

Bestemmingsplan 'Maasstraat 13, Belfeld'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Maasstraat 13, Belfeld'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x07112
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP201608MAASSTRA13-VA01
Datum:	29 maart 2017
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Concept:	24 februari 2015
Ontwerp:	9 september 2016
Vaststelling:	29 maart 2017
Trefwoorden:	Venlo, Belfeld, Maasstraat, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een woning met horecagelegenheid.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Afweging beleidskader	14
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	17
3.1 Beschrijving plangebied	17
3.2 Beschrijving project	18
3.3 Duurzaamheid	19
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	20
4. ONDERZOEK	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Geluid	23
4.1.2 Bodem	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Milieuzonering	25
4.1.5 Externe veiligheid	26
4.2 Natuur en landschap	29
4.3 Flora en fauna	29
4.4 Waterhuishouding	30
4.5 Verkeerskundige aspecten	33
4.6 Leidingen en infrastructuur	34
4.7 Archeologie	34
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	34
4.9 Economische uitvoerbaarheid	35
5. AFWEGING BELANGEN	37
6. PLANSTUKKEN	39
6.1 Planstukken	39

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	39
6.3 Toelichting op de regels	39
6.3.1 Inleidende regels	40
6.3.2 Bestemmingsregels	40
6.3.3 Algemene regels	41
6.3.4 Overgangs- en slotregels	42
 7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	 43
7.1 Inspraak	43
7.2 Vooroverleg	43
7.3 Zienswijzenprocedure	44
 8. PROCEDURE	 45

Onderzoeksrapporten

- BRO, *Quickscan flora en fauna Maasstraat 13, Belfeld*, 3 februari 2015.
- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Maasstraat 13 Belfeld, gemeente Venlo (211x07112), projectnummer M15 005.401*, d.d. 21 januari 2015.
- Aeres Milieu, *Vooronderzoek Maasstraat 13 te Belfeld, projectnummer AM14310*, 6 februari 2015.

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een woning met de mogelijkheid voor een horecavoorziening op de begane grond, op het perceel aan de Maasstraat 13 in Belfeld, kadastraal bekend als Belfeld, sectie F, nummers 2383, 2384, 2387 en 2388. Op het betreffende perceel is momenteel het pand van het voormalige 'Café Maaszicht' gevestigd, met bijbehorende bedrijfswoning.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Belfeld'. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2012 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Horeca', waarbinnen de realisatie van een reguliere woning niet is toegestaan. De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot realisatie van een woning met de mogelijkheid voor een horecavoorziening op de begane grond, middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. In dat kader is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het voorliggende initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk

tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Hierbij dient te worden aangetekend dat in de huidige situatie naast horeca reeds bedrijfswoningen zijn toegestaan, zonder dat deze in aantal beperkt zijn. Feitelijk vindt middels het voorliggende bestemmingsplan, waarbinnen slechts één woning mogelijk wordt gemaakt, een (theoretische) beperking plaats van het aantal toegestane woningen.

Desondanks past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende regionale vraag is aangetoond. Er is daarbij ook reeds sprake van toegestane horeca en bedrijfswoningen binnen bestaand bebouwd gebied. Er wordt kortom gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied (herstructurering), die reeds goed is ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

AMvB Ruimte

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

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

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

Afweging

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

Beleidsregels grote rivieren

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

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

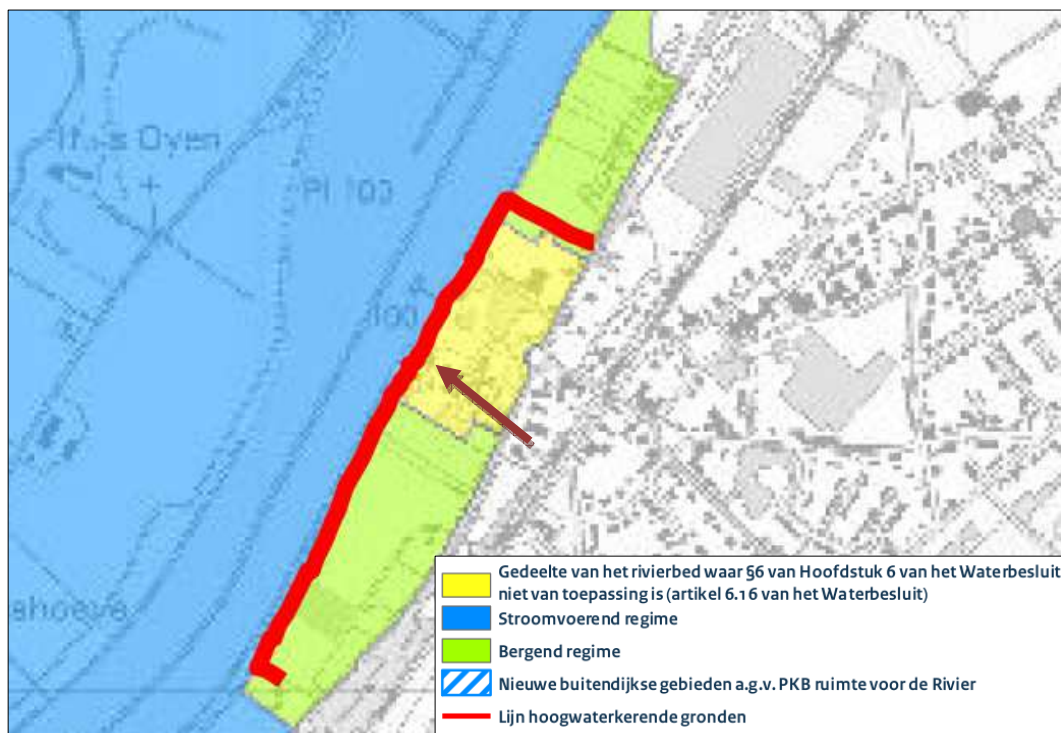
Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, ligt het plangebied binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit).

