

Ruimtelijke onderbouwing heront- wikkeling Tegelseweg 3 - Craenakker 12 te Belfeld

Gemeente Venlo

Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Tegelseweg 3 - Craenakker 12 te Belfeld

Gemeente Venlo

Concept

Rapportnummer:	211x04196
Datum:	17 januari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	
Planteam BRO:	De heer N. Paree en de heer F. Janssen
Trefwoorden:	Tegelseweg 3, Craenakker 12, Belfeld, herontwikkeling, realisatie woning, vergroten bedrijfsperceel.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De heer Gubbels, eigenaar van het perceel Tegelseweg 3 en Craenakker 12 wil zijn percelen herontwikkelen, waarbij het bestaande bedrijfsperceel Craenakker 12 en het bedrijfsgebouw wordt vergroot. Tevens wordt aan de Tegelseweg een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd.

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

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Planbeschrijving	6
2.3 Stedebouwkundige motivering	7
3. BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. ONDERZOEK	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieu-aspecten	23
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
4.2.2 Geluidhinder	24
4.2.3 Luchtkwaliteit	25
4.2.4 Milieuzonering	27
4.2.5 Externe veiligheid	28
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.4 Natuur en landschap	34
4.5 Flora en fauna	35
4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	39
4.7 Duurzaamheid	39
4.8 Verkeer en parkeren	39
4.9 Waterhuishouding	39
5. AFWEGING BELANGEN	43
6. OVERLEG	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

Bijlage 1: BRO, Stedenbouwkundige onderbouwing bouw woning en bedrijfsuitbreiding Tegelseweg/Craenakker te Belfeld, 19 november 2008 (oorspronkelijk verzoek)

Bijlage 2: BRO, Inrichtingsschets Steenuilbiotoop versie 2, 25 augustus 2010

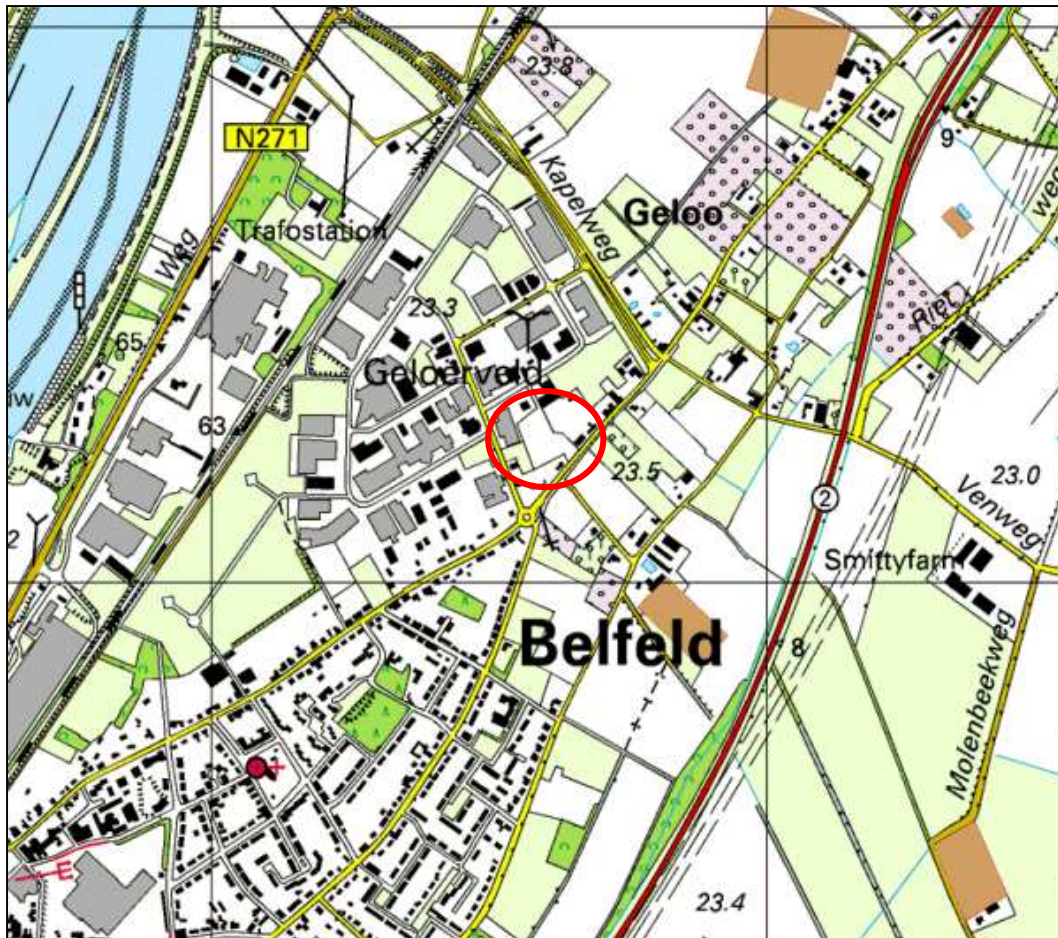
Bijlage 3: Beplantingsplan Steenuilbiotoop versie 2, 25 augustus 2010

Separate bijlagen

- Aeres milieu, Rapport Verkennend bodemonderzoek Tegelseweg 3 Belfeld, AM10168, 18 juni 2010
- Aeres Milieu, Aanvullend bodemonderzoek Tegelseweg 3 Belfeld, AM10469, 3 december 2010
- K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek bouwplan Tegelseweg 3 te Belfeld, gemeente Venlo, M10-195.401, 23 juni 2010

1. INLEIDING

De heer Gubbels is voornemens zijn perceel aan de Tegelseweg / Craenakker te splitsen. Aan de zijde van de Tegelseweg wil de heer Gubbels tussen nummer 1 en 3 een vrijstaande woning bouwen. Aan de zijde van de Craenakker wil hij het bedrijfspand van zijn autobedrijf 'Autocare Zuid-Nederland' uitbreiden. Tevens wordt hierbij de tuin van de buurman vergroot. Het betreft de percelen die kadastraal bekend zijn onder Sectie A, nummer 3660,3661 en 3633.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'. Op de betrokken gronden liggen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief, door deze ontwikkeling op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een onderbouwing gegeven van de toelaatbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen op deze kavels.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

De noordzijde van het plangebied met daarop het bedrijf 'Autocare Zuid Nederland' is gelegen op het bedrijventerrein Belfeld. De bebouwing bestaat uit omvangrijke bedrijfsgebouwen, met plat dak.

De zuidzijde van het plangebied bestaat uit een open plek in de lintbebouwing van de Tegelseweg. De woningen hier bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het middelste deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Het betreft grasland.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

In de nabijheid van het plangebied, op circa 375 meter afstand, is de aansluiting op de A73 gelegen. Verder zijn in de omgeving De Rijksweg Noord en de Boxhoverweg gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de Tegelseweg en de A73, is open agrarisch gebied aanwezig.

2.2 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat uit de bouw van 1 vrijstaande woning achter de rooilijn van de Tegelseweg tussen nummer 1a en nummer 3 en de bedrijfsuitbreiding in zuidelijke richting van het pand aan de Craenakker 12.

De woning aan de Tegelseweg zal gekenmerkt worden door een historische uitstraling, vergelijkbaar met de woningen direct aan de Tegelseweg. Daarbij valt te denken aan één bouwlaag met een kap met een oppervlakte van maximaal 120 m².

De bedrijfsuitbreiding zal bestaan uit de bouw van een loods, welke los of aansluitend op de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij de hoofdmassa rechthoekig blijft.



Afbeelding 3: schets toekomstige terreinindeling

Een deel van het plangebied blijft agrarisch en wordt verkocht aan de buurman die woont aan de Tegelseweg 1a.

