

Bestemmingsplan

L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524”

Bestemmingsplan: “L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524”
IDN: NL.IMRO.0983.BP201908LJCOSTER-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: November 2019



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	21
5.2	BODEMKWALITEIT.....	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	ECOLOGIE.....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	35
6.1	VIGEREND BELEID.....	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
6.3	CONCLUSIE WATERASPECTEN	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	42
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK.....	42
9.3	ZIENSWIJZEN.....	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		43
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 2:	EVALUATIERAPPORT BODEMSANERING LAURENS JANSZON COSTERSTRAAT 21-23 TE VENLO	44

BIJLAGE 3:	EVALUATIERAPPORT BODEMSANERING “BAUHAUS” AAN DE L.J. COSTERSTRAAT 1-19 TE VENLO	45
BIJLAGE 4:	AERIUS BEREKENING	46
BIJLAGE 5:	GEOHYDROLOGISCHE ONDERZOEK.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het bedrijventerrein Veegtes in Venlo bevindt zich een circa 8.200 m² groot braakliggend terrein waar op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan maximaal twee garagebedrijven inclusief werkplaats en showroom zijn toegestaan. Het geldende bestemmingsplan vormt vanwege de functieaanduiding 'garage' tot een onnodige beperking van de ontwikkelbaarheid van het perceel. Initiatiefnemer is van plan om het perceel te herontwikkelen tot een bedrijfskavel met een reguliere bedrijfsbestemming waar verschillende vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan. De wens van initiatiefnemer is om het perceel de bestemming 'Bedrijf' te geven zoals is opgenomen in artikel 5 van het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Veegtes. Hiernaast zal de bestaande wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel behouden blijven.

Gelet op de huidige bedrijfsbezetting met een functieaanduiding voor garagebedrijven is voor realisatie van het voornemen een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Venlo wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan het initiatief.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Laurens Janszoon Costerstraat (hierna: L.J. Costerstraat) op het bedrijventerrein Veegtes in Venlo. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie A nummer 7568. De ligging van het plangebied (rode ster en rode belijning) ten opzichte van onder andere de kern Venlo en de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1. Opgemerkt wordt dat weergaven van het plangebied in deze toelichting slechts indicatief zijn. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt hier, en ook voor het vervolg van deze toelichting, verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Venlo en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0983.BP201908LJCOSTER-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

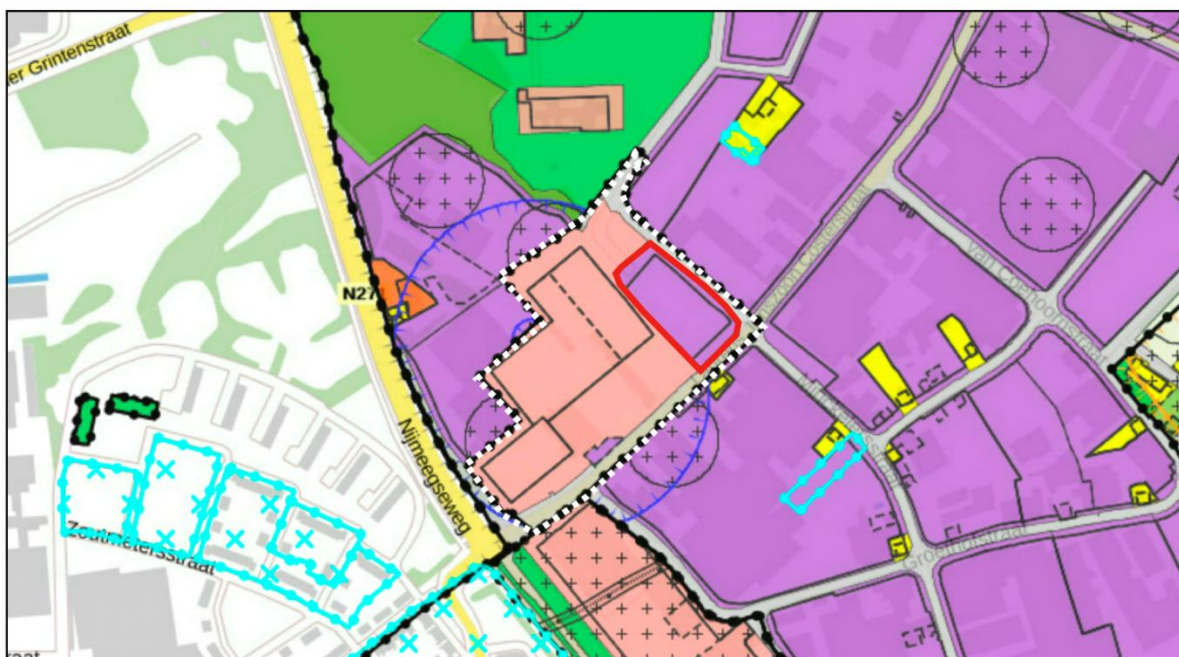
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Bauhaus”, dat is vastgesteld op 17 december 2014.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘Garage’. Daarnaast is er een bouwvlak en zijn enkele maatvoeringseisen op het plangebied van toepassing.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Veegtes” is opgenomen in afbeelding 1.2. Het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “Bauhaus” (witte onderbroken omlijning), is indicatief aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Veegtes’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De met de bestemming 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor een garagebedrijf inclusief werkplaats en showroom ter plaatse van de aanduiding '**garage**' met dien verstande dat ten hoogste 2 garagebedrijven zijn toegestaan.

In de wijzigingsregels behorend bij de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd zijn de bestemming ter plaatse van de aanduiding '**garage**' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – Detailhandel perifeer'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor perifere detailhandel, in de vorm van een bouwmarkt met daarbij behorend tuincentrum en drive-in, met daaraan ondergeschikt inpanidige en ondersteunende horeca van maximaal categorie 2.

1.4.3 Strijdigheid

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Garage' zijn enkel garagebedrijven toegestaan. Het realiseren van andere vormen van bedrijfsactiviteiten zijn hier niet toegestaan vanwege het ontbreken van de gewenste juridische-planologische kaders. Het geldende bestemmingsplan biedt daarnaast geen afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden om op deze locatie een bredere vorm van bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders om zodoende het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Venlo beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

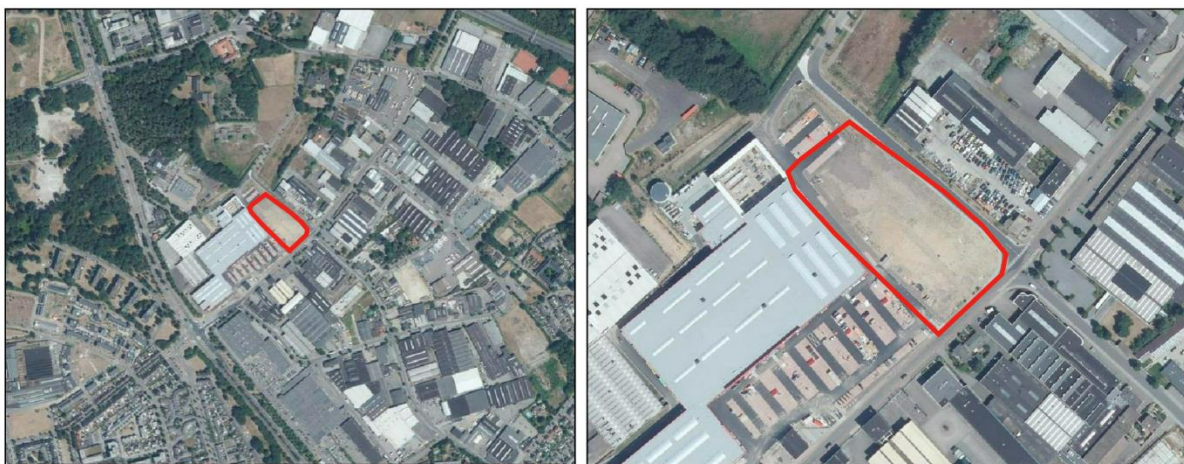
Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de L.J. Costerstraat op bedrijventerrein Veegtes. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit bedrijfsperven met enkele percelen die specifiek zijn ingericht ten behoeve van perifere detailhandel. Daarnaast is er sprake van enkele verspreid gelegen woonpercelen op het bedrijventerrein.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door braakliggende gronden met een perifere detailhandelsbestemming. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Laurens Janszoon Costerstraat en aan de oostzijde aan braakliggende grond met een verkeersbestemming. In afbeelding 2.1 zijn luchtfoto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijventerrein en de directe omgeving (Bron: Provincie Limburg)

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit braakliggende zandgronden.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan vormt vanwege de functieaanduiding 'garage' tot een onnodige beperking van de ontwikkelbaarheid van het perceel. De wens is dan ook de bestemming van het perceel in die zin te wijzigen dat het perceel de bestemming 'Bedrijf' krijgt. Hierdoor ontstaat binnen het plangebied de mogelijkheid om verschillende bedrijfsactiviteiten te realiseren, in plaats van enkel de mogelijkheid een garagebedrijf te exploiteren. Hiermee wordt de bestaande beperking opgeheven en krijgt de braakliggende grond weer toekomstperspectief.