Afweging

Aangezien het plangebied gelegen is binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit), bestaan er vanuit de Beleidsregels grote rivieren geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggende plan. Wel is sprake van ligging binnen de beschermingszone van de waterkering. Dit betekent dat hierover overleg plaats dient te vinden met de beheerder van de waterkering, het waterschap Peel en Maasvallei. Meer hierover in paragraaf '[4.4 Waterhuishouding](#)'.

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden dat ingeval van hoogwaterschade, door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden verdient dan ook aanbeveling.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg (PS) het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met een gemengd karakter. Belangrijke accenten liggen op de balans en transformatie van het suburbane woon- en werkmilieu, de balans voor voorzieningen en detailhandel, de bereikbaarheid en stedelijk groen en water.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

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

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen stedelijk gebied, waarbinnen woningbouw en horecavoorzieningen bij uitstek gerealiseerd dienen te worden. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

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

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

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

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

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

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

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een reguliere woning gerealiseerd met de mogelijkheid voor een horecavoorziening op de begane grond. Binnen de regionale woonvisie is er ruimte voor de realisatie van deze woning. Hierbij dient te worden aangekend dat feitelijk geen sprake is van een toename van het aantal woningen, aangezien middels het vigerende bestemmingsplan reeds bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Deze mogelijkheid zal na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen.

Wat betreft het kwalitatieve kader kan gesteld worden dat sprake is van particuliere woningbouw, zodat de toekomstige woning zal voldoen aan de specifieke woonwens van de nieuwe eigenaar.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

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

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

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

Majeure opgaven:

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

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

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

In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij slechts sprake is van nieuwbouw ter plaatse van reeds bestaande en te slopen bebouwing, past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

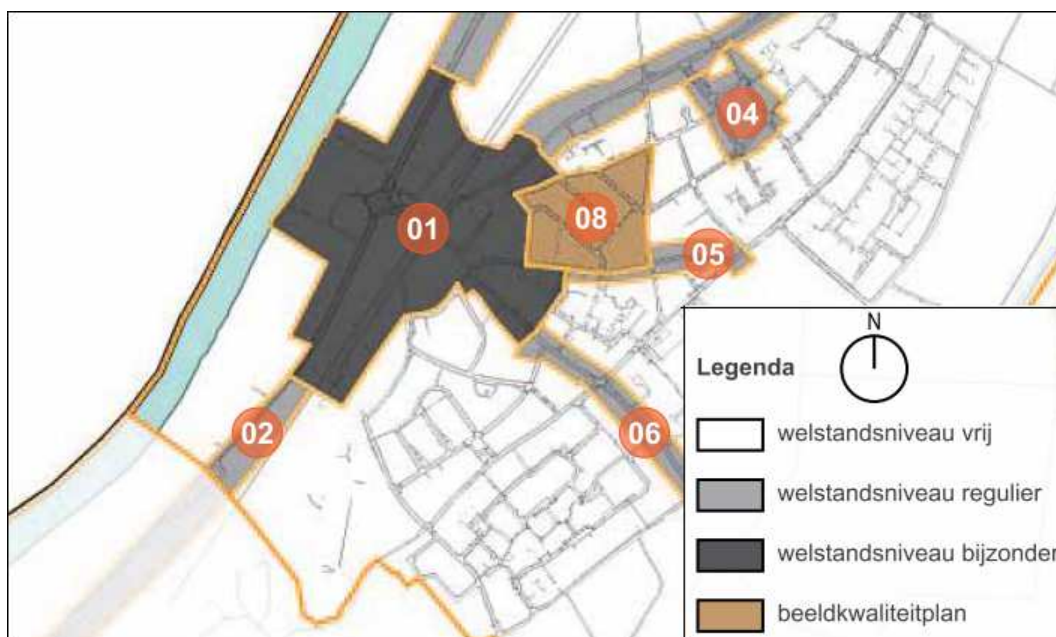
Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Venlo, is het plangebied en de directie omgeving aangeduid als een gebied waarvoor het welstandsniveau 'bijzonder' van toepassing is. Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Ten aanzien van de gebiedskarakteristiek wordt aangegeven dat de kern Belfeld gedeeltelijk op het laagterras van de Maas ligt en deels op het middenteras. Deze terrasrand met een aanzienlijk hoogteverschil draagt bij aan de verschijningskarakteristiek van het oude dorpshart, waar van oudsher een sterk agrarische inslag domineerde. Ondanks een sterke groei in de twintigste eeuw bleef het middeleeuwse wegenpatroon nagenoeg één op één bewaard. Wel is door de aanleg van de spoorlijn in 1865, naast de reeds bestaande rijksweg, de kom van het dorp in drieën gesplitst.

