van de richtafstandenlijst die als bijlage 1 bij de uitgave is opgenomen – in beginsel een richtafstand van 10 meter. Die afstand wordt geadviseerd tussen een dergelijke praktijk en een rustige woonwijk. Is geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied, dan mag die afstand met één afstandsstap worden verkleind, waardoor de richtafstand wordt gereduceerd tot 0 meter. In onderhavig geval is, aangezien binnen de kern Velden diverse functies naast elkaar voorkomen, niet direct sprake van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure, maar een gebied waarin functiemenging voorkomt. Voor dergelijke gebieden kent de VNG-brochure een andere systematiek, uitgaande van 3 categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen (vrijstaand van);
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In bijlage 3 bij de VNG-brochure is voorzien in een lijst van bedrijfsactiviteiten die zijn ingedeeld in één van de drie voornoemde categorieën. Artsenpraktijken en consultatiebureaus – waarbij hier aansluiting wordt gezocht – zijn ingedeeld in categorie A en zijn dus toelaatbaar aanpandig aan woningen. Onderhavige woningen zullen niet aanpandig, maar bouwkundig afgescheiden van de praktijk worden gerealiseerd, waardoor gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de praktijk niet (onevenredig) nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Voorts is ten westen van het plangebied, buiten de kern, een glastuinbouwbedrijf aanwezig, waarvan de glasopstanden recent grotendeels zijn gesloopt. De afstand tussen de resterende glasopstanden en de meest nabijgelegen geprojecteerde woning binnen onderha-



vig plangebied bedraagt ca 60 meter. Conform de VNG-brochure (bijlage 1 brochure) geldt een aan te houden indicatieve afstand van 30 meter, waaraan in casu dus ruim wordt voldaan. Aangezien tussen de glasopstanden en onderhavig plangebied reeds een als zodanig bestemde (burger)woning aanwezig is, kan ook worden gesteld dat het betreffende bedrijf door onderhavige ontwikkeling niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden zal worden beperkt.

4.6 Externe veiligheid

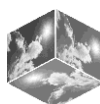
Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

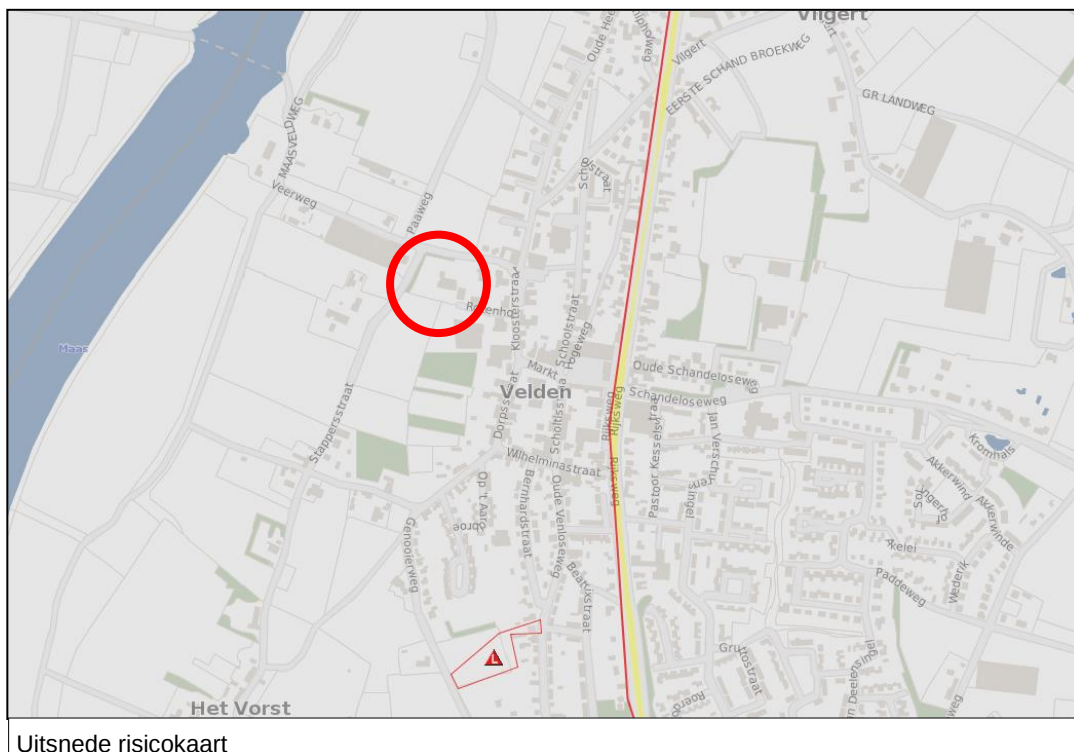
- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect 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, op basis van respectievelijk van het Besluit externe veiligheid transportroutes (m.i.v. 1 april 2015) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip *groepsrisico* (GR) centraal. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 7 Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Ook hier geldt dat een soortgelijke regeling aan de orde is rond het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.