Op de vorige pagina is schematisch weergegeven wat de plannen inhouden. Met paars is de uitbreiding van het bedrijfsperceel aangegeven. Het groene gedeelte wordt verkocht en blijft agrarisch van aard. Het nieuwe woonperceel is met oranje aangegeven.

2.3 Stedebouwkundige motivering

Visie

De Tegelseweg is gelegen in het noorden van de kern Belfeld. Aan deze straat liggen voornamelijk vrijstaande woningen van één laag met kap. Het bedrijventerrein Belfeld is gelegen ten noordwesten van de Tegelseweg. De Craenakker maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark. Op de middelgrote bedrijfskavels aan deze straat staat forse bebouwing. Het perceel Craenakker 12 is thans in gebruik door het bedrijf Autocare Zuid-Nederland. Het perceel hierachter, waarvoor het verzoek voor de bedrijfsuitbreiding geldt, is thans weiland. Het perceel gelegen aan de Tegelseweg, waarvoor het verzoek tot bouw van een woning wordt ingediend is momenteel onbebouwd.

Randvoorwaarden woning

Voor de woning wordt voldaan aan de onderstaande randvoorwaarden:

Afstand tot perceelsgrens

- De woning dient ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd.
- Het bijgebouw dient in dan wel 1 meter uit de perceelsgrens te worden gerealiseerd.

Rooilijn

- De rooilijn dient in het verlengde komen te liggen van de rooilijn van Tegelseweg 1A en aan te sluiten op de rooilijn van Tegelseweg 3.

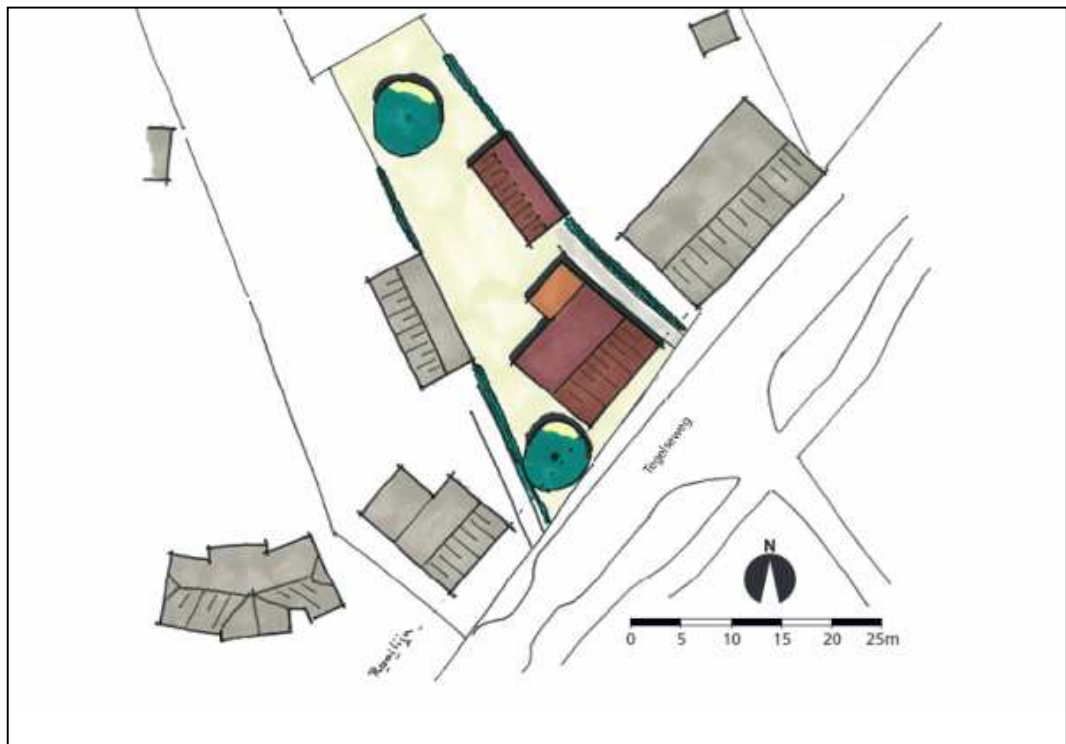
Hoofdgebouw

- De goothoogte van de woning mag maximaal 3 meter bedragen.
- De woning dient een zelfde kap te hebben als naastgelegen woningen, dat wil zeggen een kap evenwijdig aan de straat met een helling van 35 graden of meer.
- De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 120 m² bedragen.

Bijgebouw

- De rooilijn van het eventuele bijgebouw dient op minimaal 3 meter achter de woning te liggen.
- Woning en bijgebouw mogen geen geïntegreerd geheel vormen.
- De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 2,20 meter bedragen.
- Een eventueel dak dient minimaal een dakhelling van 35 graden te hebben met de nokrichting in de lengte van het gebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 50 m² bedragen.

Onderstaand is de inrichting van het woonperceel weergegeven



Afbeelding 4: schets woning

Randvoorwaarden bedrijf

Voor de uitbreiding van het bedrijf aan de Craenakker wordt voldaan aan de onderstaande randvoorwaarden. Een en ander is verduidelijkt in de afbeelding op de volgende pagina.

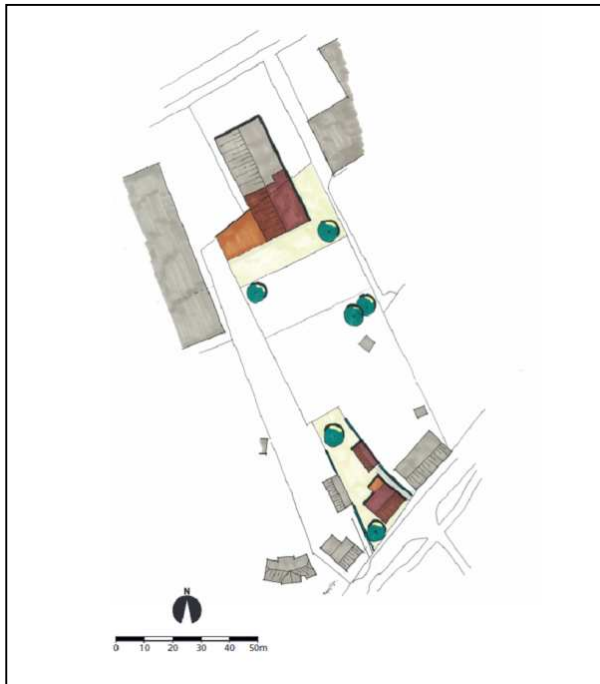
Situering

- Het bedrijf mag tot maximaal 10 meter uit de achterste perceelsgrens uitgebreid worden.
- Beide zijwanden mogen verlengd worden tot deze 10 meterlijn, waarbij de achtergevel op deze lijn wordt positioneerd.

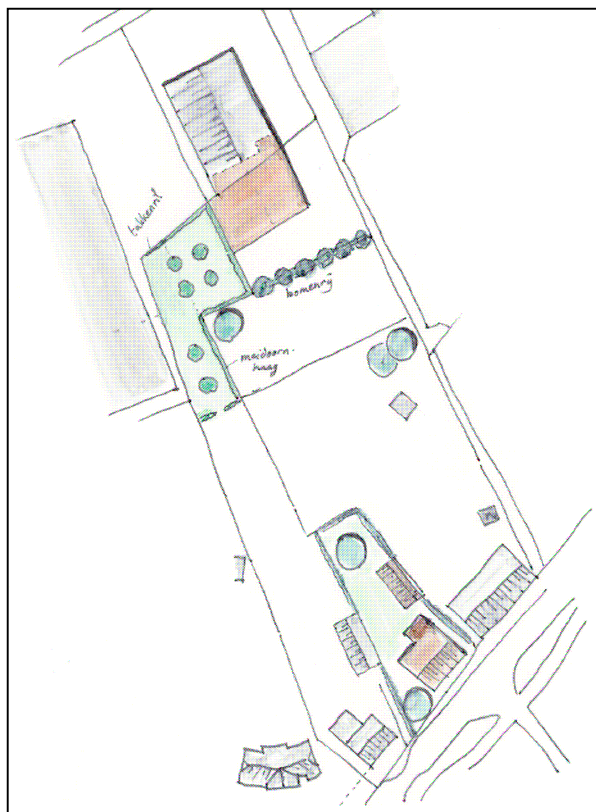
- Het nieuwe deel van het bedrijf mag, indien het voldoet aan bovengenoemde voorwaarden, zowel een uitbreiding als een apart gebouw zijn.