In tegenstelling daarmee is, behalve in de omgeving van het Marktplaatsje, weinig bebouwing meer over die verwijst naar de historische dorpskern tussen Maas en spoorlijn. Wel is hier nog sprake van een vrij open groene structuur die terug te voeren is op het agrarische verleden van het dorp.

In het woongebied van Belfeld komt weinig gestapelde bebouwing voor. Er is sprake van open, halfopen en gesloten bebouwing waarbij aan de hoofdstraten sprake is van een mix aan bebouwing uit de eerste helft van de twintigste eeuw en veelal twee onder één kap woningen.



Uitsnede welstandskaat.

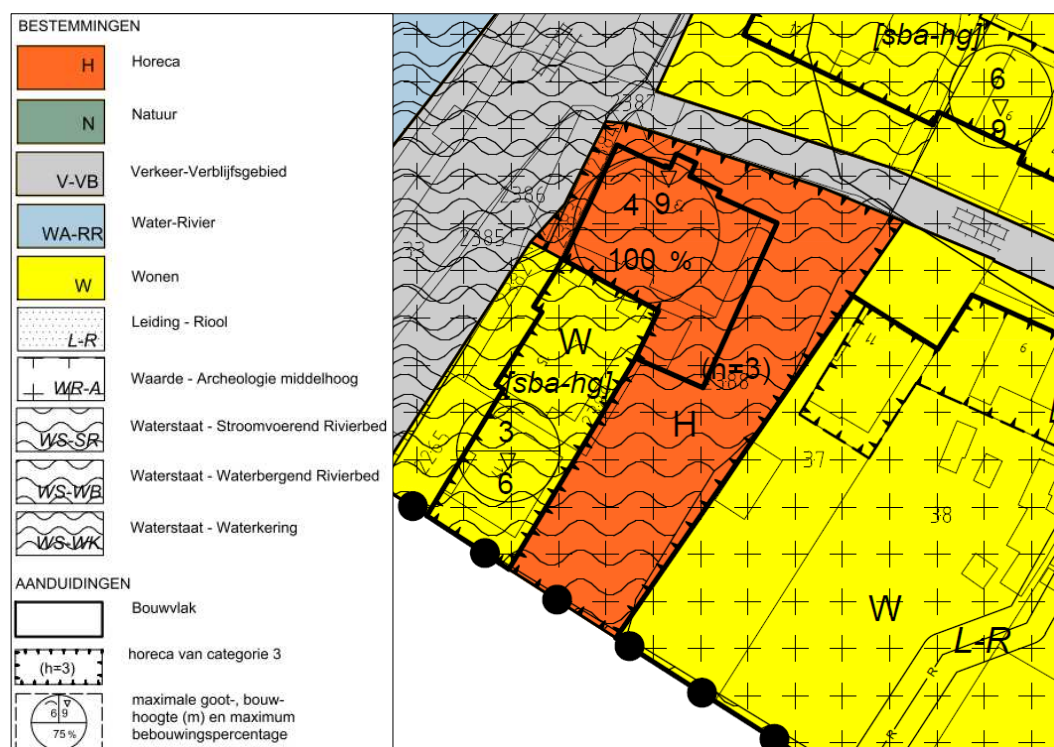
Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt bij het welstandsniveau 'bijzonder' dat een welstandsadvies vereist is op basis van gebiedscriteria en redelijke eisen van welstand (dialog). De term 'redelijke eisen van welstand' ligt ten grondslag aan de welstandsadviesering, zoals deze verankerd is in de Woningwet. Deze redelijke eisen van welstand bestaan uit:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- Schaal en maatverhoudingen.
- Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht.
- C2C als aanvulling op de redelijke eisen van welstand.

In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, dient rekening gehouden te worden met de bovengenoemde uitgangspunten.

Vigerend bestemmingsplan 'Kern Belfeld'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Belfeld', zoals dit op 19 december 2012 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Horeca', met als nadere aanduiding 'horeca van categorie 3'. Binnen de bestemming 'Horeca' zijn tevens bedrijfswoningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100 % en de maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 9 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Belfeld'.

Verder geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' en voor vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op of in deze gronden dient voor bouwwerken:

- a. in geval van nieuwbouw groter dan 500 m²;
- b. in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m²;

bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee bebouwing kan worden toegestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De realisatie van een reguliere woning is binnen de bestemming 'Horeca' niet toegestaan. Daarnaast is het voorziene bouwvlak iets ruimer dan het bestaande bouwvlak, wordt met de voorziene nieuwbouw afgeweken van de maximaal toegestane goothoogte (9 meter in plaats van 4 meter) en mag binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' niet rechtstreeks worden gebouwd. De bouw van de woning met mogelijkheid tot horecavoorziening op de begane grond is daarmee volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van een woning met de mogelijkheid voor een horecavoorziening op de begane grond, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de gewenste invulling van het plangebied juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

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

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Maasstraat 13, in het westen van de kern Belfeld. Aan de westzijde van het perceel stroomt de Maas. De bestaande bebouwing ligt tegen primaire waterkering die de kern Belfeld scheidt van de Maas.

Het pand Maasstraat 13 en het bijbehorende perceel hebben de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is naast het café eveneens een bovenwoning (bedrijfswoning) toegestaan. In de kern Belfeld is het pand bekend onder de naam 'Café Maaszicht'. Het perceel van het café strekt zich vanaf de Maasstraat uit tot achter de percelen van de burgerwoningen Maasstraat 15 en 17 en is voorzien van een ruime verharde parkeerplaats. De woningen aan de Maasstraat 15 en 17 hebben een recht van overpad over het perceel van het café, zodat beide woningen ook vanaf de achterzijde worden ontsloten. Het café is sinds geruime tijd gesloten en het pand staat te koop.