Onderhavige woningen zijn aan te merken als een kwetsbaar object als bedoeld in het BEVI. Om die reden is bezien in hoeverre in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig plan voor-nemen.

Plaatsgebonden risico

Inrichtingen

Blijkens de risicokaart van het IPO zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op onderhavig op planvoornemen.

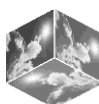
Buisleidingen

Blijkens de risicokaart van het IPO zijn in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is en die van invloed kunnen zijn op onderhavig op planvoornemen.

Transportassen

Blijkens de risicokaart ligt op circa 275 meter ten oosten van het plangebied een transportas waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten de N271 van Maas-bracht naar Nijmegen. Uit gegevens beschikbaar via de risicokaart blijkt dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour kent.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het plaatsgebon-den risico geen belemmeringen bestaan voor onderhavig planvoornemen.



Groepsrisico

Zoals hiervoor reeds geconstateerd is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van risicovolle inrichtingen of buisleidingen, maar wel op ca 275 meter van de N271. Uit gegevens die beschikbaar zijn via de risicokaart blijkt dat het groepsrisico beneden 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Conform het gemeentelijk beleidsplan gelden er op een afstand van meer dan 200 meter van de transportas geen beperkingen voor gebruik en kan worden volstaan met een standaard verantwoording conform het betreffende Beleidsplan Externe Veiligheid.

Verantwoording groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied, maar op een afstand van meer dan 200 meter van de betreffende transportas tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit 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

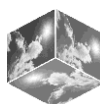
Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

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. 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.

Advies veiligheidsregio

Op grond van artikel 9 Btev, dient de Veiligheidsregio Limburg-Noord om advies te worden gevraagd. Op 19 mei 2015 heeft de veiligheidsregio desgevraagd advies uitgebracht. In het advies wordt voor de te bouwen woningen een aantal maatregelen geadviseerd:

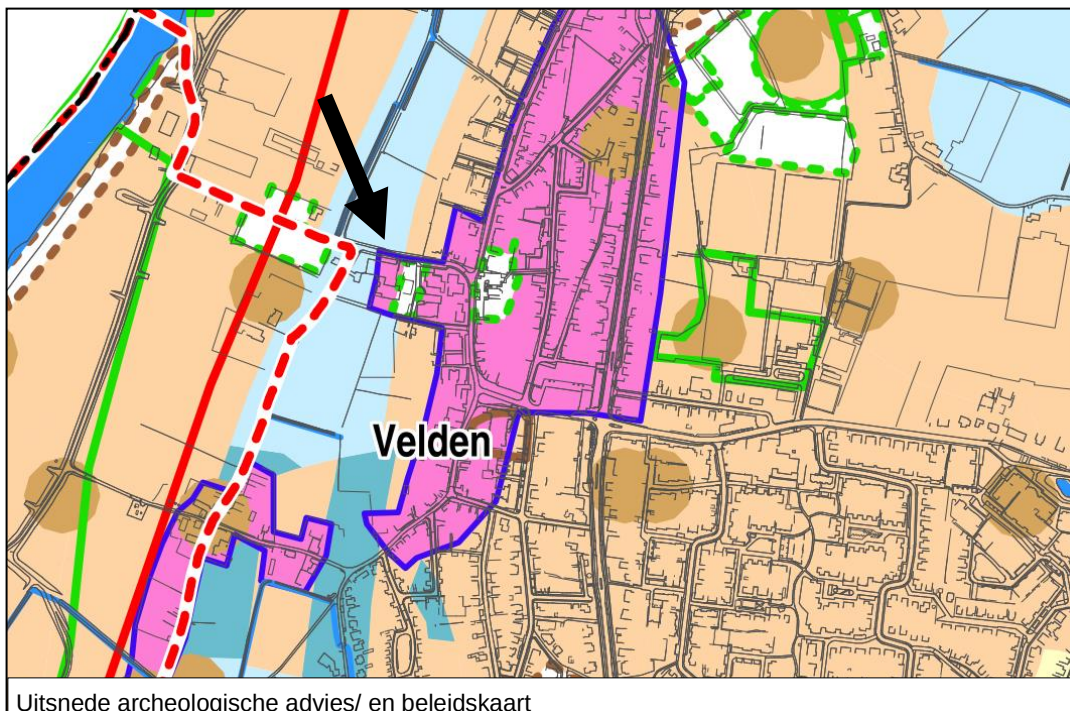
- zorgdragen voor voldoende bluswater langs de N271;
- zorgdragen voor een snellere opkomsttijd van een basis brandweereenheid bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N271;
- de ventilatieopeningen van de risicobron af richten en de bediening van het ventilatiesysteem op een goed bereikbare plaats realiseren;
- vluchtmogelijkheden van de bron af situeren.