In verband met de aan de westzijde van het plangebied gelegen perifere detailhandelszone is het wenselijk de in het geldende bestemmingsplan op het plangebied van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid tot omzetting van de bedrijfsbestemming naar 'Detailhandel – Detailhandel perifeer' in dit plan over te nemen. Deze perifere detailhandelszone betreft namelijk een detailhandelszone van (boven)regionaal belang, waar in afstemming met de regio de focus ligt op versterking en clustering. Omdat een toekomstige uitbreiding van deze perifere detailhandelszone niet kan worden uitgesloten, wordt met het overnemen van deze wijzigingsbevoegdheid ingespeeld op deze mogelijke uitbreiding. Om onnodige sloop- en nieuwbouwactiviteiten te voorkomen is voor wat betreft de in dit plan toegestane maatvoering rekening gehouden met de mogelijk toekomstige gebruiksmogelijkheden voor perifere detailhandel.

Het huidige schetsontwerp voor de nieuwe inrichting van het plangebied is te zien in afbeelding 3.1. Te zien is onder andere dat het plangebied een groene aankleding krijgt door aan de straatzijden ruimte te reserveren voor groeninpassing.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

3.2.2 Situatie plangebied

Met dit plan wordt binnen de begrenzing van het plangebied de exploitatie van verscheidene bedrijfsactiviteiten toegestaan waaronder bijvoorbeeld ook productiegebonden detailhandel en dienstverlenende bedrijven en kantoren. Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

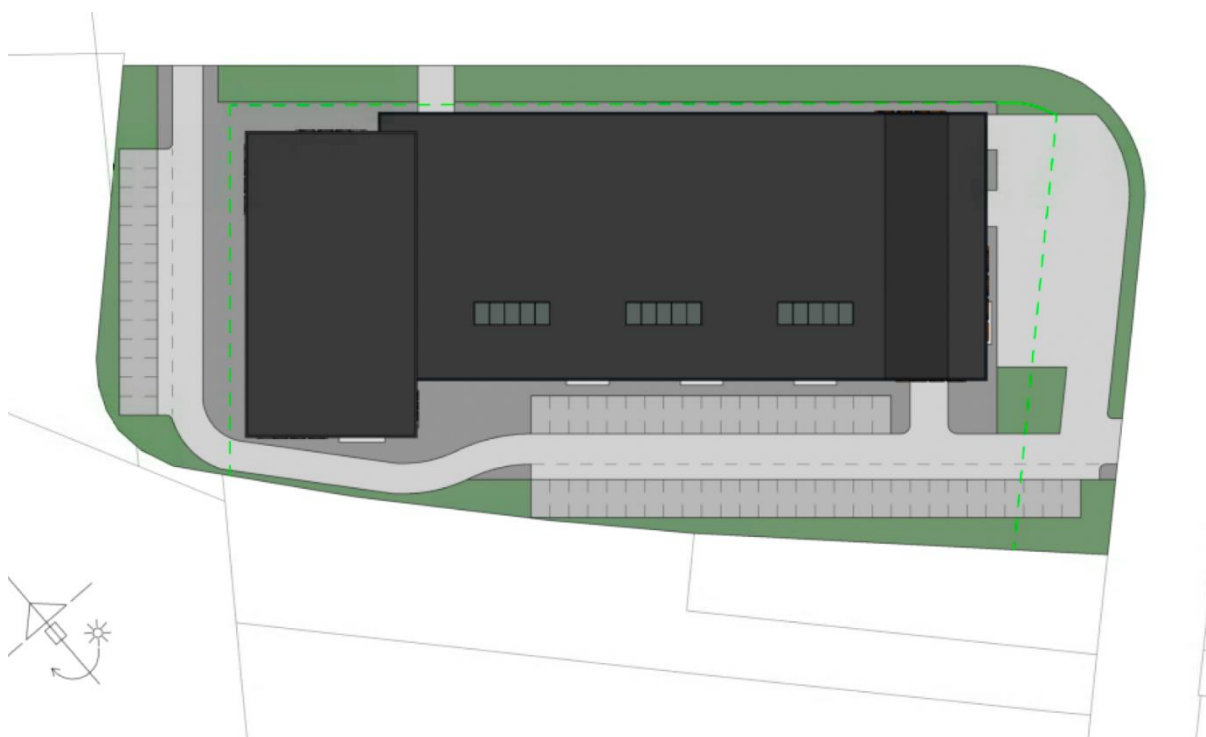
- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk (CBS StatLine 2016);
- Stedelijk gebied: rest bebouwde kom.

Bepaling van de exacte parkeerbehoefte en verkeersgeneratie behorend bij de toegestane bedrijfsfuncties is niet mogelijk omdat de bijbehorende kencijfers verschillen per bedrijfsfunctie en de exacte indeling van de bedrijfsgebouw(en) nog niet vast staat. In voorliggend geval is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie, gelet op de toegestane functies, berekend op basis van de functie 'arbeidsintensief / bezoekersextensief'.

3.2.2.1 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte bij de functie 'arbeidsintensief / bezoekersextensief' bedraagt gemiddeld 3,4 per 100 m² bvo. In de nieuwe situatie is sprake van een bouwvlak met een oppervlak van 5.800 m² wat voor 80% mag worden bebouwd. Hiermee is maximaal 4.640 m² aan bebouwing mogelijk. Bij een bebouwing met deze omvang, komt de parkeerbehoefte neer op $(46,4 * 3,4)$ 158 parkeerplaatsen. De uiteindelijke feitelijke invulling van het plangebied bepaalt hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk nodig zijn. Voorliggend bestemmingsplan bevat een regeling waarmee wordt gewaarborgd dat ter plaatse te allen tijde sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid.

In afbeelding 3.1 is een indicatief schetsontwerp van de indeling van het nieuwe bedrijfsp perceel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Indicatief schetsontwerp indeling nieuwe bedrijfsp perceel (bron: Van der Linde Architecten)

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

Voor de functie 'arbeidsintensief / bezoekersextensief' geldt een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 9,2 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Met een maximale bebouwing van 4.640 m² komt de verkeersgeneratie neer op $(46,4 * 9,2)$ 426,8 verkeersbewegingen per weekdag.

De reeds aanwezige infrastructuur is ingericht om de verkeersgeneratie behorend bij het bedrijventerrein aan te kunnen. Voorliggend plangebied is in verhouding beperkt van omvang ten opzichte van het huidige bedrijventerrein, waardoor de potentiële verkeersgeneratie zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'verkeer en parkeren'.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuid-Nederland (de provincies Noord-Brabant en Limburg) zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;

- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel waarbij alleen sprake is van een functiewijziging waarbij exploitatie van een verscheidenheid aan bedrijfsfuncties wordt toegestaan. Echter kan een functiewijziging in bepaalde gevallen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Gelet op de aard en de omvang van de functiewijziging, waarbij de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavel relatief fors worden uitgebreid ten opzichte van de bestaande gebruiksmogelijkheden, wordt geconcludeerd dat hier zich in dit geval een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

voordoet, waarbij de actuele regionale behoefte moet worden beschreven en moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Limburg heeft ruim voldoende bedrijventerreinen. Uitgangspunt is dan ook zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen door hergebruik, herstructurering en transformatie. Op deze wijze kan de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen worden afgestemd op de wensen van het bedrijfsleven. Dit uitgangspunt geldt op basis van gemeentelijk beleid in het bijzonder voor het bedrijventerrein Veegtes waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

Met voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van een deel van het bedrijventerrein Veegtes door de functionaliteit van een bedrijfskavel op te waarderen. De bestaande beperkende gebruiksmogelijkheden leiden niet tot een functionele invulling van de bedrijfskavel. Met een verbreding van de gebruiksmogelijkheden kan beter tegemoet worden gekomen aan de wensen vanuit het lokale bedrijfsleven en wordt een positieve bijdrage geleverd aan het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein.