Foto's van de bestaande bebouwing op het perceel aan de Maasstraat 13 in Belfeld.



Zicht op het plangebied, gezien vanaf de overzijde van de Maas.

3.2 Beschrijving project

Juridisch-planologisch kader

In het voorliggende geval is sprake van een bestemmingsplan waarin een juridisch-planologisch kader wordt gecreëerd, waarbinnen toekomstige bebouwing kan worden gerealiseerd. Hierbij worden enkele uitgangspunten vastgelegd, waaronder de situering van bebouwing, de maximale oppervlakte aan bebouwing en de maximale hoogte van bebouwing. De situering van bebouwing wordt in de regels en op de verbeelding vastgelegd door middel van het bouwvlak en voor wat betreft het hoofdgebouw middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Voor wat betreft de hoogte geldt dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan met een totale maximale hoogte van 7 meter ten opzichte van het peilniveau van 19,92 meter +NAP waarbij op het dak een dakterras mogelijk is. Het vaste peilniveau is gekozen in verband met de voorziene dijkverhoging tot ditzelfde niveau. De maximale hoogte van het gebouw wijkt nauwelijks af van de bestaande hoogte van het hoofdgebouw.

Beneden peilniveau is een kelder toegestaan, deels ook buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw, waarbij de bovenzijde van deze kelder tevens als terras kan dienen voor de horecavoorziening. Op deze wijze kan vanaf het terras over de in de toekomst op te hogen dijk gekeken worden.

Vanuit functioneel oogpunt is sprake van de bestemming 'Wonen', waarbij op de begane grond tevens de mogelijkheid wordt opengehouden om net als in de huidige situatie een horecavoorziening te vestigen met inbegrip van terras op de begane grond, dit mede met het oog op de in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo' opgenomen aanleg en doortrekking van het fietspad langs de Maas naar Reuver.

Bij het uit te werken bouwplan dient voldaan te worden aan de in de regels opgenomen kaders en daarnaast is gezien de ligging binnen het welstandsgebied 'bijzonder', tevens een welstandsadvies noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van de bestaande en toekomstige situatie weergegeven. Zoals hieruit valt af te leiden zal de (maximaal toegestane) footprint van het toekomstige hoofdgebouw slechts in zeer geringe mate wijzigen ten opzichte van het huidige hoofdgebouw. Hierbij dient te worden aangetekend dat de kelder (beneden peil-niveau 19,92 meter +NAP, deels buiten het bouwvlak is toegestaan).



Plattegrond plangebied met bouwvlak bestaande en (impressie) toekomstige situatie.

3.3 Duurzaamheid

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

De gemeenten Beesel, Venlo en Venray voeren al verschillende jaren projecten uit om het energieverbruik in hun gemeenten te verminderen en duurzame initiatieven te bevorderen. De gemeenten hebben de ervaring die zij de laatste jaren hebben opgedaan op gebied van energiebeleid en de samenwerking in het project 'Energie zonder Grenzen',

het C2C-concept van de regio Venlo en het Omschakelconvenant voortgezet en geïntensifieerd door het ontwikkelen van een gezamenlijke energiestrategie (Energiestrategie 2030 voor de gemeenten Beesel, Venlo en Venray, raadsbesluit 2013). Doel is het gezamenlijk met de regiogemeenten Beesel, Venlo en Venray aanjagen van de transitie naar een energie-efficiënte en duurzame energievoorziening op lokaal niveau. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in deze energiestrategie. De gemeenten kiezen in de energiestrategie voor de ambitie 'Energienutraal met compensatiemaatregelen' vanuit de overtuiging dat een lokale energietransitie met meer energiebesparing en meer duurzame energie kansen biedt voor de regionale economie. Deze ambitie sluit goed aan bij de ambitie klimaatneutraal in 2030 die Venlo al in 2007 heeft vastgesteld. Met de keuze voor het scenario Energienutraal met compensatiemaatregelen in 2030 houdt Venlo daaraan vast. De gemeente Venlo ziet CO₂-neutraliteit nadrukkelijk ook als een opstap naar energieneutraliteit in lijn met haar Cradle-to-Cradle ambities.