Massa

- De goothoogte, nokhoogte en dakhelling van de uitbreiding of het nieuwe gebouw dienen hetzelfde te zijn als het bestaande gebouw.
- De nokrichting van de bestaande kap dient bij uitbreiding doorgezet te worden.
- De hoofdmassa dient een rechthoekig grondoppervlak te blijven. In het oorspronkelijke principeverzoek aan de gemeente Venlo was opgenomen dat een eventuele uitbouw aan de oostzijde van het gebouw mogelijk zou zijn. Naar aanleiding van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek bleek echter dat dit deel van het terrein als compensatie voor de in de omgeving nestelende steenuil noodzakelijk is. Het terrein zal hier groen worden ingericht en niet worden bebouwd. Zie ook paragraaf 4.5



Afbeelding 5: oorspronkelijke inrichtingsschets (licht bruin: optionele uitbreiding)



Afbeelding 6: inrichtingsschets n.a.v. steenuilcompensatie (zie ook paragraaf 4.5)

3. BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota ruimte en het provinciaal beleid aan de hand van het provinciaal omgevingsplan 2006 (POL 2006). Bij het regionaal beleid wordt in gegaan op de Woonvisie Regio Venlo. In de paragraaf van het gemeentelijk beleid wordt stilgestaan bij het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een viertal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij het bestaand stedelijk gebied van Belfeld. Hiermee wordt voldaan aan het bundelingsbeleid van het Rijk.

- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Blijkens het uitgevoerde Flora en fauna onderzoek (zie paragraaf 4.5) zijn vanuit het aspect 'flora en fauna' door de te nemen maatregelen geen belemmeringen te verwachten.

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Doordat wordt aangesloten bij het bestaand stedelijk gebied van Belfeld, en het middendeel van het plangebied agrarisch blijft, blijft de openheid van het landschap gewaarborgd.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

Vanuit deze aspecten zijn geen belemmeringen te verwachten, zie hiervoor de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4.

- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen te verwachten, zie de waterparagraaf (paragraaf 4.9 in hoofdstuk 4.)

Conclusie Rijksbeleid

Dit initiatief behelst het uitbreiden van een bedrijfsperceel en de realisatie van een woning aansluitend bij het bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische of landschappelijke aard of vanuit het aspect flora en fauna. Vanuit het Rijksbeleid is onderhavige ontwikkeling niet bezwaarlijk.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december

2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. De laatste actualisatie van het POL is de actualisatie naar aanleiding van het in werking treden van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

Stadsregio Venlo

De stadsregio Venlo vervult als logistiek-industrieel knooppunt een belangrijke functie op een van de belangrijkste corridors van Europa tussen de Nederlandse en Belgische mainports en het Ruhrgebied. Versterking van dat knooppunt is een belangrijke opgave voor de regio. Venlo vervult een centrale functie voor het noordelijk deel van Limburg en een breder Duits achterland (zie o.a. het ontwikkelingsperspectief VeNeTe) Dat vereist het voortdurende werken aan een multimodale infrastructuur met het oog op een optimale bereikbaarheid van Venlo voor goederenvervoer. De realisatie van de A73-zuid en A74 dragen bij aan een betere bereikbaarheid over de

weg. Aandachtspunt blijft de verwachte groei van het transitoverkeer en de gevolgen daarvan voor de A67, A73 en A74.

Perspectievenbeleid

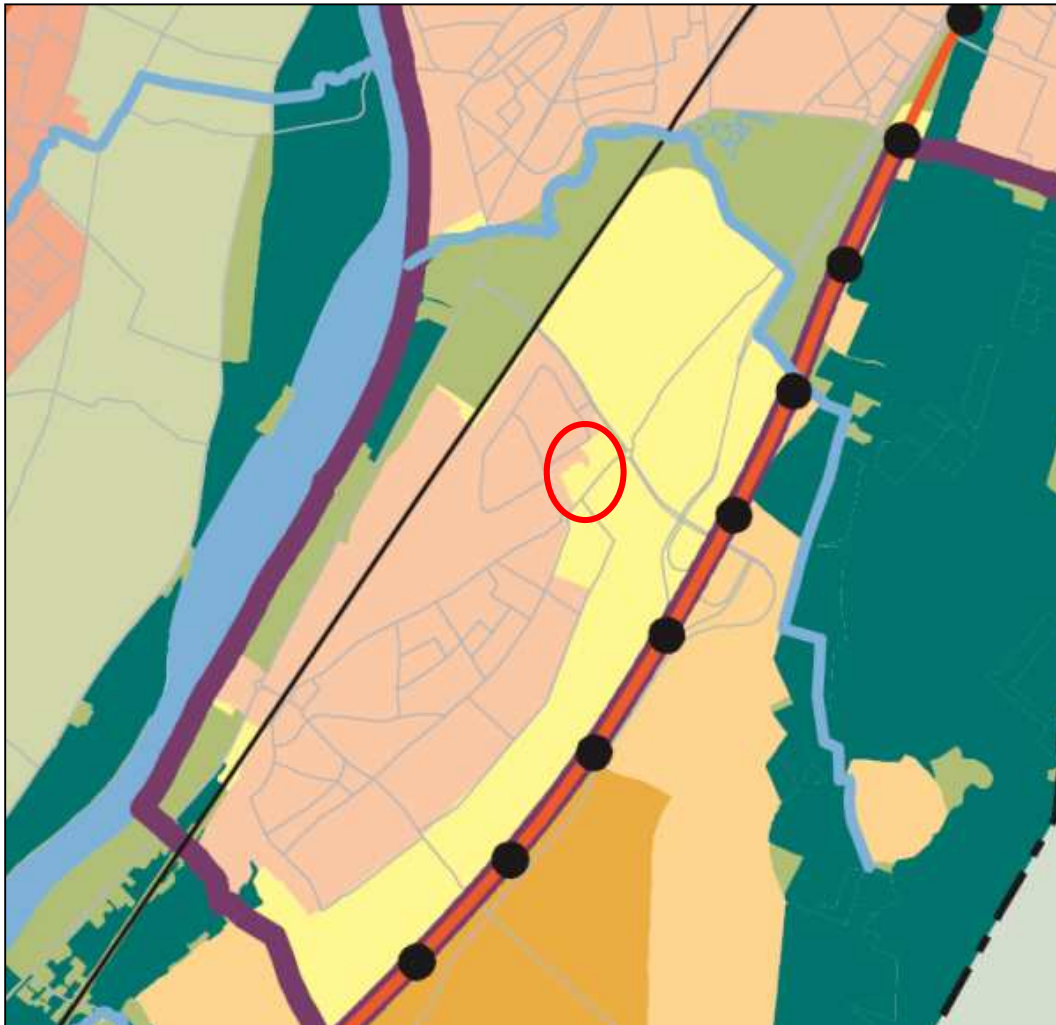
Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het noordelijk deel van het plangebied behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Het plangebied is als geheel gelegen binnen de 'Grens Stedelijke Dynamiek'.

Perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen binnen perspectief 8, stedelijke ontwikkelingszone. Perspectief 8 omvat landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

Afweging beleid POL2006

Het plangebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek, deels in perspectief 8 en deels in perspectief 9. Stedelijke ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van bedrijven en het bouwen van woningen dienen primair binnen deze gebieden plaats te vinden. Onderhavig initiatief, waarbij een nieuwe woning wordt opgericht en een bestaand bedrijfspand wordt uitgebreid past in dit streven.



Afbeelding 7: uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2010)

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORm, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt, en buiten de grens stedelijke dynamiek. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de grens stedelijke dynamiek. Er hoeft dan ook geen compensatie te worden gedaan in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.3 Regionaal beleid

In 2006 hebben de gemeenteraden van de (voormalige) gemeenten Arcen en Velden, Beesel, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel en Venlo de regionale woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 vastgesteld. De planhorizon van dit document was 2009. Deze planhorizon is reeds verstreken. Een nieuwe regionale woonvisie zal worden opgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'

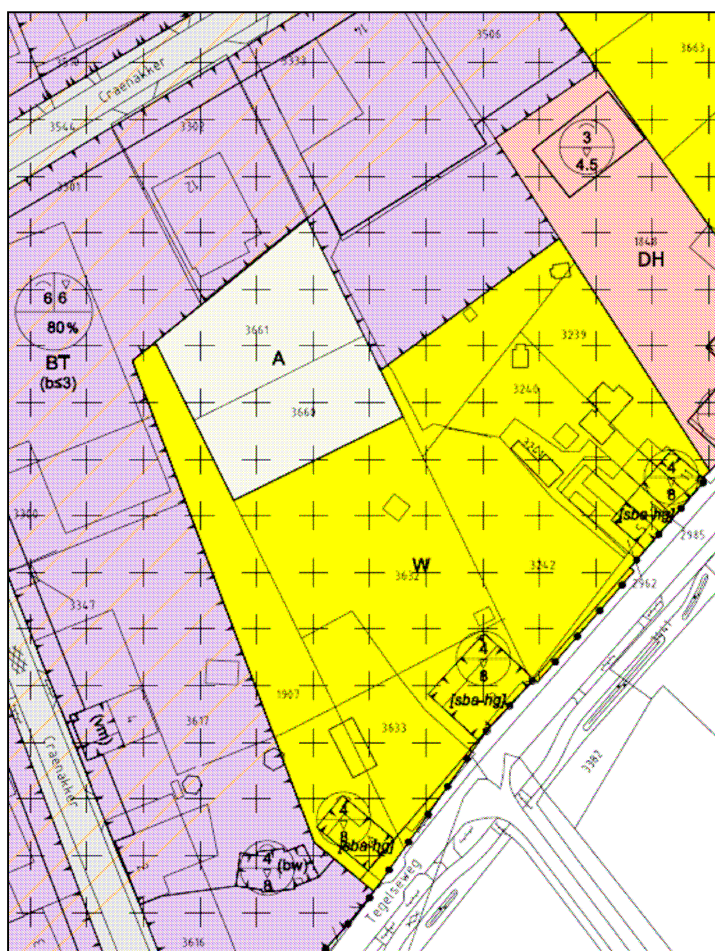
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venlo 26 mei 2010. De bestemming ter plaatse is 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Het oorspronkelijk bedrijfsperceel aan de Craenakker 12 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het huidige bedrijfsperceel is gelegen in de geluidszone industrielawaai.

De uitbreiding van de bedrijfshal en het bedrijventerrein vindt plaats op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Omdat het bedrijfsperceel zal worden uitgebreid in de bestemming 'Agrarisch', is de uitbreiding van het niet-agrarisch bedrijf aan de Craenakker 12 niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de te bouwen woning heeft de bestemming 'Wonen'. Het bouwen van een burgerwoning ter plaatse is echter niet mogelijk omdat er geen bouwvlak is opgenomen.

Omdat de ontwikkelingen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' passen, en het bestemmingsplan geen ontheffings, of wijzigingsbevoegdheden kent om de ontwikkelingen mogelijk te maken, zal deze ontwikkeling meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'.



Afbeelding 8: uitsnede kaart bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld"

Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

Voor het plangebied is voor wat betreft het woningbouwaspect met name het wensbeeld 'stad voor jong en oud' van belang.

Voor zowel jongeren als ouderen moeten er voldoende huizen zijn die – met weinig aanpassingen – geschikt te maken zijn voor veranderende woonwensen. Onderhavige woning in een hogere prijscategorie is niet per definitie bedoeld als levensloopbestendige woning, maar kan, gezien de omvang van het perceel hiervoor in de toekomst geschikt voor gemaakt worden.

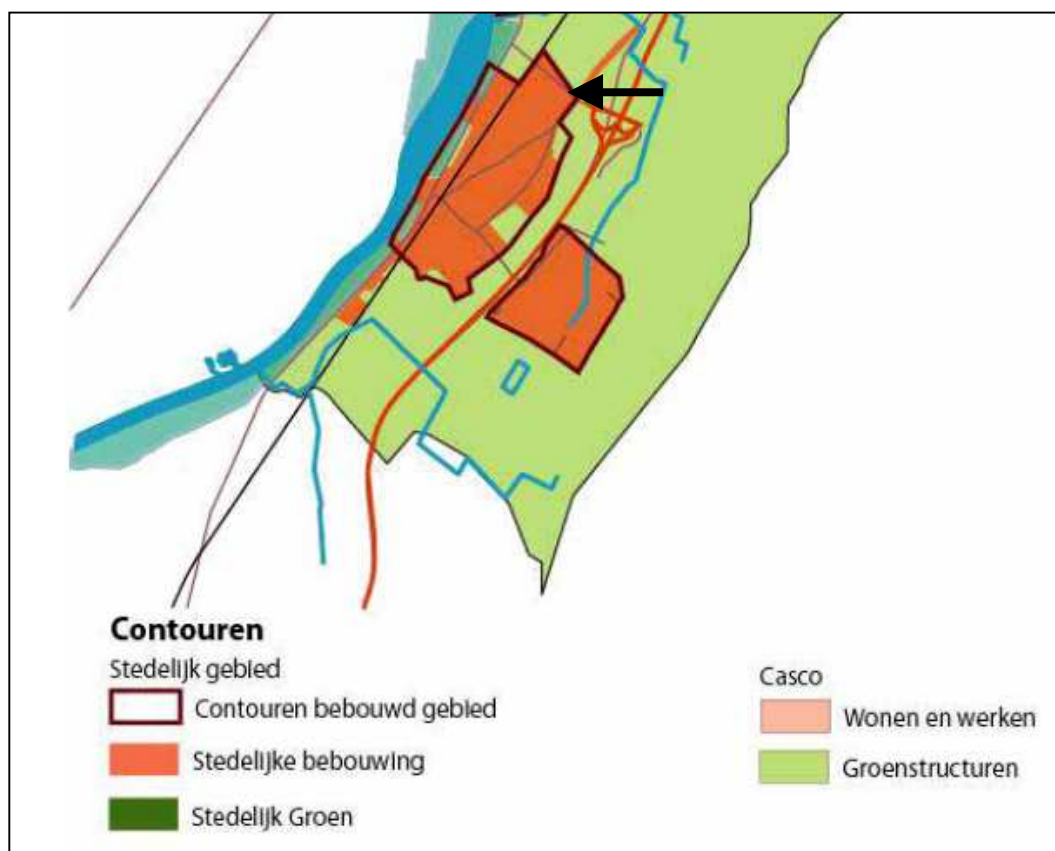
Voor wat betreft de uitbreiding van het bedrijf 'Autocare Zuid Nederland' worden in de Visie Venlo 2030 geen specifieke beleidslijnen benoemd. Het bedrijf is geen logistiek of industrieel bedrijf.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld 28 september 2005). Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven

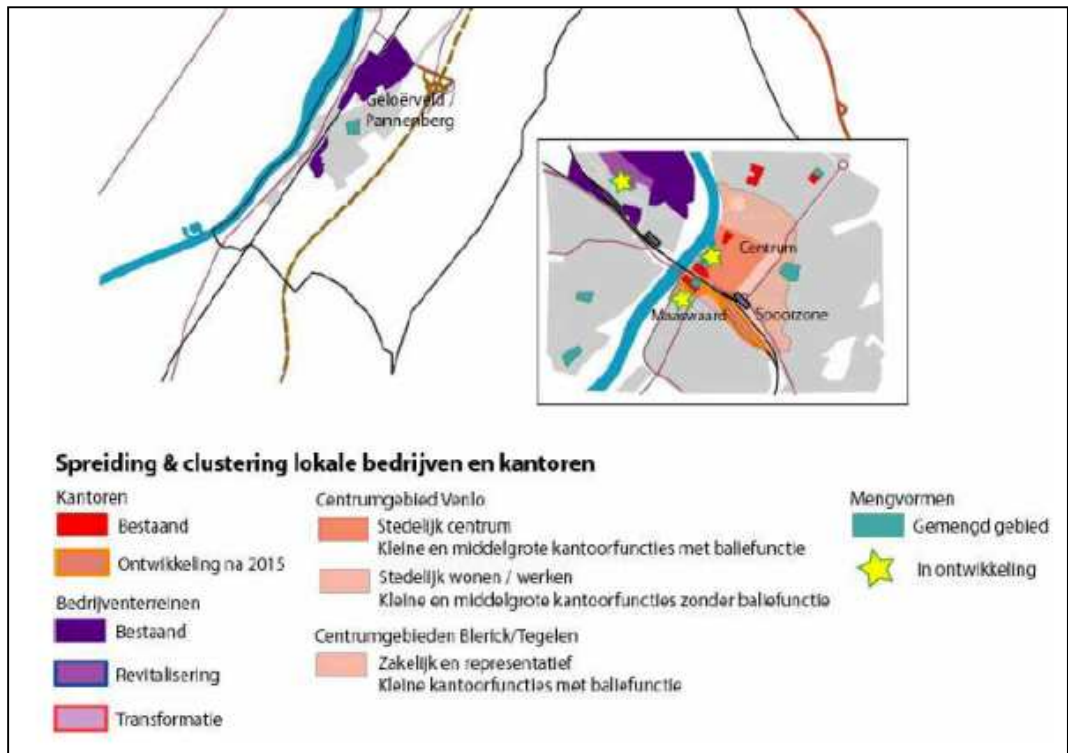
van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.



Afbeelding 9: uitsnede kaart 'Ruimtelijke structuurvisie (1)'

Het plangebied is in de ruimtelijke structuurvisie gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de contour. Het plangebied heeft geen type woonmilieu toegekend gekregen, maar is gelegen tegen een suburbaan woonmilieu aan. Hier is behoud van kwantiteit en kwaliteit van het voorzieningen niveau en karakteristieke verschillen, beperkte uitbreiding en transformatie gewenst. Onderhavige bouw van een woning in een bestaand lint nabij het suburbaan woonmilieu past in het streven beperkt uitbreiding te laten plaatsvinden van de suburbane woonmilieus.

Voor wat betreft de uitbreiding van het bedrijf 'Autocare Zuid Nederland' wordt in de ruimtelijke structuurvisie vermeld dat het van belang blijft de lokale kleinschalige werkgelegenheid binnen de traditionele bedrijventerreinen en / of gemengde gebieden bij en in de kernen in stand te houden op goed bereikbare locaties. Onderhavig initiatief voorziet mede in het uitbreiden van een bestaand bedrijf. Hiermee wordt het voortbestaan van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Belfeld' behouden.



Afbeelding 10: uitsnede kaart 'Ruimtelijke structuurvisie' (2)

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren en een bedrijfspand uit te breiden met 300 m² tot 500 m². Hiermee is er sprake van een bouwplan in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening. Op deze ontwikkeling is daarom het bepaalde in de Grexxwet van toepassing. Voordat het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' in procedure wordt gebracht, zal een anterieure overeenkomst in het kader van de Grexxwet worden afgesloten, ter afwenteling van de kosten met betrekking tot de grondexploitatie.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie¹. Hierbij is het plangebied opgedeeld in deellocatie A (zuidelijk deel van het plangebied) en deellocatie B (noordelijk deel van het plangebied).

In het rapport wordt voor deellocatie A geconcludeerd dat de bovengrond licht is verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK's. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten aanzien van de achtergrondwaarde. Het grondwater is niet onderzocht vanwege de diepe ligging er van.

In het rapport wordt voor deellocatie B geconcludeerd dat de bovengrond licht is verontreinigd met PCB. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte die hoger is dan de achtergrondwaarde. Het grondwater is niet onderzocht vanwege de diepe ligging er van.

¹ Aeres milieu, Rapport Verkennend bodemonderzoek Tegelseweg 3 Belfeld, AM10168, 18 juni 2010

De resultaten van het bodemonderzoek voor een deel van het plangebied gaven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Hierbij is de aangetroffen baksteenhoudende laag onderzocht². Gebleken is dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Wel kunnen voor eventueel af te voeren grond beperkingen worden opgelegd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor wat betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Tegelseweg 3 wordt vermeld dat hier reeds een woonfunctie is gevestigd. De bestaande woning is dan ook niet meegenomen in het bodemonderzoek.

4.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door adviesbureau K-Plus is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van de nieuwe woning³. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 62 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB

² Aeres Milieu, Aanvullend bodemonderzoek Tegelseweg 3 Belfeld, AM10469, 3 december 2010

³ K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek bouwplan Tegelseweg 3 te Belfeld, gemeente Venlo, M10-195.401, 23 juni 2010

wordt niet overschreden. Geluidsreducerende maatregelen stuiten op bezwaren van financiële aard. Bij de gemeente Venlo dient dan ook een verzoek om vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend, waarbij als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat het plan een open plek tussen bestaande bebouwing invult. Daarnaast dient ten tijde van de bouwaanvraag een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de binnenwaarde niet meer dan 33 dB bedraagt.

Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein en het bedrijfspand van Autocare Zuid Nederland zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfspand naar verwachting niet toenemen. De uitbreiding zal slechts worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's. Er wordt geen stijging van het aantal klanten, personeelsleden of toeleveringen verwacht. Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijfspand zal de geluidsbelasting op woningen in de nabijheid niet toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, het plan niet op bezwaren stuit vanuit de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Het bedrijfsperceel Craenakker 12, met daarop Autocare Zuid Nederland is gelegen in de geluidszone industrielawaai van het bedrijventerrein Belfeld. De uitbreiding van het bedrijfsperceel is echter gelegen buiten de geluidszone, net als de te realiseren woning naast de Tegelseweg 3. Op het gedeelte van het bedrijf dat buiten de geluidszone komt te liggen, zullen echter geen activiteiten plaatsvinden die zorgen voor een geluidsbelasting ten aanzien van de omgeving. Hier zal sprake zijn van stalling van auto's. Voor deze ontwikkeling behoeft de 50dB contour dan ook niet te worden verlegd. De ligging van de uitbreiding buiten de geluidszone industrielawaai werkt dan ook niet belemmerend voor de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsperceel.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een plan NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een plan altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de nieuwe functie. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2010 24,6 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse in 2010 19,6 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de woning. Naar verwachting zal door voorschrijdende

technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de gekozen locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Deze ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid één woning toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad van Belfeld. Dit aantal is ruim onder de norm van 1500 woningen, en valt daarom binnen de Regeling NIBM. Dit deel van het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast werken de achtergrondwaarden niet belemmerend voor de ontwikkeling.