Gelet hierop wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve (lokale) behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. In verband met de bestaande beperkende bedrijfsbestemming, in combinatie met de lokale behoefte vanuit het bedrijfsleven, kan aan de bedrijfskavel geen feitelijke invulling worden gegeven. Middels herstructurering wordt het vinden van een passende invulling voor het plangebied vereenvoudigd. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plannen betreffen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

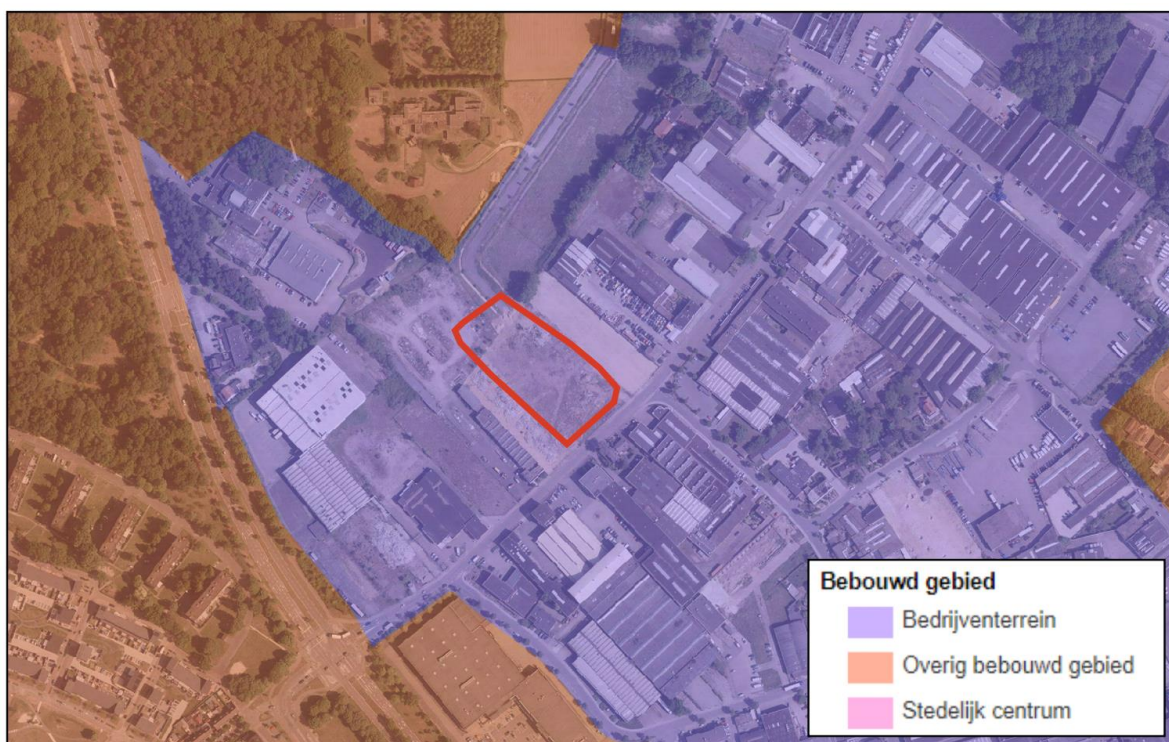
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

4.2.1.1 Algemeen

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

4.2.1.2 Zonerings

Zoals uit afbeelding 4.1 blijkt is het plangebied gelegen in bebouwd gebied binnen de zonering 'Bedrijventerrein'.



Afbeelding 4.1 Indicatieve ligging plangebied binnen de kaart 'zoneringen' POL 2014 (bron: Provincie Limburg)

Bedrijventerrein

De ambitie is te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. Limburg heeft ruim voldoende bedrijventerreinen. Dynamisch voorraadbeheer staat dan ook centraal. Dynamisch voorraadbeheer vraagt om zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. De term 'zorgvuldig' wordt hierbij bewust gebruikt, waarmee wordt bedoeld op een goede balans tussen functionaliteit, toekomstbestendigheid en zuinig ruimtegebruik. Het zijn vooral gemeenten en terreinbeheerders die hier invulling aan moeten geven.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Voorliggend initiatief voorziet in een wijziging van de toegestane functies op een bestaand bedrijfsperceel dat onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Veegtes. De ontwikkeling vindt dan ook plaats op een locatie waaraan op basis van het geldende bestemmingsplan al bedrijfsmogelijkheden zijn toegekend. Van een toevoeging of fysieke uitbreiding van het bedrijventerrein is dan ook geen sprake. Het geldende bestemmingsplan vormt vanwege de functieaanduiding 'garage' tot een onnodige beperking van de ontwikkelbaarheid van het perceel. Door de bestemming te verruimen is sprake van zuinig ruimtegebruik en kan het perceel op een meer functionele en toekomstbestendige wijze worden ingevuld. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend initiatief sprake is van zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein Veegtes en het plan in verband hiermee in overeenstemming is met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Het hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Zoals uit afbeelding 4.2 blijkt is het plangebied gelegen in bebouwd gebied in de regio Noord-Limburg.



Afbeelding 4.2 Indicatieve ligging plangebied binnen de kaart Omgevingsverordening Limburg (bron: Provincie Limburg)

In dit geval is in het kader van voorliggende bestemmingsplanherziening hoofdzakelijk artikel 2.4.5 leden 1, 4 en 5 uit de Omgevingsverordening Limburg van belang. Dit artikel luidt:

Artikel 2.4.5 Bedrijventerreinen

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.
4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Limburg

In voorliggend geval is er geen sprake van toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen en/of aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen. Het initiatief gaat uit van het wijzigen van de functie van een al bestaande bedrijfslocatie op een bedrijventerrein dat al onderdeel uitmaakt van de bestaande voorraad. Aan de leden 1 en 4 hoeft dan ook niet te worden getoetst. Voor de toetsing aan lid 5 wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van deze plantoelichting waar wordt ingegaan op vooroverleg en inspraak. Van strijd met artikel 2.4.5 leden 1 4 en 5 van de Omgevingsverordening Limburg is in voorliggend geval dan ook geen sprake.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Strategische Visie Venlo 2030

4.3.1.1 Algemeen

Met de strategische Visie Venlo 2030 heeft de gemeente Venlo een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. Bij de start van het visieproces is uitgegaan van de twee belangrijkste inhoudelijke opgaven die de gemeente Venlo op dat moment voor zich zag, namelijk de versterking van de maatschappelijke ruggengraat en de verbetering van het vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven. Deze twee opgaven zijn vervolgens doorvertaald in een beperkt aantal thema's en ambities:

1. stad van actieve mensen;
2. innovatieve en excellente stad;
3. Venlo internationaal;
4. centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
5. veelzijdige stad in het groen.

In voorliggend geval is voornamelijk ambitie 5 'veelzijdige stad in het groen' relevant.

4.3.1.2 Ambitie 5: Veelzijdige stad in het groen

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

4.3.1.3 Toetsing aan de Strategische Visie Venlo 2030

Voorliggend initiatief voorziet in een herziening van het geldende bestemmingsplan waarmee wordt gerealiseerd dat ter plaatse van het plangebied verscheidene vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan. In de bestaande situatie mag binnen het plangebied enkel een garagebedrijf worden geëxploiteerd. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die deel uitmaakt van een bestaand bedrijventerrein en waar al in bedrijvigheid is voorzien. Met voorliggend plan wordt daarmee feitelijk invulling gegeven aan de geldende bedrijfsbestemming op een wijze die meer functioneel en toekomstbestendig is. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken

van het vestigingsklimaat voor nieuwe instellingen en ondernemingen. Geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggend plan in overeenstemming is met de Strategische Visie Venlo 2030.