Deze opmerkingen zijn hoofdzakelijk gerelateerd aan de bestrijding van ongevallen met gevaarlijke stoffen op de N271 en het voorkomen van scenario's in dat kader. Uit het advies blijkt echter ook dat de bluswatervoorziening nabij het plangebied voldoende is en de bereikbaarheid goed is. Ten aanzien van de geadviseerde technische eisen wordt opgemerkt dat deze waar mogelijk worden meegenomen in het ontwerp van de woningen, een en ander met inachtnaam van het geldende Bouwbesluit. Een ruimtelijk plan is niet het instrument om dergelijke voorzieningen voor te schrijven.

4.7 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.





4.8 Archeologie en cultuurhistorie

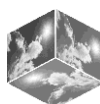
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten 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. Aangezien aan het plangebied volgens de gemeentelijke archeologische advies- en beleidskaart een (middel)hoge verwachtingswaarde is toegekend, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van informatie beschikbaar via de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de aard en invulling van het plangebied zijn met onderhavig planvoornemen voor het overige geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Archeologisch onderzoek

Door Econsultancy is op basis van het voorgaande een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd (nr 15021144, d.d. 24 juli 2015). Op basis van informatie die beschikbaar is gesteld door de gemeente Venlo, bestaande uit onder meer in de omgevings uitgevoerde onderzoeken is een vooronderzoek verricht. Dit vooronderzoek heeft aangetoond dat er mogelijk archeologische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn.

Uit het vervolgens uitgevoerde inventariserend veldonderzoek in de vorm een verkennend onderzoek blijkt dat de gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonder-



zoek kan worden bevestigd. Er geldt een middelhoge trefkans voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

Selectieadvies

Econsultancy adviseert op basis van de resultaten van het archeologisch verkennend booronderzoek om de archeologische dubbelbestemming die op het plangebied staat te handhaven, waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Mocht het niet mogelijk zijn om de archeologische waarden in situ te behouden, dan adviseert Econsultancy om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Selectiebesluit

De boringen bevestigen dat het plangebied is gelegen in een van oorsprong laaggelegen gebied, bestaande uit een oude Maasgeul. De zogenaamde gley-verschijnselen in drie van de boringen wijzen op natte omstandigheden vanaf ca. 80 cm – 1 m onder maaiveld. Eén van de vijf boringen vertoont een geheel verstoord profiel, dat wil zeggen tot in de C-horizont (schone zand). Ook bevatten drie van de vijf boringen (recent) opgebracht bouwzand, in twee gevallen bijna direct op de C-horizont, slechts daarvan gescheiden door een dunne bouwvoor. In één boring ligt de bouwvoor direct op de C-horizont. Van enigszins gave bodemprofielen is kortom geen sprake. Binnen een historische dorpskern is dat op zich geen reden om de verwachting naar beneden bij te stellen. In dit geval vormt de combinatie van de landschappelijke situatie (natuurlijke laagte, natte omstandigheden) met de geconstateerde geringe bodemgaafte daartoe echter wel aanleiding. Bovendien wordt ca. 25% van het plangebied in beslag genomen door moderne bebouwing en aangenomen mag worden dat op de plaats daarvan sprake is van sterke bodemverstoring. Verder is het direct oostelijk aangrenzende plangebied (Rozenhof 16) archeologisch vrijgegeven op basis van booronderzoek dat wijst op bodemverstoring. Hetzelfde geldt voor het plangebied Veerweg, ca. 50 meter ten westen van het onderhavige plangebied.