Voor wat betreft de uitbreiding van het bedrijfsperceel en het bedrijfspand, kan berekend worden dat ook dit deel van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein en het bedrijfspand van Autocare Zuid Nederland zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfspand naar verwachting niet toenemen. De uitbreiding zal slechts worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's. Er wordt geen stijging van het aantal klanten, personeelsleden of toelieferingen verwacht. Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijfspand zal de luchtkwaliteit niet verslechteren.

De ontwikkeling als geheel is dan ook eveneens NIBM.

Beoordeeld is of het aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (titel 5.2) geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien in de omgeving waarvan de gevolgen voor de luchtkwaliteit aanleiding geven deze in samenhang met het onderhavige plan te beoordelen.

De onderhavige ontwikkeling draagt als geheel niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving voorzien die in samenhang met deze ontwikkeling gezien dienen te worden. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit zijn onderhavige ontwikkelingen dan ook niet bezwaarlijk. Daarnaast werken de achtergrondwaarden niet belemmerend voor de ontwikkeling.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de nabijheid van de locatie waar de woning gerealiseerd gaat worden, liggen verschillende bedrijven. Enkel de hindercirkels van de Venlose Glasindustrie reiken tot over het plangebied. Er liggen in de huidige situatie echter al enkele woningen dichterbij het bedrijf, bijvoorbeeld Tegelseweg 1 en 1a. In de milieuvergunning van het bedrijf dient reeds rekening te worden gehouden met deze dichterbij gelegen woningen. De hinder van de Venlose Glasindustrie zal bij de nieuwe woning niet groter zijn dan bij de al aanwezige woningen. Ten aanzien van de bouw van de woning bestaan vanuit het milieuaspect 'bedrijven' dan ook geen belemmeringen.

Voor wat betreft de uitbreiding van het bedrijfsperceel en het bedrijfsgebouw van Autocare Zuid Nederland, wordt vermeld dat voor dit type bedrijf (een handel in auto's) een zone aangehouden dient te worden van maximaal 30 meter op basis van geluid. De dichtstbij gelegen woningen Tegelseweg 1, 1a en de nieuw te realiseren woning zijn gelegen op een afstand van minimaal 65 meter van de nieuwe grens van het bedrijfsterrein.

Conclusie

Voor de te realiseren nieuwe woning aan de Tegelseweg bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect 'milieuzonering', aangezien er reeds woningen dichterbij de Venlose Glasindustrie zijn gelegen. Deze zijn reeds maatgevend voor de milieuvergunning. Tevens is de aan te houden afstand van 30 meter ten behoeve van het autobedrijf niet tot over de te realiseren nieuwe woning aan de Tegelseweg gelegen. De milieuzonering is dan ook niet bezwaarlijk voor het realiseren van onderhavig initiatief.

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁴ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting

4 Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld volgens twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m^2 , ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Omdat ter plaatse een risicovol object (een woning) en een (beperkt) risicovol object wordt gerealiseerd (uitbreiding bedrijfsgebouw) dient in te worden gegaan op het aspect plaatsgebonden risico en het aspect groepsrisico.

5 Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

6 Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

Binnen de omgeving van het plangebied komen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting Helichem BV aan de Kozakkenweg 5 te Belfeld. Het bedrijf is gelegen op een afstand circa 250 meter van de grens van het plangebied. Het bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 205 meter van de expeditie / opslagplaats, van 165 meter van het grondstoffenmagazijn, van 110 meter van de opslag / mengplaats voor poeders en van 65 meter van het vatenpark. Onderhavig plangebied is ruim buiten de terreingrens en buiten de genoemde afstanden gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

Op een afstand van circa 675 meter van de grens van het plangebied is een andere risicovolle inrichting gelegen. Het betreft Mts Dings aan de Rijksweg Noord 33. Het plangebied is ver buiten de terreingrens gelegen.

Op een afstand van circa 600 meter van de grens van het plangebied is een derde risicovolle inrichting gelegen. Het betreft MLR Belfeld van de NV Gasunie. Het plangebied is echter gelegen ruim buiten de terreingrens en ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour van 25 meter van de A111 installatie. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Het bedrijf 'Autocare Zuid Nederland' zelf betreft geen risicovol bedrijf.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt vermeld dat door onderhavige ontwikkeling het aantal mensen in het plangebied iets zal toenemen. In de directe omgeving is echter al een aanzienlijke hoeveelheid mensen aanwezig op het bedrijventerrein en op de omliggende woonpercelen. De invloed van onderhavige ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van risicovolle inrichtingen is dan ook niet significant te noemen, dit mede gezien de grote afstanden tot de genoemde inrichtingen.

Spoor

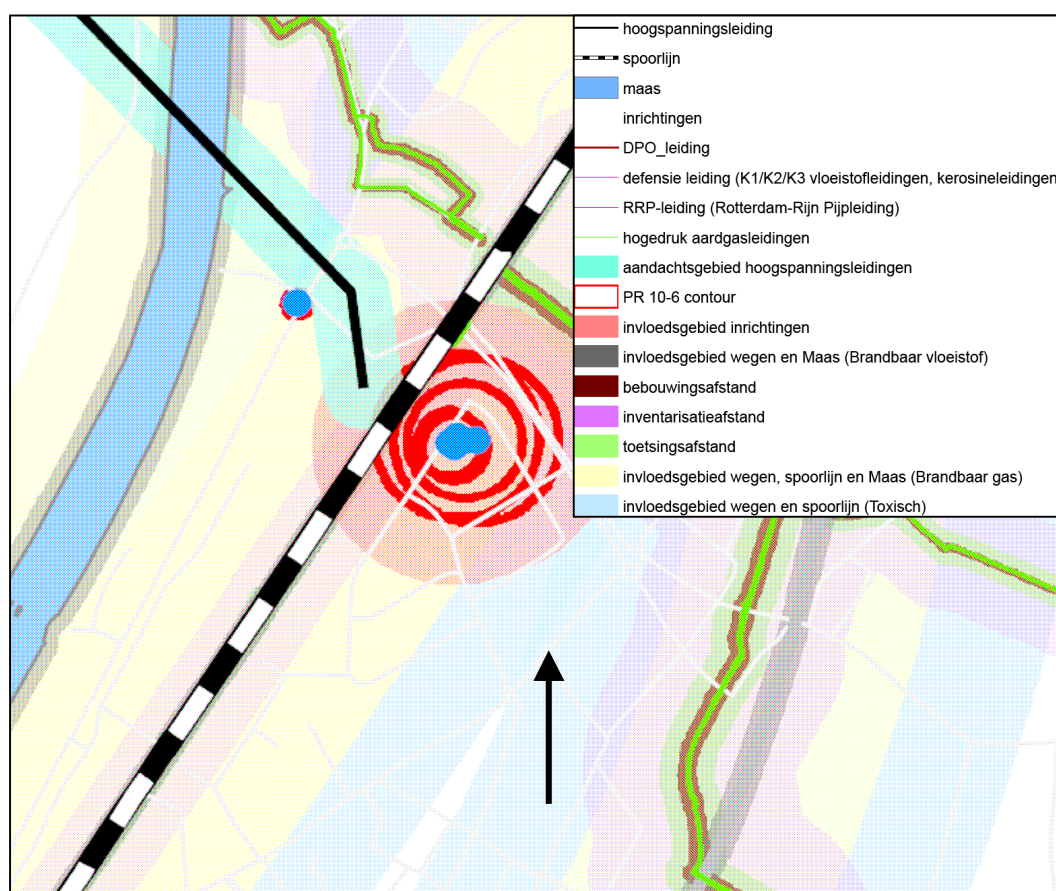
Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Roermond – Venlo vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is circa 350 meter verwijderd van deze spoorlijn. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor toxisch gas vanwege de spoorlijn Venlo-Roermond. Ook op de gemeentelijke belemmeringenkaart is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied voor toxisch gas.