4.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

4.3.2.1 Algemeen

Ter voorbereiding op de kansen en uitdagingen van de toekomst heeft de gemeente Venlo de Strategische Visie 2030 opgesteld, een document waarin de ambities van de stad worden omschreven. Hierin wordt het toekomstige Venlo, de stip op de horizon, omschreven als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'.

Bij alle beslissingen die genomen worden moet de stip op de horizon scherp in het vizier blijven. Daarom vindt de Strategische Visie 2030 zijn weerslag op alle beleidsterreinen. Zo ook het ruimtelijk beleid. De ruimtelijke structuurvisie is dan ook een logisch voortvloeisel uit de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Er wordt in grote lijnen beschreven hoe de gemeente haar omgeving de komende jaren gaat inrichten, bebouwen en gebruiken. Uit de structuurvisie blijkt om welke richtlijnen en grenzen het gaat en op welke criteria nieuwe initiatieven worden beoordeeld. Met andere woorden: dit document vormt het uitgangspunt voor ruimtelijke beslissingen binnen de gemeente Venlo.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'.

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.

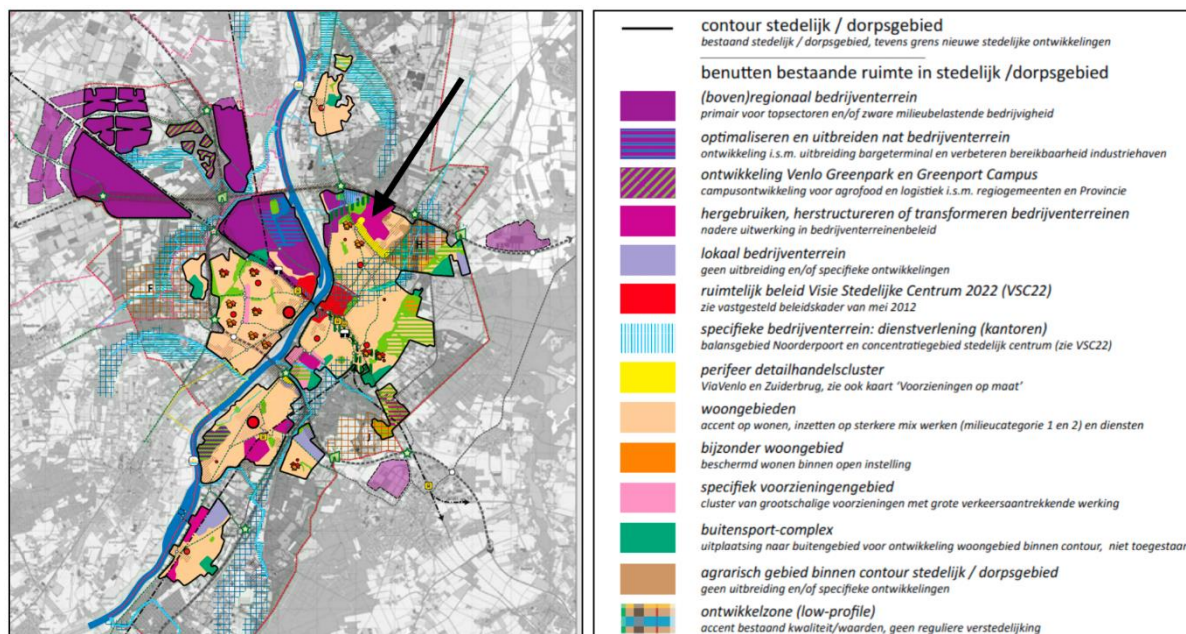
In voorliggend geval is met name opgave 2 'Ruimte in de stad' van belang.

4.3.2.2 Majeure opgave 5: Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever past de gemeente bestaande woningen of gebieden aan, dan dat er wordt uitgebreid. Ook voor kantoren, bedrijfsruimte of winkels geldt dat het bestaande of al in ontwikkeling genomen aanbod voor lange tijd voldoende is. Hoewel bekend is dat hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand toch benut voor herontwikkeling. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed, zoals boerderijen, fabriekspanden, kloosters en kerken.

Op de visiekaart behorende bij de opgave 'Ruimte in de stad' is het plangebied gelegen op een bedrijventerrein waar de ambitie bestaat uit het hergebruiken, herstructureren of transformeren van het

bedrijventerrein. De ligging van het plangebied op deze visiekaart is te zien in afbeelding 4.3 waarbij het plangebied is aangeduid met de zwarte pijl.



Afbeelding 4.3 Indicatieve ligging plangebied binnen de visiekaart 'Ruimte in de stad' (bron: Provincie Limburg)

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Voorliggend initiatief voorziet in de herstructurering van een bestaand bedrijfsperceel dat onderdeel uitmaakt van bedrijventerrein Veegtes in Venlo. Door, in tegenstelling tot de bestaande situatie, meerdere vormen van bedrijvigheid toe te staan en daarnaast de mogelijkheid tot omzetting naar perifere detailhandel te behouden is er sprake van herstructurering waarbij een functionelere en toekomstbestendigere invulling wordt gegeven aan het bedrijfsperceel. Hiermee kan beter worden ingespeeld op de behoeften van de markt. Hiermee wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.3.3 Visie Veegtes Vitaal

4.3.3.1 Algemeen

In de Visie Veegtes Vitaal is de langetermijnvisie voor het bedrijventerrein Veegtes vastgelegd. Het doel van deze visie is om te komen tot een duurzaam bedrijventerrein met een goed vestigingsmilieu voor bedrijven. Het gaat er om dat bedrijven graag op de Veegtes gevestigd blijven, omdat zij op het terrein hun bedrijfsactiviteiten op een goede manier kunnen uitvoeren. Veegtes is het bedrijventerrein in Venlo voor het kleinschalige en middelgrote bedrijfssegment. Doel is op het terrein lokale bedrijven te vestigen in de sectoren productie, handel en bouw. De Visie Veegtes Vitaal is een wensbeeld voor de lange termijn van Veegtes en vormt het sturings- en toetsingskader voor het gemeentelijke beleid en de projecten. De visie vormde de basis voor bestemmingsplan 'Veegtes'.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Visie Veegtes Vitaal

Voorliggend plan draagt bij aan het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijventerrein Veegtes door mogelijk te maken dat binnen het plangebied een verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en de bestaande mogelijkheid tot omzetting naar een perifere detailhandelsbestemming te behouden. Hierdoor kan beter worden aangesloten op de marktvraag en wordt een functionele en toekomstbestendige invulling van het plangebied vereenvoudigd. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Visie Veegtes Vitaal.

4.3.4 Welstandsnota Venlo

4.3.4.1 Algemeen

De welstandsnota geeft het kader aan waarmee de gemeente kan sturen op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving. Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van Venlo. De welstandsnota geeft het kader aan waarmee de gemeente kan sturen op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

4.3.4.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke welstandkaart blijkt het plangebied te zijn gelegen in een gebied dat deels is aangemerkt als welstandvrij gebied en deels als 'regulier' welstandsgebied. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.4 waarbij het deel onder de dikgedrukte zwarte omlijning valt onder 'regulier' welstandsgebied.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gemeentelijke welstandkaart (bron: gemeente Venlo)

Welstandsvrije gebieden zijn gebieden met nagenoeg geen welstandsbeperkingen, behoudens enkele bepalingen over kleur en materiaal. Vrijheid is hier uitgangspunt. Uitgangspunt bij regulier welstandsgebied is 'respect voor de bestaande situatie'. Het betreft een 'gewoon' gebied waarin veel vrijheid mogelijk is.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Voorliggend initiatief voorziet niet in een plan waaraan een concreet bouwplan is gekoppeld. Voor zover het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'regulier' wordt opgemerkt dat de bouwregels behorende bij dit plan deels zijn afgestemd op de bouwregels behorende bij de perifere detailhandelsbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Bauhaus'. Hiermee wordt qua maatvoering en hierdoor ook uitstraling en

inrichting van het terrein rekening gehouden met de toekomstige gebruiksmogelijkheden voor perifere detailhandel.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object maar van een verandering van de toegestane vormen van bedrijvigheid binnen het plangebied. In het vervolg van deze paragraaf zal dan ook worden uitgegaan van een ontwikkeling welke een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai

Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt toegevoegd vormen de aspecten railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai geen belemmering voor het voorgenomen plan. Ten aanzien van mogelijk verkeerslawaai afkomstig van de nieuwe bedrijfsfunctie wordt verwezen naar subparagraaf 5.1.2.3.