Cradle-to-Cradle

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

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

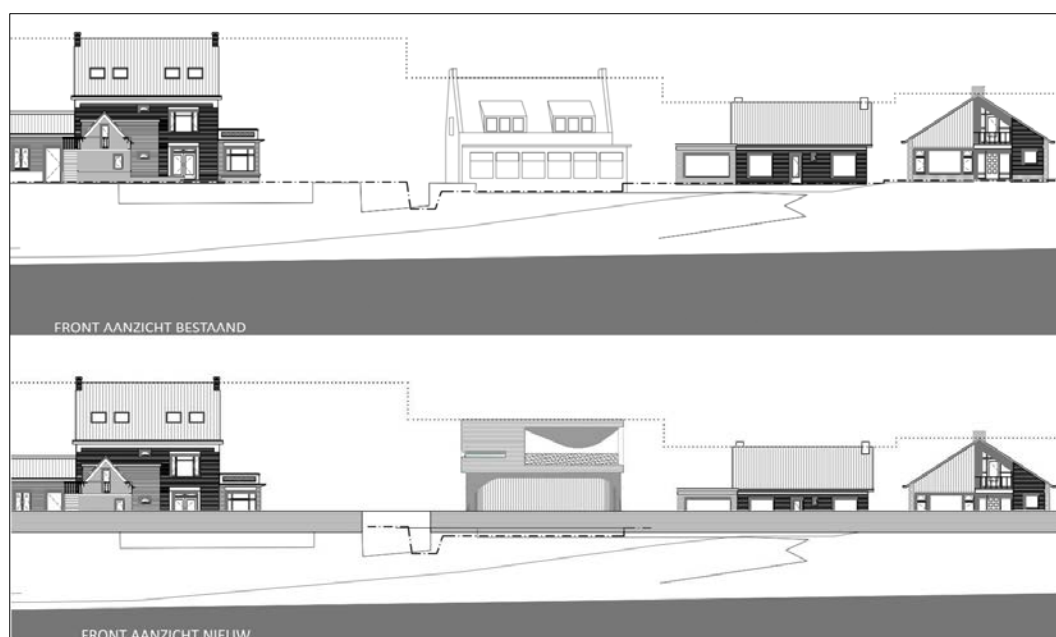
Aangezien middels dit bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd waarbinnen de realisatie van een woning met horecavoorziening wordt toegestaan, zal de exacte uitwerking van duurzaamheidsaspecten plaatsvinden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de duurzaamheidsprincipes. Verder is sprake van een goed bereikbare locatie, gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de herbouw op het perceel aan de Maasstraat 13 ten behoeve van een woning met mogelijkheid tot horecavoorziening op de begane grond, wijzigt de gebruiksfunctie van het geprojecteerde terrein feitelijk slechts in geringe mate. In de huidige situatie is de

hoofdbestemming 'Horeca', waarbij tevens een (bedrijfs)woning is toegestaan. In de nieuwe situatie wordt de hoofdbestemming 'Wonen' en is tevens horecavoorziening op de begane grond toegestaan.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige effecten is allereerst van belang dat de situering van het hoofdgebouw vrijwel ongewijzigd blijft. In de huidige situatie is een hoofdgebouw toegestaan met een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. In het voorliggende bestemmingsplan wordt alleen een maximale bouwhoogte van 7 meter ten opzichte van het peilniveau van 19,92 meter +NAP opgenomen, waarmee dus ook een plat dak mogelijk wordt gemaakt. De feitelijk toegestane bouwhoogte wijkt hiermee nauwelijks af van de bestaande bouwhoogte, zoals op de onderstaande illustratie is weergegeven.



Aanzicht vanaf de Maas, in de bestaande en mogelijk toekomstige situatie.

Uit overleg met de gemeente Venlo is gebleken dat een modern ontwerp met plat dak stedenbouwkundig aanvaardbaar zou kunnen zijn, mits dit op de juiste wijze in de omgeving zou worden ingepast. De inpasbaarheid van een modern ontwerp met plat dak is onderstaand nader onderbouwd.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.2 is er in verband met de toekomstige ophoging van de dijk voor gekozen om een peilniveau te hanteren van 19,92 meter +NAP, waarbij beneden peilniveau en deels ook buiten het bouwvlak, een (parkeer)kelder is toegestaan, bedoeld voor de bewoners. Bovenop de kelder is aan de west- en noordzijde een terras toegestaan, waarmee het terras op een zodanig hoogte komt te liggen dat bezoekers over de dijk kunnen kijken.

Architectuur en stedenbouw

De Maasstraat is in de welstandsnota van de gemeente Venlo opgenomen als gebied met een hoog welstandsniveau. Een analyse van het gebied laat echter zien dat de waarde vooral wordt ontleend aan het waardevolle historische wegenpatroon en niet aan de bebouwingsobjecten op zichzelf. De woningen in de straat zijn geen van allen monumentaal en laten een gedifferentieerd bebouwingsbeeld zien. Het stratenpatroon verbindt de kern Belfeld met de Maas, waar voorheen de voetveerverbinding lag naar Baarlo.

De omliggende bebouwing is divers en voorgesteld wordt deze diversiteit te versterken door het woonhuis met een plat dak te realiseren. De bouwhoogte van 7 meter ten opzichte van het peil sluit aan op de omliggende panden waardoor vanuit het landschap een getrapte eenheid ontstaat.

Massa-opbouw

De hoofdopbouw van de beoogde massa bestaat uit de realisatie van een tweelagige massa met dakterrassen. De begane grondlaag dient geschikt te zijn voor een horecafunctie, de 1ste verdieping is ten behoeve van een woonappartement met eventueel een terras en dakterras. Zoals op de afbeelding met aanzichten vanaf de Maas te zien is, zal sprake zijn van een natuurlijk hoogteverloop in de gevelwand langs de Maas.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen herbouw op het perceel aan de Maasstraat 13 in Belfeld, zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er treden geen zwaarwegende negatieve effecten op voor de omgeving.

4. ONDERZOEK

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Aangezien een nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegen en railverkeerslawaaï niet zal worden overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

4.1.2 Bodem

In het kader van het voorliggende initiatief is door Aeres Milieu een historisch bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie, is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd.

De resultaten van het vooronderzoek, in combinatie met de bodemkwaliteitskaart, geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor het voorgenomen nieuwbouwplan.