In het kader van de nieuwbouw van 6 woningen even verderop in noordelijke richting langs hetzelfde spoor aan de Geldersebaan-Plataanstraat te Tegelen is door

7 Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

Oranjewoud een kwalitatieve onderbouwing⁸ opgesteld inzake de ligging nabij de A73-Zuid, de spoorlijn Roermond-Venlo en de Maas. Uit het betreffende onderzoek stelt Oranjewoud dat zij de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het spoor reeds berekend hebben voor het bestemmingsplan Doolhof. Uit die berekening bleek dat de spoorlijn Venlo-Roermond geen 10^{-6} contour heeft. Wat betreft het groepsrisico van de spoorlijn wordt in de rapportage gesteld dat gezien de directe omgeving van die planlocatie een overschrijding van de oriëntatiewaarde niet aannemelijk is. De directe omgeving rond die planlocatie aan de Geldersebaan en de spoorlijn bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied en rustige woonwijken met een lage personen-dichtheid.

Op basis van deze argumenten wordt door Oranjewoud gesteld dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatie waarde.



Afbeelding 11: uitsnede belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo.

Omdat de onderhavige planlocatie in het invloedsgebied van de vervoersas ligt, kan dit theoretisch leiden tot een toename van het groepsrisico. Echter, omdat het plan slechts 1 woning en een uitbreiding van een bedrijfspand/bedrijfsperceel betreft die

⁸ Oranjewoud, Quicksan externe veiligheid Tegelen, plannummer 204333, d.d. 8 januari 2010

op een enige afstand van de risicobron ligt, zal stijging van het groepsrisico niet significant zijn, waardoor het niet of nauwelijks in een berekening terug te zien is.

In het soortgelijke geval aan de Geldersebaan-Plataanstraat adviseert Oranjewoud daarom geen groepsrisico berekening uit te voeren, maar de verantwoordingsplicht kwalitatief in te vullen.

In de Circulaire staat beschreven dat bij een toename van het groepsrisico of een ligging van het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde invulling gegeven dient te worden aan de verantwoordingsplicht. Hiervoor is echter aangegeven dat van een ligging boven de oriëntatiewaarde geen sprake is. Ook een toename zal niet rekenkundig zichtbaar zijn. Vanwege deze omstandigheden, de beperkte grootte van het plan en de afstand tot de risicobronnen kan volstaan worden met een beknopte invulling van de verantwoordingsplicht.

De gemeente Venlo zal een beperkte verantwoordingsplicht invullen.

Wegverkeer

Wegen in de omgeving van het plangebied waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden zijn de A73 en de N271.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van de A73, op circa 350 meter van de oprit van de A73 en op circa 450 meter van de N271. Deze wegen zijn niet opgenomen in de Risicoatlas 'Wegtransport gevaarlijke stoffen' als wegen waar de plaatsgebonden risicocontour groter is dan 1×10^{-6} / jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Op de door Oranjewoud opgestelde 'belemmeringenkaart externe veiligheid' is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van toxische stoffen over de A73. Voor het groepsrisico geldt dat elke toename van het groepsrisico en elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord dient te worden. Gezien de afstand van het plangebied tot de snelweg en gezien het feit dat er slechts een beperkt aantal mensen aan de omgeving van het plangebied wordt toegevoegd, is er geen sprake van een significante toename van het groepsrisico en/of een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt plaats op minder dan 200 meter van de Tegelseweg. Blijkens de belemmeringenkaart van de gemeente Venlo vindt hierover geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Water

Het plangebied ligt verder op circa 750 meter van de oever van de Maas. Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat er brandbare vloeistoffen (LF1 En LF2) worden vervoerd over de Maas. Deze stoffen hebben een invloedsgebied van respectievelijk 30 en 175 meter. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Ook op de belemmeringenkaart van de gemeente Venlo is te zien dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de Maas is gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Buisleidingen

Het huidige beleid voor de aanleg van transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze staan in twee circulaire. Dit zijn de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen. Deze zal regels gaan stellen voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) zal naar verwachting in 2011 in werking treden. Het huidige beleid (circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984') komt dan te vervallen. Deze circulaire zou eind 2008 al worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire. Deze datum werd niet gehaald waardoor de waarden uit 1984 nog gelden.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bedrijfsp perceel en de woning. De dichtstbij gelegen leidingen zijn gelegen op een afstand van circa 325, resp. 425 en 485 meter van het plangebied. Het betreft leidingen van de NV Gasunie. Het plangebied is ruim buiten de beschermingszones van deze leidingen gelegen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief, en dat de gemeente een beknopte invulling aan de verantwoordingsplicht geeft in verband met de ligging nabij de spoorlijn.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Volgens de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie zijn in de nabijheid van het plangebied geen gebouwen of andere elementen gelegen met een cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Door adviesbureau ARC is een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op de planlocatie⁹. In dit onderzoek zijn twee deelgebieden beschouwd. Het noordelijk deel betreft het bedrijfsp perceel aan de Craenakker 12 en het zuidelijk deel het perceel naast de Tegelseweg 3. De onderzoekslocaties hebben door de ligging op een Maasterras een hoge tot middelhoge archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. De zuidelijke deellocatie valt binnen een archeologisch monument; een cluster van oude bebouwing van Geloo. Hierdoor is er voor deze locatie daarnaast een specifieke hoge trefkans op sporen van bewoning vanaf de Late-Middeleeuwen. Op basis van de vondsten kan geconcludeerd worden dat beide deellocaties tot minstens 60 cm –mv vergraven zijn. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een archeologische vindplaats. Doordat de bodem tot minstens 60 cm –mv verstoord is, is een eventuele archeologische laag verdwenen. Onder dit vergraven pakket kunnen echter nog wel diepe grondsporen aanwezig zijn.

Omdat tijdens het karterend veldonderzoek geen archeologische vindplaats is aangetroffen, wordt conform het beleid van de gemeente Venlo geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

4.4 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het plangebied niet binnen de gebiedsbescherming valt. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Duitse Natura 2000-gebied Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht, ligt op circa 5 km van het plangebied. Effecten op dit gebied zijn uitgesloten.

⁹ ARC bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Tegelseweg te Belfeld, gemeente Venlo (L), ARC-Rapport 2010-146, Geldermalsen, 2010

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of de POG. In het plangebied en in een omtrek van circa 1 kilometer zijn geen andere waardevolle groene elementen zoals Ecologische verbindingzones (EVZ) gelegen.

De ontwikkeling van het perceel Tegelseweg 3 en Craenakker 12 heeft geen negatieve invloed op omliggende natuur- en landschapswaarden en de planontwikkeling is vanuit dit oogpunt dan ook niet bezwaarlijk.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is door BRO een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 mei 2010 een verkennend veldonderzoek uitgevoerd in het gebied. Het doel van dit onderzoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals provinciale vogel- en vegetatiekarteringen. Door de gemeente Venlo zijn gegevens verstrekt over de verspreiding van de steenuil. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er volgens Natuurloket geen geschikte gegevens voorhanden zijn.