5.1.2.1 Industrielawaai

Aangezien het plan meerdere industrielawaai veroorzakende functies mogelijk maakt is het van belang om te toetsen of deze functies het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende geluidsgevoelige objecten niet onevenredig aantast. In voorliggend geval zijn de woningen aan de L.J. Costerstraat 14, 18, 25, 27 en 27A maatgevend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het in het verleden gezoneerde industrieterrein Veegtes. Dit industrieterrein is inmiddels gedezoneerd. Bij de besluitvorming om het industrieterrein te dezoneeren zijn maximale geluidbelastingen vastgesteld waar het geluid van de toekomstige niet gezoneerde-bedrijfsterreinen niet boven mag komen ten behoud van het aanvaardbare woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de resterende geluidruimte voor het bedrijfsperceel binnen het plangebied. Hieronder worden de

belangrijkste conclusies van dit onderzoek weergegeven. Hierbij wordt alvast opgemerkt dat dit akoestisch onderzoek in nauw overleg met de geluidsspecialist van de gemeente Venlo tot stand is gekomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten

Uitgaande van een kavelbron van 60 dBA/m² wordt een geluidbelasting verwacht van 52 dB(A) aan de Laurens Janszoon Costerstraat (LJC-straat) 14 en 53 dB(A) aan de LJC-straat 18. Deze waarde zijn lager dan de nu gereserveerde geluidruimte van resp. 54.7 dB(A) en 54.0 dB(A).

Ter plaatse van de woning aan de L.J. Costerstraat 25-27 wordt een geluidbelasting verwacht van 55 dB(A). Deze waarde voldoet aan het Activiteitenbesluit.

Indien de geluidemissie van de bedrijfskavel wordt beperkt tot een waarde van maximaal 60 dB(A per m² dan:

- wordt nog steeds voldaan aan de uitgangspunten bij de dezonering in 2013;
- wordt rekening gehouden met de bestaande rechten van Firezone en Bauhaus;
- is de geluidruimte voldoende tot categorie 3.2 bedrijven;
- en wordt voldaan aan de geluidregels uit het Activiteitenbesluit.

Er dient een gebruiksregels te worden opgenomen van maximaal 60 dB(A) per m² voor de percelen aan de Laurens Janszoon Costerstraat (sectie A 7481, 7498, 7517, 7519, 7521 en 7524) te Venlo.

5.1.3 Conclusie

In de planregels behorend bij dit plan is een regel opgenomen waarmee enkel bedrijfsactiviteiten waarbij de totale geluidsemisatie maximaal 60 dB(A) per m² bouwperceel is, zijn toegestaan. Door het opnemen van deze regeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie akoestisch inpasbaar is. Het aspect industrielawaai vormt hiermee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is eerder op basis van in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek al gebleken dat de bodem verontreinigd was. In verband met deze aangetroffen verontreinigingen zijn de gronden binnen het plangebied gesaneerd tijdens twee separate saneringen in de periode 13 december 2016 tot en met maart 2018.

De werkzaamheden zijn in beide gevallen uitgevoerd door Driessen Grondwerken, onder milieukundige begeleiding van Econsultancy. De milieukundige begeleider heeft er op toegezien dat de saneringswerkzaamheden conform de saneringsplannen en de afgegeven beschikkingen zijn uitgevoerd.

Op basis van de door Econsultancy opgestelde evaluatierapporten behorende bij de saneringen wordt geconcludeerd dat beide saneringen ertoe hebben geleid dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de locatie bestaan om deze voor het beoogde doel in gebruik te nemen. Voor zover er sprake is van restverontreinigingen wordt opgemerkt dat er sprake is van nazorg. De eigenaar van de saneringslocatie ziet toe op het in stand houden van het beoogde gebruik en de gerealiseerde saneringsmaatregelen. Hij let erop of de omstandigheden zich zodanig wijzigen, dat actie noodzakelijk is.

De gemeente Venlo heeft voor beide saneringen en de bijbehorende evaluatierapporten een beschikking afgegeven (29 maart 2017 kenmerk 1108116, 28 augustus 2018 kenmerk SXO2018-1002) waarbij wordt ingestemd met de evaluatierapporten. In beide gevallen dient het bij het bevoegd gezag te worden gemeld indien er gevoeligere functies worden gerealiseerd dan waarvoor het onderzoek is goedgekeurd. In voorliggend geval blijft er echter sprake van een bedrijfsbestemming. Voor de volledige evaluatierapporten behorende bij de bedoelde saneringen wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 bij deze toelichting.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt met inachtneming van de conclusies uit het bodemonderzoek geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Opgemerkt wordt echter dat in het kader van grondwerkzaamheden te allen tijde rekening moet worden gehouden met, voor zover relevant, de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van het plangebied waarbij de exploitatie van verscheidene bedrijfsfuncties wordt toegestaan. Gezien aard en omvang van dit plan en de locatie is dit project aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als de realisatie van een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid ten aanzien van externe veiligheid

5.4.1.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.1.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.1.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10-6 per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.1.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

5.4.2.1 Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven waarbij de ligging van het plangebied indicatief is weergegeven met de blauwe omkadering.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel is gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zoals waar te nemen op afbeelding 5.1 zijn er in de directe omgeving van het plangebied meerdere risicobronnen gelegen. Hieronder wordt op de van belang zijnde risicobronnen en de eventuele gevolgen van de aanwezigheid van deze risicobronnen op het plangebied ingegaan.

5.4.2.2 Risicovol transport

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in de directe omgeving van het plangebied meerdere risicobronnen gelegen. Het betreft de ten westen gelegen provinciale weg Nijmeegseweg (N271) en enkele ten noordoosten gelegen buisleidingen waarvan een Gasunie aardgasleiding het meest van belang is. Deze risicobronnen worden hieronder afzonderlijk besproken.

Provinciale weg N271 (Nijmeegseweg)

Deze weg is gelegen op circa 280 meter afstand van het plangebied en over deze weg worden met enige frequentie gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (355 meter, Handleiding Risicoanalyse Transport, RIVM 2017) van het vervoer van tot vloeistof verdichte brandbare gassen (LPG). Dit is de afstand tot 1% overlijden door het LPG-scenario met de verste reikende effecten (vertraagde gaswolkexplosie). Deze afstand hoort bij het scenario instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen).

Artikel 7 Bevt bepaald hieromtrent het volgende:

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval 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*
- *b. voor zover dat plan of die vergunning 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.*

Ten behoeve van de op basis van artikel 7 Bevt benodigde onderbouwing is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

“Om de gevolgen van een ramp of een incident ter hoogte van de Rijksweg A67 te beperken worden de volgende bouwkundige maatregelen geadviseerd: De nieuwe gebouwen uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal in het gebouw kan worden aangestuurd. De ventilatieopeningen dienen van de A67 af te zijn gericht.”

Gasunie aardgasleiding Z-513-07

In de directe omgeving van het plangebied is een aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft hier de aardgasleiding Z-513-07.