Vanuit het aspect bodem bestaan er kortom geen belemmeringen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

² K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Maasstraat 13 Belfeld, gemeente Venlo (211x07112)*, projectnummer M15 005.401, d.d. 21 januari 2015.

³ Aeres Milieu, *Vooronderzoek Maasstraat 13 te Belfeld*, projectnummer AM14310, 6 februari 2015.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

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

Het voorliggende project betreft de realisatie van één grondgebonden woning met de mogelijkheid voor een horecavoorziening. Dit betekent dat voor wat betreft de woning binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Daarnaast geldt voor zowel de woning als de horecavoorziening, dat in de huidige situatie reeds sprake is van een horecavoorziening, met bijbehorende bedrijfswoning. Er wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen extra negatieve invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

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

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de realisatie van de woning in hun activiteiten belemmerd worden.

Voor de horecavoorziening geldt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een horecavoorziening en dat in die zin dus geen sprake is van een gewijzigde situatie ten opzichte van omliggende woningen rondom het plangebied. Wel geldt dat de toekomstige eventuele horeca-inrichting en de woning geen binding met elkaar hebben, waardoor de woning binnen het plangebied net als de omliggende woningen, als een woning van derden dient te worden beschouwd.

De horeca-inrichting valt binnen milieucategorie 1 met een indicatieve richtafstand van 10 meter. Dergelijke inrichtingen worden als algemeen aanvaardbaar geacht binnen een woongebied. Voor alle horecabedrijven geldt verder dat zij vallen onder de miliewetgeving. De meeste horecabedrijven hoeven echter geen milieuvergunning aan te vragen, maar kunnen volstaan met een kennisgeving (meldingsplicht). Bij het oprichten of wijzi-

gen van een horecabedrijf dient dus in verreweg de meeste gevallen een melding bij de gemeente te worden gedaan, met informatie over onder andere het aspect geluid.

Horecabedrijven dienen sowieso aan milieunormen te voldoen, zoals deze voor niet vergunningplichtige horecabedrijven zijn opgenomen in het 'Activiteitenbesluit' (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer). Bij de eventuele vestiging van een horeca-inrichting zal op basis hiervan dienen te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen en dat bij de omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

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

Risicovolle activiteiten

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

Risicovolle bedrijvigheid

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

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, ligt er op circa 230 meter ten oosten van het plangebied een ondergrondse gasleiding. Gezien de tussenliggende afstand en het feit dat binnen het plangebied geen sprake zal zijn van een toename van de personendichtheid (er is immers sprake van herbouw), vormt de ligging ten opzichte van de betreffende leiding geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In het Basisnet weg, wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde hoofd-

transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen betreft de A73-Zuid, op meer circa 1.200 meter ten oosten van het plangebied. Daarnaast vindt ook over de Rijksweg-Zuid, op circa 230 meter ten oosten van het plangebied, transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ook deze weg ligt op meer dan 200 meter van het plangebied en vormt daarom geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op meer dan 200 meter ten oosten van het plangebied loopt de spoorlijn Venlo - Roermond. Gezien de tussenliggende afstand en het feit dat binnen het plangebied geen sprake zal zijn van een toename van de personendichtheid (er is immers sprake van herbouw), vormt de ligging ten opzichte van de betreffende spoorlijn geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Aangezien echter geen sprake zal zijn van een toename van de personendichtheid (er is immers sprake van herbouw), vormt de ligging ten opzichte van de Maas vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om bij het ontwerp van de toekomstige bebouwing rekening te houden met de als bijlage in bij deze toelichting opgenomen 'Ontwerputgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied transportsценario's'.

In paragraaf 3.2 'Plasbrandaandachtsgebieden', artikel 10 van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' is aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, indien sprake is van ligging binnen een plasbrandaandachtsgebied c.q. een vrijwaringszone⁴ van een in het basisnet opgenomen binnenwater, de redenen dienen te worden vermeld die ertoe hebben geleid om in dat gebied nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toe te laten, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Op basis van het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening', Hoofdstuk 2, titel 2.1 Rijkswaagen, artikel 2.1.2, geldt voor de Maas bij Belfeld een vrijwaringszone van 25 meter aangezien sprake is van een rijkswaag van CEMT-klasse V. Het plangebied ligt deels binnen de genoemde vrijwaringszone. Het plangebied ligt niet binnen een plasbrandaandachtsgebied.

In paragraaf 3.1 'Verantwoording groepsrisico en hulpverlening', artikel 7 van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' is aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval wordt ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

⁴ Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijkswaag zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. Voor de Maas ter hoogte van Belfeld geldt een vrijwaringszone van 25 meter aangezien sprake is van een vaarweg van CEMT-klasse V.

- b. voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

In het voorliggende geval is sprake van herbouw van een woning met horecavoorziening op dezelfde plek als de bestaande bebouwing, bestaande uit een horecavoorziening met een woning. Er vindt dus feitelijk qua aantal (mogelijk) aanwezige personen binnen de bovengenoemde zones geen wijziging plaats en er is ook geen sprake de realisatie van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Er wordt dan ook geen gewijzigde invloed uitgeoefend op het groepsrisico en dit in ogenschouw nemende, wordt de voorgenomen ontwikkeling als niet bezwaarlijk geacht voor wat betreft de gedeeltelijke ligging binnen de vrijwaringszone van de Maas.