Er is gezien het voorgaande geen aanleiding om de voor het plangebied Veerweg 5 geldende archeologische verwachting te handhaven en de verwachtingswaarde kan daarom naar beneden worden bijgesteld tot “laag”. Echter, aangezien dit een wijzigingsplan betreft dat is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, welke bevoegdheid geen basis c.q. grondslag biedt om de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ als opgenomen in dat bestemmingsplan niet meer over te nemen in onderhavig wijzigingsplan, is toch voorzien in een archeologische dubbelbestemming. Bij eventuele toetsing van aanvragen omgevingsvergunning kan uiteraard wel gebruik worden gemaakt van het reeds uitgevoerde onderzoek van Econsultancy.

4.9 Natuurbescherming

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de be-



scherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Om na te gaan of er bij de realisatie van de woningen verstoring kan plaatsvinden van beschermde flora- en faunasoorten is door Econsultancy een quickscan uitgevoerd (nr 15023151, 23 februari 2015). De resultaten zijn weergegeven in navolgende tabel.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstoring	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	geen essentieel leefgebied voor steenuil en geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

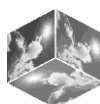
Gezien het voorgaande worden geen belemmeringen voorzien. Wel wordt ten aanzien van broedvogels opgemerkt dat nestgelegenheden buiten het broedseizoen dienen te worden verwijderd en bij uitvoering van werkzaamheden moet worden voldaan aan de zorgplicht ten aanzien van algemene soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS (goudgroene en zilvergroene natuurzone). De afstand tot de meest nabijgelegen gronden die onderdeel uitmaken van de goudgroene dan wel zilvergroene natuurzone bedraagt ca 850 meter. Effecten zoals vermindering van areaal en kwaliteit, vermindering van de kwaliteit van EHS of POG gebied zijn daarom niet aan de orde.

Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebied Maasduinen is volgens Econsultancy gelet op afstand tot de onderzoekslocaties en de aard van de ingreep, ook niet aan de orde.

Gezien het voorgaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



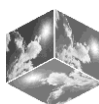
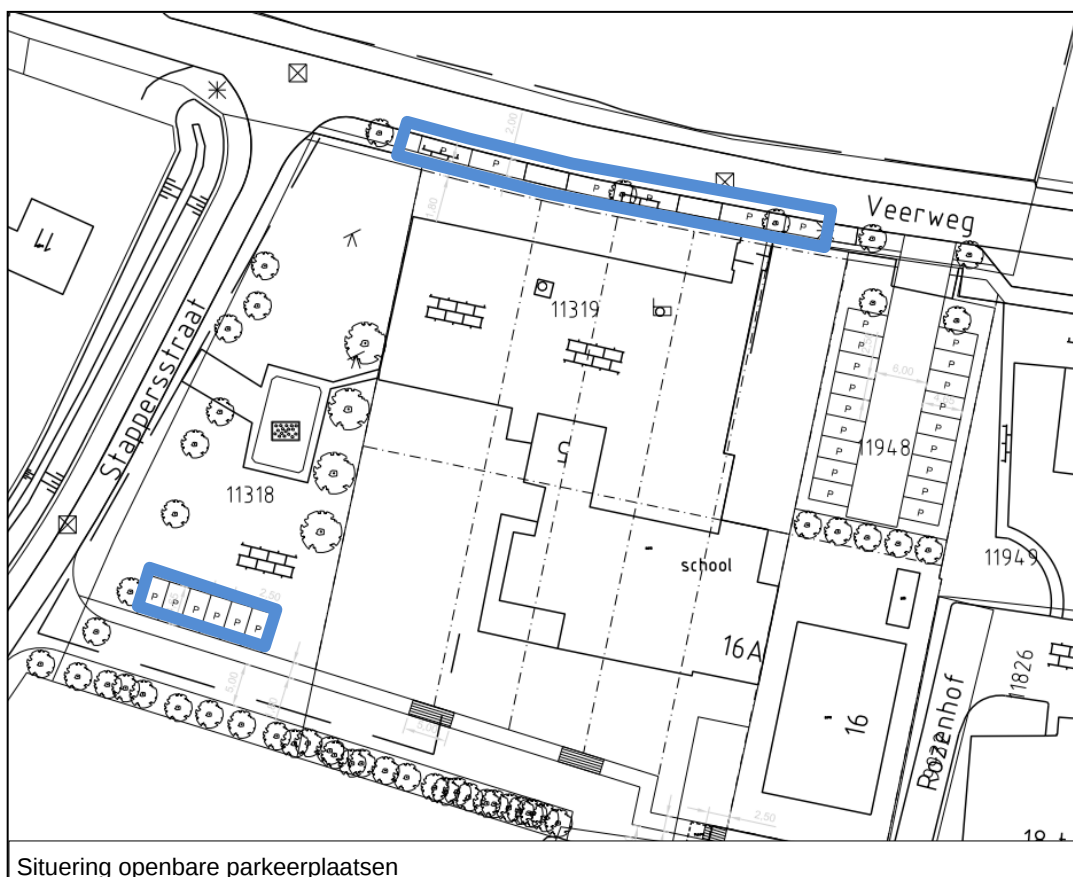
4.10 Verkeer