Aardgasleiding Z-513-07, ten noordoosten gelegen van het plangebied, heeft een uitwendige diameter van 8,62 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het groepsrisicoaandachtsgebied voor een dergelijk aardgasleiding betreft 100 meter. Nu het plangebied is gelegen op een kortste afstand van meer dan 500 meter wordt ten aanzien van deze aardgasleiding geen verdere risicoverantwoording noodzakelijk geacht. De aanwezigheid van deze gasleiding vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot wordt opgemerkt dat de verandering van het toegestane type bedrijvigheid niet gepaard gaat met de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object. De bestemming voor bedrijfsmatig gebruik was immers al aanwezig.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied aan de L.J. Costerstraat is gelegen op een industrieterrein. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”. Binnen ‘gemengd gebied’ mogen kleinere afstanden worden aangehouden aangezien dit gebieden betreft met over het algemeen een hogere milieubelasting.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Een autogarage, zoals toegestaan in de bestaande situatie, is op basis van de VNG handleiding het beste aan te merken als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' met een bijbehorende milieucategorie 2. De richtafstanden behorend bij deze functie betreffen voor 'gemengd gebied':

- Geur: 0 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 10 meter

Dit bestemmingsplan staat bedrijfsfuncties toe die zijn genoemd in de bij de planregels opgenomen bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2, 3.1 en 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Bezien moet worden of de nieuwe toegestane functies een zwaardere milieubelasting ten aanzien van de aspecten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar' (kunnen) uitoefenen op de omliggende woningen.

Buiten het bedrijventerrein Veegtes betreffen de dichtsbijzijnde milieugevoelige functies de woningen aan de Klokkengietersstraat 338 t/m 8047. Gemeten van bestemmingsgrens tot de uiterste situering van de gevel zijn deze woningen gelegen op een afstand van circa 325 meter. Ten aanzien van de milieugevoelige functies gelegen buiten het bedrijventerrein Veegtes wordt hier al opgemerkt dat het aspect 'milieuzonering' gezien de grote onderlinge afstand ten aanzien van deze functies geen belemmering vormt voor dit plan. Voorliggend plan staat immers bedrijvigheid toe met een maximale milieucategorie 3.2 met een bijbehorende grootste richtafstand van 100 meter in 'gemengd gebied' (zie onderstaande tabel).

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op het bedrijventerrein Veegtes betreffen de dichtsbijzijnde milieugevoelige functies de woningen aan de L.J. Costerstraat 14, 18 en 25/27. Gemeten van bestemmingsgrens tot de uiterste situering van de gevel zijn deze woningen gelegen op afstanden van respectievelijk circa 20, 22 en 13 meter. Ten opzichte van het binnen het plangebied gelegen bouwvlak betreffen de onderlinge afstanden respectievelijk circa 32, 34 en 20 meter. Een deel van de functies die zijn opgenomen in de bij de planregels opgenomen bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2, 3.1 en 3.2 betreffen functies die op basis van de VNG handleiding voor de aspecten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar' een richtafstand hebben groter dan de daadwerkelijke afstanden van circa 20, 22 en 13 meter ten opzichte van de woningen L.J. Costerstraat 14, 18 en 25/27. Ten aanzien van deze en andere nabij gelegen woningen op het bedrijventerrein Veegtes wordt ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse het volgende opgemerkt:

Geur en stof

Ten aanzien van de aspecten 'geur' en 'stof' wordt opgemerkt dat milieubelastende bedrijven die vallen onder de Wet milieubeheer te allen tijde moeten voldoen aan de regels die gelden voor bedrijven op basis van het Activiteitenbesluit. In artikel 2.5 van het Activiteitenbesluit staan de algemene emissiegrenswaarden die gelden voor emissies naar de lucht. De geurvoorschriften staan in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder (lid 1). Het bevoegd gezag beoordeelt welke mate van geurhinder nog aanvaardbaar is.

Bij nieuwvestiging van een bedrijf binnen het plangebied worden de bedrijfsactiviteiten getoetst aan het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer onder andere om geur- en stofhinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies.

Geluid

Ten aanzien van de bij de nieuwe toegestane functies behorende richtafstanden voor het milieuaspect 'geluid' wordt opgemerkt dat het woon- en leefklimaat van omwonenden is gewaarborgd door in de planregels een regel op te nemen waarmee bedrijfsactiviteiten waarbij de totale geluidsemissie groter is dan 60 dB(A) per m² bouwperceel als gebruik in strijd met de bedrijfsbestemming zijn aangemerkt. De geluidsbelasting is hiermee in overeenstemming met de vastgestelde geluidsverdeling voor het industrieterrein, de gemeentelijke Nota industrielaawaai en met het Activiteitenbesluit. Voor verdere uitleg wordt terugverwezen naar paragraaf 5.1. Het milieuaspect 'geluid' vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan.

Gevaar

In de planregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), niet zijn toegestaan ter plaatse van het plangebied. Hiermee wordt met betrekking tot het aspect 'gevaar' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet in ernstige mate wordt aangetast en dat er met inachtneming van de planregels en overige wet- en regelgeving zoals het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd ter plaatse van de omliggende woningen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In voorliggend geval worden er geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen een bestaand bedrijfsperceel. Hiermee is geen sprake van aantasting van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

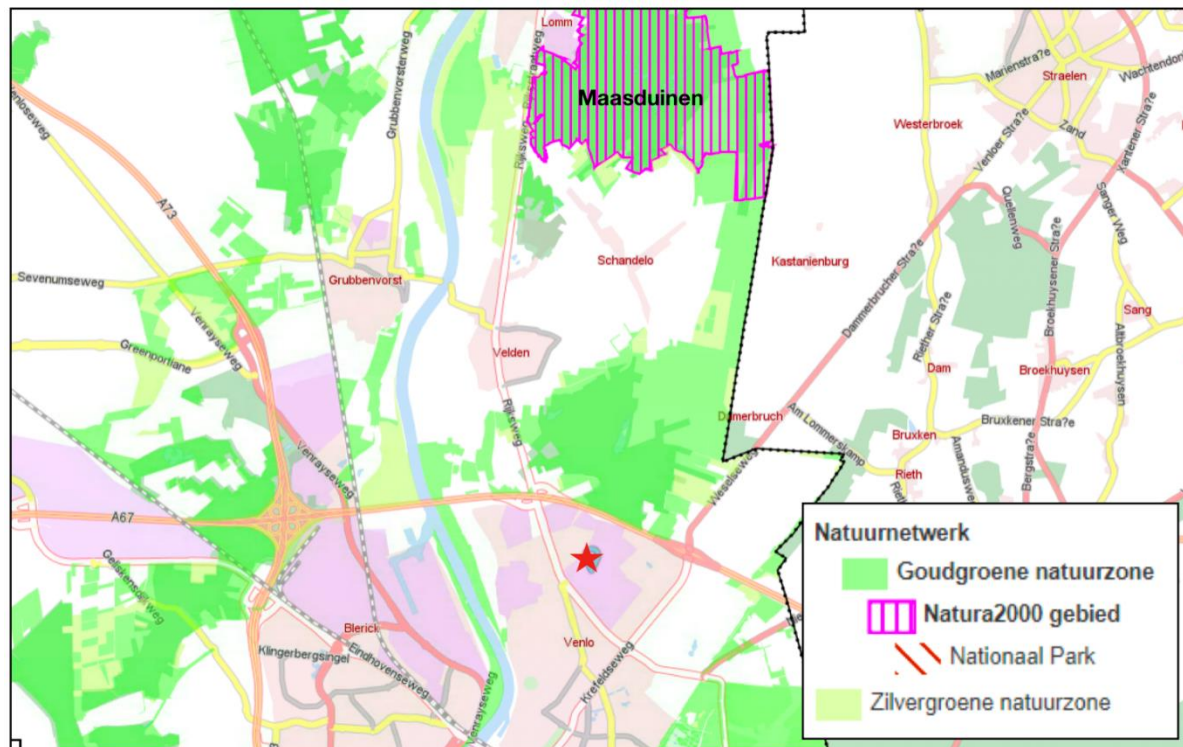
5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld

op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Zoals te zien is in afbeelding 5.2 is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gelegen op circa 4,8 kilometer van het plangebied (rode marker).