Voor wat betreft de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Maas, geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en ook bluswatervoorzieningen zijn in de nabijheid aanwezig. Ten aanzien van de zelfredzaamheid is van belang dat de belangrijkste vluchtroute, de Maasstraat, van de risicobron af loopt. Verder zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen waaraan de bebouwing zal moeten voldoen en waarmee eventuele effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Maas kunnen worden beperkt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Wel is sprake van ligging binnen de vrijwaringszone van de Maas. Aangezien slechts sprake is van herbouw, waarbij geen toename plaatsvindt van de personendichtheid, behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Externe veiligheidsaspecten leggen dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Wel geldt op basis van artikel 9 van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7, het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de in de artikel 7 en, voor zover van toepassing, artikel 8 genoemde onderwerpen. Dientengevolge wordt het bestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

4.2 Natuur en landschap

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, Natura 2000-gebied 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', ligt op circa 2,75 kilometer ten oosten van het plangebied, net over de grens in Duitsland. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op wettelijk beschermde gebieden op voorhand uitgesloten.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszones zoals vastgelegd in het POL 2014. In de planvorming voor deze ontwikkeling hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Conclusie

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

4.3 Flora en fauna

In het kader van het voorliggende initiatief is door BRO een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de quickscan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

- Van de uit de omgeving bekend zijnde grondgebonden zoogdieren eekhoorn en steenmarter (beide tabel 2) zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in de tuin en bebouwing. De tuin binnen het plangebied kan uitmaken van het leefgebied. Met het behoud van de tuin in de toekomstige situatie zijn negatieve effecten uitgesloten.
- Uit het veldbezoek blijkt dat er geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig kunnen zijn in de bebouwing. Met het slopen van de bebouwing zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen dan ook op voorhand uitgesloten. Met de sloop van de bebouwing zullen ook geen vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen verloren gaan. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten en nader onderzoek is dan ook niet nodig.
- Binnen het plangebied zijn geen nesten of geschikte nestlocaties aangetroffen van vogelsoorten met jaarronde beschermde nesten. Het plangebied maakt mogelijk wel deel uit van het leefgebied van eventueel in de omgeving broedende soorten als huismus. Met het behoud van de tuin is er geen verlies aan eventueel leefgebied.

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Maasstraat 13, Belfeld, 3 februari 2015.

Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie en is niet geheel uit te sluiten dat een enkele vogelsoort alsnog tot broeden overgaat in het nu leegstaande pand. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het slopen buiten deze broedperiode uit te voeren of door het pand ontoegankelijk te maken voor vogels, wordt het risico op verstoring van een broedsel sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal de kans op verstoring ook sterk verminderen (indien een broedsel aanwezig is, zal gewacht moeten worden totdat de jongen zijn uitgevlogen).
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, vogels, amfibieën en overige ongewervelden.

4.4 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

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

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is

opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is blijkens de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening 2014, niet gelegen binnen een gebied met specifieke te beschermen waarden, zoals een waterwin-gebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden. Ten westen van het plangebied stroomt de Maas. Met de realisatie van de woning met horecavoorziening wordt hierop geen invloed uitgeoefend, er is immers slechts sprake van herbouw, waarbij slechts in zeer geringe mate worden afge- weken van de footprint van de bestaande bebouwing.

Wel is sprake van ligging binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering aan de westzijde van het perceel. Om deze reden is het bestemmingsplan voorgelegd aan de beheerder van de waterkeringen, het waterschap Peel en Maasvallei. Meer hierover onder het kopje 'overleg waterbeheerder'.



Uitsnede leggerkaart waterschap Peel en Maasvallei.

Ecosystemen

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

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwatersysteem en zal conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd worden. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper dan 0,8 meter onder de bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast moet een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, op eigen terrein geborgen kunnen worden.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, zullen in acht worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te

vangen en te infiltreren in de bodem op het eigen terrein. Aangezien in dit geval slechts sprake is van een bestemmingsplan t.b.v. een woningbouwkavel en de exacte invulling en oppervlakteverharding nog onbekend is, zal de exacte invulling van de wijze van infiltreren in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen nader worden uitgewerkt.

Overleg waterbeheerder

Aangezien het plangebied gelegen is binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering aan de westzijde van het perceel, dient het bestemmingsplan voor een wateradvies aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Maasstraat. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de toekomstige woning met mogelijke horecavoorziening.

Parkeren

Voor de vrijstaande woning dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal 2 parkeerplaatsen. Aangezien het bestaande parkeerterrein behouden blijft, is op het eigen perceel ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor de eventuele horecavoorziening op de begane grond, die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Aangezien slechts sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij het bestaande parkeerterrein voor de bestaande horecavoorziening op het perceel behouden blijft, is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het perceel. De oppervlakte die gebruikt kan worden ten behoeve van een horecavoorziening en de woning neemt niet toe, waardoor geconcludeerd kan worden dat ook de parkeervraag niet zal toenemen. De openbare ruimte zal door de herbouw op het perceel dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.6 Leidingen en infrastructuur