4.10.1 Bereikbaarheid

De 5 woningen die aan de Veerweg worden gerealiseerd zullen ook via die weg worden ontsloten. De woningen die aan de zuidzijde worden gerealiseerd zullen worden ontsloten via de weg die hier zal worden gerealiseerd tussen Stapperstraat en Rozenhof. Het reeds aanwezige pad zal daartoe opnieuw worden aangepast tot weg die geschikt is voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer.

4.10.2 Parkeren

Om onevenredige parkeerhinder in de omgeving te voorkomen zal moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt aansluiting gezocht bij de CROW-uitgave ASVV. Het inrichtingsplan dat is opgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het plangebied voorziet reeds in de aanleg van 12 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voorts zal per woningen één parkeerplek op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen in totaal op meer dan 2 plaatsen per woning, waarmee wordt voldaan aan de toepasselijke norm.



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

Bij ruimtelijke plannen wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. In dat kader is onderzoek vereist naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging voor het watersysteem. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

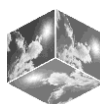
Het plangebied is tot dusver gebruikt als school met bijbehorende speelterrein, waarbij het terrein volledig is verhard. Er is binnen het plangebied geen waterloop of ander oppervlaktewater aanwezig. Wel is van belang dat het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van Maas, met dien verstande dat voor dit deel van het rivierbed geen beperking gelden ingevolge het Barro, Waterbesluit en/of de Beleidsregels grote rivieren (zie par 2.2.2).

5.4 Invloed van het planvoornemen

Als gevolg van het planvoornemen kan het plangebied worden bebouwd en verhard. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteren het waterschap en de gemeente Venlo het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Ook conform de gemeentelijke afkoppel-beslisboom is infiltratie of berging op eigen terrein aan de orde. Per saldo zal de oppervlakte aan nieuw bebouwd en verhard oppervlak naar verwachting afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks zal bij de verdere uitwerking van het plan zo mogelijk worden voorzien in infiltratie, dan wel berging, in welk geval zal worden voldaan aan een bergingseis van $T=10$ (50mm in 24 uur), met een doorkijk naar $T=100$ (84mm in 48 uur). Uitgaande van de planregel dat maximaal 60% van het totale bouwvlak geldt als zijnde "maximaal te bebouwen", resulteert dat in de volgende berekening van de noodzakelijke bergingscapaciteit: $43m \times 50m \times 0,6 = 1290 m^2 \times 50 mm (T=10) = 64,5 m^3$.

5.5 Riolering

De woningen zullen worden voorzien van gescheiden rioolstelsel waarmee nu, dan wel in de toekomst aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is.



5.6 Overleg Waterschap en gemeente

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal onderhavig plan door de gemeente Venlo worden voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei.



6 Juridische opzet

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.2 Planonderdelen

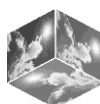
Een wijzigingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het plan vormen. Daarnaast gaat het plan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een wijzigingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

6.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van onderhavig plan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'moederplan', bestemmingsplan "Velden – Hasselderheide". De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.4 Regels

De regels zijn opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan



wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaan-
duiding. Hoofdstuk 4 omvat het overgangsrecht en de slotregel.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschre-
ven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opge-
nomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van
de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel
ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden
voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze moge-
lijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken
van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een ver-
gunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamhe-
den. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestem-
ming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen.
Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel
dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden
worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden
voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-
regels.