Afbeelding 5.2 Uitsnede POL2014 viewer (Bron: Provincie Limburg)

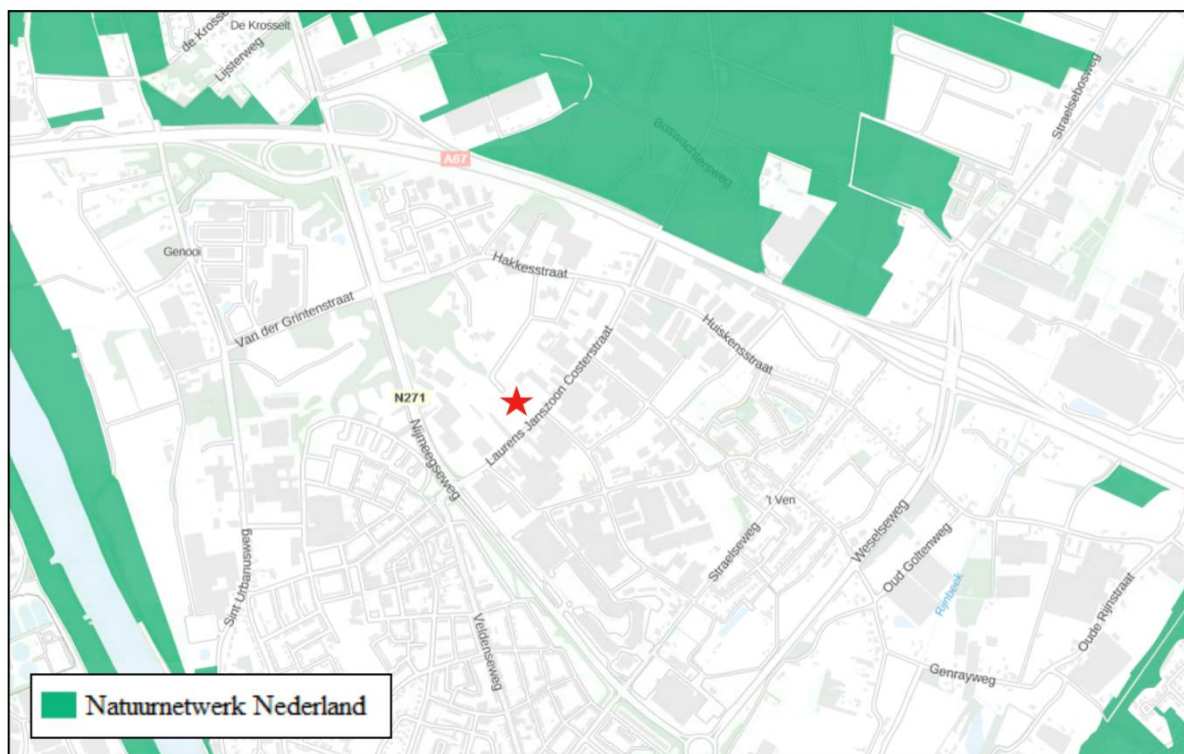
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. Door middel van een stikstofonderzoek (zie bijlage 4) is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase, niet resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Zoals waar te nemen in figuur 5.3 is het plangebied (rode ster) niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 600 meter afstand van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.3 Uitsnede kaart NNN Atlas Leefomgeving (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Dit bestemmingsplan betekent geen verandering in de bestaande mogelijkheden ten aanzien van eventuele aanwezige beschermde soorten. Gezien de huidige inrichting en ligging van het terrein worden strijdigheden met de Wnb niet verwacht. Bij een concrete bouwaanvraag zal een natuurtoets uitgevoerd moeten worden om hierover uitsluitsel te krijgen.

De beoogde inrichting voorziet aan de straatzijden in een groene zone en de bestemmingsplanregels scheppen de mogelijkheid om groenvoorziening aan te leggen binnen de hoofdbestemming. Dit biedt de mogelijkheid om bij een concreet bouwplan een aantrekkelijke groene aankleding te realiseren.

5.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Er vindt door realisatie van het plan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van art. 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

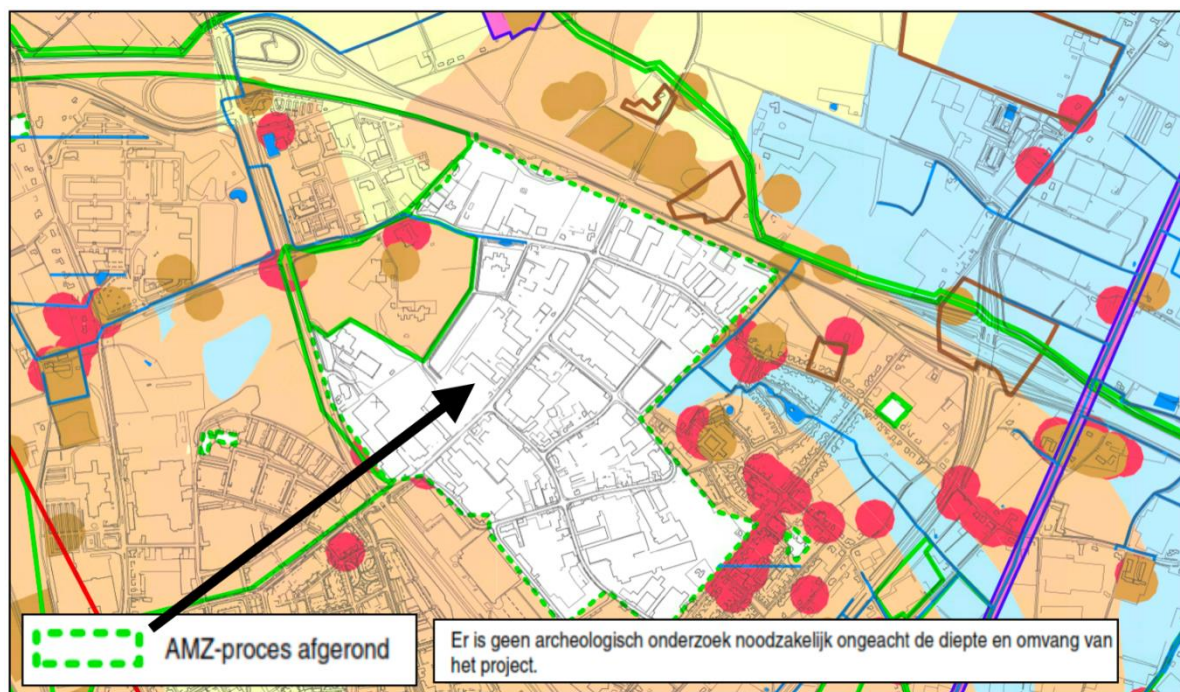
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Voor de gehele gemeente Venlo is in 2007 een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze beleidskaart is in 2015 vernieuwd. Zoals weergegeven op afbeelding 5.4 is het plangebied (zwarte pijl) aangegeven als zone waar geen archeologisch onderzoek nodig is ongeacht de diepte en omvang van het project. Er is geen archeologisch onderzoek (meer) noodzakelijk.



Afbeelding 5.4 Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo 2015 (bron: gemeente Venlo)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden waar dit plan op van invloed zou kunnen zijn. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

6.1.4 Waterschap Limburg

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Maas wordt beheerd door de waterschappen Brabantse Delta, Rivierenland, AA en Maas en Limburg. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water werken deze waterschappen intensief samen met elkaar en met de partners.

Waterschap Limburg is in 2017 opgericht. (Voormalige) waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei hebben vooruitlopend op de fusie in 2016 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' opgesteld. Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Het beschrijft:

- hoe het waterschap het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen;
- voor welke thema's het waterschap aan de lat staan en welke strategie hiervoor is bepaald;
- welke maatregelen het waterschap wil gaan uitvoeren, wie de partners daarin zijn en hoe deze worden gemonitord en bijgestuurd.

Ook staat beschreven welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het optimaliseren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy rapportnr. 8690.001 versie D1 d.d. 28 december 2018). Hierbij is o.a. gekeken naar de bodemopbouw en geohydrologische situatie in het plangebied. Daarnaast is de afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo doorlopen en zijn de mogelijkheden voor infiltratie onderzocht. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige geohydrologisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 bij deze plantoelichting.