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

4.7 Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo, zoals deze in februari 2015 is vastgesteld, blijkt dat aan het plangebied een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend. In het kader van de gewenste nieuwbouw is op basis van de ondergrens van 100 m² het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien echter sprake van herbouw, waarbij de footprint van het bouwvlak nauwelijks wijzigt, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet mogelijk. Daarnaast geldt dat de gronden binnen de footprint grotendeels reeds verstoord zullen zijn bij de realisatie van de bestaande bebouwing, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de Erfgoedwet, te melden bij het bevoegd gezag. Hierbij dient in acht te worden genomen dat in 1944 de bestaande bebouwing uit de tweede helft van de 19e en begin 20e eeuw verwoest is, na plotselinge evacuatie van het gebied tussen Maas en spoorlijn. Het is mogelijk dat van deze bebouwing nog het kelderrestant onder de huidige bebouwing aanwezig is. Ervaring elders (zoals recent de Brugstraat in Venlo-Blerick; onderzoeksrapport BAAC A-12.0262) maakt duidelijk dat in dergelijke kelders nog een belangrijk deel van de inboedel aanwezig kan zijn. Resten uit de Tweede Wereldoorlog krijgen bij archeologisch onderzoek een toenemend belang. Aangezien onbekend is in hoeverre de vooroorlogse bebouwingsresten bij de herbouw zijn opgeruimd dient bij sloop hierop alert te zijn. Ook voor deze resten geldt de bovengenoemde meldingsplicht. Mochten vooroorlogse resten worden aangetroffen, dan dient bekeken te worden welke aanpak hier de voorkeur heeft.

4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermd historische landschapselementen of 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied.

Op basis van cultuurhistorisch inventarisatiekaart van de gemeente Venlo, blijkt dat het plangebied binnen de historische dorpskern van Belfeld valt. Bouwkundige elementen die met de historische dorpskern samenhangen zijn de voormalige pastorie (Maasstraat 12)

en de loswal. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt echter geen negatieve invloed uitgeoefend op de genoemde waardevolle elementen. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen voor de realisatie van de woning.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van een woning met eventuele horecagelegenheid aan de Maasstraat in Belfeld. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Omdat echter reeds sprake is van een deels bebouwd terrein, waar alle voorzieningen aanwezig zijn en uitsluitend nog sprake is van legeskosten voor de te volgen procedure, is het sluiten van een anterieure overeenkomst conform artikel 6.2.1a Bro niet nodig. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Belfeld'. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de toekomstige bouw van een woning met horecavoorziening juridisch-planologisch geregeld.

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

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de realisatie woning met horecavoorziening, ter plaatse van een reeds bestaand horecapand met bedrijfswoning, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

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

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van een woning met horecavoorziening aan de Maasstraat 13 in Belfeld vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het handboek van de gemeente Venlo.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3. Wonen

Er is gekozen voor één bestemming, waarbinnen zowel de nieuwe woning als de horecavoorziening kan worden gerealiseerd. Voor de horecavoorziening geldt dat deze is aangewezen op de verbeelding middels de aanduiding 'horeca' en dat de uitoefening van horecafuncties uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw geldt dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding. De bouwregels geven verder aan waaraan de toegestane vrijstaande woning, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen.

Artikel 4. Waarde - Archeologie zeer hoog

In verband met de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde die voor het plangebied geldt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' opgenomen, waarin een ondergrens voor onderzoeken is opgenomen voor bouwwerken van 100 m².

Artikel 5. Waterstaat - Waterkering

In verband met de waterkering aan de westzijde van het plangebied en de bijbehorende beschermingszone, is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten.

In artikel 8 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen. In verband met de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen de vrijwaringszone van de Maas, is in artikel 9 'Algemene aanduidingsregels', een regeling opgenomen in verband met de op de verbeelding opgenomen 'vrijwaringszone – vaarweg'. In artikel 10 en 11 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleids-

ruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (er is immers slechts sprake van herbouw), wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

7.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het waterschap Peel en Maasvallei, aangezien het plangebied op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, binnen het gedeelte van het rivierbed ligt waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is en het plangebied daarnaast binnen de beschermingszone van de waterkering ligt.

Op 7 oktober 2015 heeft de provincie Limburg laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding heeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op dezelfde wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Op 9 oktober is bericht ontvangen van het waterschap Peel en Maasvallei dat zij met betrekking tot de waterhuishouding geen opmerkingen hebben op het plan. Wel is aangegeven dat het bestemmingsplan op dit moment te weinig informatie biedt om in te schatten welke effecten er zijn op de waterkering. Wanneer bij de herbouwplannen veranderingen ontstaan aan de waterkering of de ondergrond, zal dit voorgelegd moeten worden. Overleg met de waterkeringenspecialist van het waterschap is daarmee noodzakelijk, zodat eventuele (on)mogelijkheden vroegtijdig besproken worden.

Met betrekking tot herbouwplannen in de waterkering en de bereikbaarheid van de harde waterkering heeft eind december 2015 overleg plaatsgevonden binnen het waterschap. Het besluit dat door het bestuur van het waterschap is genomen is ook direct van invloed op dit project. Het bestuur heeft namelijk besloten om ter plaatse van het plangebied uit te gaan van een 2,0 meter brede obstakelvrije zone. De details hiervan moeten nog worden uitgewerkt, maar als er een 2,0 meter brede strook vrij blijft is het plan vergunbaar. De genoemde 2,0 meter brede obstakelvrije zone wordt in het voorliggende bestemmingsplan gerespecteerd.

Op 16 oktober heeft Rijkswaterstaat laten weten dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 1 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