6.5 Digitale aspecten

Gezien het bepaalde in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen ruimtelij-
ke plannen, waaronder ook wijzigingsplannen, digitaal beschikbaar te worden gesteld via
een landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Vaststelling van ruimtelijkeplannen
geschiedt zowel in digitale vorm als in papieren vorm, waarbij in geval van verschillen tus-
sen beide exemplaren het digitale plan doorslaggevend is. Het bestemmingsplan "Velden
– Hasselderheide", waarop dit wijzigingsplan is gebaseerd, is vastgesteld op 20 juli 2009,
waardoor in deze situatie het overgangsrecht als opgenomen in artikel 8.1.2 sub a Bro van
toepassing is. Om die reden wordt dit wijzigingsplan alleen in papieren vorm vastgesteld.



6.6 Artikelsgewijze toelichting

Hierna volgt per bestemming een beschrijving van de opgenomen regels:

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn naast voorzieningen voor verkeer en verblijf ook parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'groen', die is toegekend aan de aanwezige of nog aan te leggen knotbomen langs de zuidelijke plangrens en aan de voormalige speelplaats, zijn uitsluitend groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot kleinschalige gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van verkeerskundige voorzieningen.

Wonen

De beoogde woningbouwkavels zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Omwille van de flexibiliteit bij de invulling van het plangebied is gekozen voor het opnemen van één bouwvlak voor de maximaal 10 woningen samen. De ruimtelijke uitstraling is geborgd door het opnemen van een maximale goothoogte, een maximum aantal bouwlagen (2), een maximale bouwhoogte en een bandbreedte voor de dakhelling.

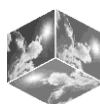
Voor het overige is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van het 'moederplan' "Velden- Hasselderheide".

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is voorzien in een dubbelbestemming die borgt dat geen bodemverstoring plaatsvindt zonder dat vooraf de archeologische waarden van de gronden zijn onderzocht. Voor bouwactiviteiten geldt daarbij een ondergrens van 100m², voor werken geen bouwwerk zijnde en andere werkzaamheden een ondergrens van 0,30 meter beneden maaiveld.

Waterstaat – stroomvoerend rivierbed

Middels deze dubbelbestemming wordt het regime voor het stroomvoerend rivierbed van de Maas op basis van de Waterwet en aanverwante besluiten en regelingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening geïmplementeerd in het bestemmingsplan.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 De financiële haalbaarheid

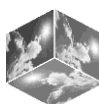
7.1.1 Kostenverhaal

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een wijzigingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

De realisatie van 10 woningen is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in 6.2.1 Bro, waardoor kostenverhaal aan de orde is. In onderhavig geval kan echter worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk in een zogenoemde anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar die de woningen zal gaan realiseren.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van maximaal 10 woningen in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit woningen. In de huidige situatie is binnen het plangebied een school aanwezig die al enige tijd leeg staat. Door transformatie naar een woonfunctie wordt voorkomen dat verpaupering ontstaat. Zoals uit voorgaande hoofdstukken van deze toelichting blijkt, kan het voornemen goed worden ingepast in de omgeving, zonder dat daardoor iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het plan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van Rijk, provincie en waterschap.
- b. Ontwerp:
1e terinzagelegging (ontwerp wijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door burgemeester en wethouders
2e terinzagelegging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Inwerkingtreding, tenzij voorlopige voorziening
- e. Beroep:
Beroep bij Raad van State
- f. Onherroepelijk

In het kader van deze procedure is het voor belanghebbenden mogelijk een zienswijze (bij burgemeester en wethouders) kenbaar te maken. Na vaststelling staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp-wijzigingsplan is gedurende 6 weken te inzage gelegd, binnen welke periode twee zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend. Een zienswijze is niet overgenomen en is daarmee dus ongegrond en één zienswijze is afkomstig van Rijkswaterstaat, die verzoekt om in de toelichting te benoemen dat in het rivierbed altijd wordt gebouwd op eigen risico. Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 2.2.2 van deze toelichting. Daarnaast zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan, te weten het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een kleine tekstuele omissie in paragraaf 2.2.2 van deze toelichting.