De belangrijkste punten uit dit geohydrologische onderzoek zijn:

1. De toplaag van de bodem op de locatie kan worden beschouwd als een ophooglaag waar grote hoeveelheden bodemvreemde materialen in kunnen worden aangetroffen die zowel qua aard als samenstelling sterk kunnen variëren. De dikte van deze toplaag/ophooglaag bedraagt ca. 0,5 – 1,0 m.
2. De onderliggende bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig grof zand. In de ondergrond komen plaatselijk tussen de 1,6 m –mv en de 5,0 m –mv op wisselende diepten zwak tot sterk zandige leemlagen voor. De ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot matig grindhoudend.
3. Infiltratieonderzoek toont aan dat de doorlatendheid van de bodem over het algemeen geclassificeerd kan worden als ‘goed’ tot ‘zeer goed’. K-waarden tussen 6,5 en zelfs > 10m/dag zijn aangetoond.
4. Het huidige maaiveld ter plaatse van het plangebied bevindt zich op ca. 24.70+ NAP. Het freatisch grondwater bevindt zich op ca. 20.00+ NAP (ruim 4,50 m –mv). Regionaal gezien stroomt het freatisch grondwater / eerste watervoerende pakket globaal in westelijke richting, in de richting van de Maas. De stromingsrichting kan lokaal sterk afwijken a.g.v. storende kleilagen.
5. Het vuilwater van de locatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt hier van afgekoppeld en is gebaseerd op de gemeentelijke afkoppelbeslisboom. In de Hendrikenhofstraat is geen riolering aanwezig. Het afvalwater zal dan ook worden aangesloten op de bestaande rioolaansluiting aan de L.J. Costerstraat. Naar verwachting wordt het bestaande rioleringsstelsel hier niet op onevenredige wijze mee belast aangezien enkel sprake is van het lozen van vuilwater.
6. De gemeente heeft een afkoppelbeslisboom ontwikkeld om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In totaal bestaat het huidige bouwplan voor 7.040 m² uit verharding (dak = 3.578 m², verharding = 3.462 m²). Op basis van de afkoppelbeslisboom, welke tijdens overleg op woensdag 6 februari 2019 gezamenlijk met enkele gemeenteambtenaren is doorlopen, kent het huidige bouwplan een bergingseis van 50 millimeter = 50 liter per m² verharding.
7. Op de locatie zijn, gezien de bodemopbouw, waterdoorlatendheid en de lage grondwaterstand, voldoende mogelijkheden om tegemoet te komen aan de regulier eisen van gemeente en waterschap ten aanzien van afkoppelen/infiltreren en bufferen van hemelwater (50 mm). De groenstroken langs de buitenranden worden ingericht als wadi die te gebruiken zijn als buffer en voor infiltratie. De berging die hierin gevonden kan worden zal echter niet toereikend zijn om aan de bergingseis conform de afkoppelbeslisboom te voldoen. Dit betekent dat er andere compenserende maatregelen moeten worden genomen. Het niveau van de GHG biedt de mogelijkheid om eveneens bergende voorzieningen te realiseren in de vorm van de aanleg van Infiltratie Transportleidingen (IT) onder de parkeervoorzieningen met een noodoverloop op het gemeentelijke rioolstelsel.
8. Bij een T=100 regengebeurtenis mogen er geen gevaarlijke situaties danwel schade (aan gebouwen en/of infrastructuur) ontstaan. Een tijdelijke ‘water op straat’ situatie wordt dan geaccepteerd zolang er maar geen gevaarlijke situaties ontstaan. Bij een T=100 is er sprake van een regengebeurtenis met een totaal

debiet van 84 mm. Hieraan wordt o.a. tegemoet gekomen door een overcapaciteit aan het hierboven omschreven IT-riool toe te voegen. Daarnaast wordt ook het hoogteplan van de verharding (parkeervoorzieningen) rondom het gebouw zodanig uitgewerkt (in een zogenaamd 'bak' profiel) dat de benodigde berging tijdelijk 'op straat' gevonden wordt. Het ondergrondse systeem is ontworpen op een totale statische berging 50 mm. Met een totaal verhard oppervlak van 7.040 m² (daken en verharding) dient nog $(7.040 \text{ m}^2 \times 34 \text{ mm} =)$ 240 m³ aan (tijdelijke) berging 'gevonden' te worden. Om aan de aanvullende vraag tegemoet te kunnen komen moet dus nog 34 mm (= 240 m³) berging op eigen terrein 'gevonden' worden. De parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting hebben een totaaloppervlak van ca. 2.700 m² (dit is dus exclusief de tegelverharding, die nagenoeg op hetzelfde niveau ligt als het peil van de bebouwing). De verharding van deze parkeerplaatsen met rijbanen wordt rondom opgesloten door trottoirbanden (met gemiddeld 100 mm 'zicht'). Indien de ondergrondse berging volledig gevuld is dan zal de parkeerplaats met de rijbanen zich kunnen vullen met meer dan 100mm regenwater voordat er een 'gevaarlijke situatie' ontstaat. Bij een vulling van 90mm wordt al ruim voldaan aan het bergen van een T=100 gebeurtenis. De T=100 gebeurtenis kan tijdelijk ruim geborgen worden in de ontworpen parkeerplaats en bijbehorende rijbanen. Het ontworpen ondergrondse watersysteem voldoet hiermee aan de eisen op basis van de gemeentelijke afkoppelbeslisboom.

6.3 Conclusie wateraspecten

De afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo is doorlopen en hebben geleidt tot de hierboven genoemde maatregelen die zullen worden genomen om voorliggende ontwikkeling in te passen in het kader van de wateraspecten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Nadere eisen: nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders de bedrijfsbestemming onder voorwaarden kunnen wijzigen in bestemming voor perifere detailhandel.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

Overige regels (Artikel 8)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Bedrijf (artikel 3)

In voorliggend geval is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen welke deels in lijn is met omliggende bedrijfsbestemmingen. Het opnemen van deze bestemming voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer en de eisen van de gemeente. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen welke functies zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. Opslag en uitstalling is enkel toegestaan zolang dit inpandig plaatsvindt.

In de bouwregels is rekening gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte van de naastgelegen bestemming voor perifere detailhandel. Gezien de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen ('Bedrijf – 3' naar 'Detailhandel – Detailhandel perifeer' wordt op deze wijze een eventuele toekomstige bestemmingswijziging bouwtechnisch gezien eenvoudiger gemaakt.

Met aanduidingen voor de maatvoering is de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage van de bedrijfsperven vastgelegd in lijn met de bedoelde wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen in dit plan vanwege het feit dat de bestaande bestemmingsgrenzen behorend bij de bestemming 'Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan ook over een deel van de Hendrikenhofstraat. Door dit deel van het plangebied te herbestemmen tot 'Verkeer' wordt de planologische situatie in lijn gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse.

Parkeren

Om te waarborgen dat ongeacht de feitelijke invulling van de bedrijfsbestemmingen (daadwerkelijke bedrijfsfuncties en bijbehorend BVO) wordt voldaan aan de parkeernormen conform de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018), zijn in de overige regels, regels omtrent opgenomen. De eis die in dit artikel wordt gesteld moet worden gezien als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij, gezien aard en omvang, geen noodzakelijkheid bestaat tot kostenverhaal. Het plangebied is in de huidige situatie al volledig ontsloten. De reguliere legeskosten ten aanzien van de benodigde omgevingsvergunning(en) worden geïnd op basis van de geldende verordeningen. Er zijn in dit geval geen grondexploitatiekosten aangezien de kavel kan worden aangesloten op bestaande openbare voorzieningen (rioolaansluiting en ontsluitingsweg) Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Limburg

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Limburg

Voorliggend plan wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan het waterschap Limburg.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 28 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

**Bijlage 2: Evaluatierapport bodemsanering Laurens Janszoon Costerstraat 21-23 te
Venlo**

**Bijlage 3: Evaluatierapport bodemsanering “Bauhaus” aan de L.J. Costerstraat 1-19 te
Venlo**

Bijlage 4: AERIUS berekening

Bijlage 5: Geohydrologische onderzoek