Ecologische beschrijving

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Belfeld aan de noordzijde van het dorp. Het gebied tussen de Tegelseweg en de Craenakker bestaat uit (oude) lintbebouwing aan de Tegelseweg met bijbehorende tuinen, recent aangelegde bedrijfsbebouwing aan de Craenakker, en enkele resterende kleine agrarische percelen die begraasd worden door hobbyvee. Het gebied ten noordwesten van de Craenakker is vrijwel geheel in gebruik als bedrijventerrein, het gebied ten zuidoosten van de Tegelseweg is geheel in agrarisch gebruik.

Het noordelijke deel van het plangebied (waar bedrijfsontwikkeling is voorzien) is een grasland dat kort wordt gegraasd door een paard of pony. In de grasvegetatie komen slechts zeer algemene kruidachtige soorten voor, zoals Kleine ooievaarsbek, Paardenbloem, Smalle weegbree en Gewone hoornbloem, Grote brandnetel etc. Op het terrein zelf is geen opgaande beplanting aanwezig. Het terrein direct ten zuiden

van het genoemde perceel is deels in gebruik als moestuin en deels als hobbywei. Hier grazen twee sikaherten en een wallaby. Door intensieve begrazing komt ook hier geen interessante vegetatie voor.

Het perceel achter het pand Tegelseweg 3 is feitelijk in gebruik als tuin maar wordt op ecologische wijze beheerd. Op het perceel bevinden zich een vijver, een hoogstamboomgaard en een haag en houtsingel. Dit perceel valt overigens buiten het plangebied.

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een braakliggend perceel ten zuidwesten van het pand Tegelseweg 3. Op het terrein heeft in het verleden een huis met bijbehorende tuin gestaan. Op het terrein staan daardoor nog een aantal sierplanten. Doordat het terrein behandeld is met herbicide groeien op het terrein slechts zeer algemene pionier- en ruigtekruiden. Op het perceel staan een spar en enkele berken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Duitse Natura 2000-gebied Wälder und Heiden bei Brügggen-Bracht, ligt op circa 5 km van het plangebied. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten door de Provincie Limburg begrensde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. De vegetatie op de hobbyweide wordt zeer intensief begraasd. Op het terrein kunnen slechts zeer algemene plantensoorten zich handhaven. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt behandeld met herbicide waardoor van een natuurlijke plantengroei geen sprake is. In de planvorming hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde plantensoorten.

Diersoorten

In de houtsingel zijn graafsporen van Konijn en holen van Veldmuis aangetroffen. Behalve deze soorten zullen nog enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 van het gebied gebruik maken, zoals Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij

ruimtelijke ontwikkelingen. Geschikte verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen of gebouwen aanwezig. Vleermuiskolonies in het plangebied zijn daarmee uit te sluiten. Het plangebied is mogelijk in gebruik als foerageergebied voor vleermuizen. Het gaat daarbij echter om een marginaal deel van een totaal foerageergebied voor vleermuizen. Er gaan ook geen voor vleermuizen waardevolle elementen verloren, zoals lijnvormige beplantingen, waterpartijen, etc. Eventuele effecten op vleermuizen zijn verwaarloosbaar.

In de open schuur op het perceel Tegelseweg 3, dat direct aan het plangebied grenst, hangt een nestkast voor een steenuil. Volgens de eigenaar van deze kast wordt deze sinds 2007 jaarlijks gebruikt door een paartje steenuilen. Tijdens het veldbezoek is een steenuil waargenomen in de boomgaard op het perceel Tegelseweg 3 vlakbij het plangebied.

Het functionele leefgebied van de Steenuil is jaarrond beschermd volgens de Flora- en faunawet. De steenuil maakt jaarrond gebruik van een vast territorium, waarin zijn nestplaats en foerageergebied ligt. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het verdwijnen van de soort uit zijn territorium zijn niet toegestaan. Op grond van de beleidsnotitie 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet' is het in de praktijk niet meer mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor steenuilen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen die leiden tot verstoring of verkleining van leefgebied maatregelen genomen moeten worden om de soort te kunnen behouden. Een foerageergebied van een steenuil is, afhankelijk van de kwaliteit, 3 tot 12 hectare groot en ligt gemiddeld in een straal van 200 meter rondom de nestplaats. Een kwalitatief goed foerageergebied bestaat uit extensief, kort gegraasd grasland met verspreide landschapselementen zoals hagen, houtsingels of hoogstamfruitbomen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot verkleining en verstoring van het functionele leefgebied van de steenuil. Het noordelijke deel van het plangebied is te beschouwen als een geschikt foerageergebied. Hier wordt circa 1000 m² ongeschikt voor de steenuil. Alhoewel deze oppervlakte klein is ten opzichte van een totaal foerageergebied, kan de ontwikkeling toch leiden tot het verdwijnen van het territorium. De beschikbaarheid aan geschikt foerageergebied direct rondom de nestplaats is namelijk al erg klein. Door het nemen van compenserende maatregelen is het mogelijk om ervoor te zorgen dat het functionele leefgebied voldoende behouden blijft.

De bouw van de bedrijfsruimte en woning kunnen tevens leiden tot verstoring van de steenuil. Als verstoringcirkel waarbinnen bouwplannen leiden tot verstoring van steenuilen wordt in de literatuur vaak een afstand van 50 meter tot de nestplaats aangehouden. De bouwplannen liggen op circa 40 meter. Door te bouwen buiten de

meest kwetsbare periode (broed- en nestperiode) kan verstoring van de steenuil afdoende voorkomen worden. Deze periode loopt van half maart tot half augustus.

Tijdens het veldbezoek zijn verder de vogelsoorten Merel, Houtduif en Huismus aangetroffen in het plangebied. Een vogelsoort zoals de houtduif kan tot broeden komen in de bomen in de tuin. De vogelnesten waar het om gaat zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de bomen te kappen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode half maart tot half augustus. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Als biotoop voor andere beschermde soorten (vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden) is het gebied niet van waarde vanwege het ontbreken van geschikte biotopen of schuilplaatsen. Negatieve effecten op deze soortgroepen zijn uit te sluiten.

Conclusies en advies

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot enige verkleining en verstoring van het functionele leefgebied van de steenuil. Door het nemen van compenserende maatregelen is het mogelijk om ervoor te zorgen dat het functionele leefgebied voldoende behouden blijft. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in bijlage 2 en 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Door te bouwen buiten de meest kwetsbare periode (broed- en nestperiode) kan verstoring van de steenuil afdoende voorkomen worden. Deze periode loopt van half maart tot half augustus.

Tenslotte is het van belang om bomen te kappen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode half augustus - half april. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering op kunnen leveren voor de realisatie van het bouwplan, of die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Alvorens grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd zal een melding worden gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (Kliq).

4.7 Duurzaamheid

Voor wat betreft het duurzaamheidsaspect zal worden aangesloten bij het bepaalde in het Bouwbesluit. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitlogbare materialen (zink, koper, lood) worden toegepast.

4.8 Verkeer en parkeren

Uit informatie van de initiatiefnemer blijkt dat het vergroten van het bedrijfsperceel en het bedrijfsgebouw dient voor het vergroten van de opslagcapaciteit van auto's op het perceel. Een significante toename van het aantal klanten of leveringen wordt niet voorzien. Het wegprofiel van de omliggende wegen is geschikt voor de bedrijfsfunctie die in en om het plangebied plaatsvindt.

Het bedrijfsperceel is aan de voorzijde van het pand voldoende groot om het parkeren van klanten en toeleveranciers op het eigen terrein plaats te laten vinden.

Door de nieuw te bouwen woning aan de Tegelseweg zal het aantal verkeersbewegingen over deze weg met circa 5 mvt/etmaal toenemen. Gezien het profiel van de Tegelseweg zal deze geringe toename niet voor problemen in de verkeersafwikkeling over de Tegelseweg zorgen.

Voor de nieuw te bouwen woning dient op het eigen terrein te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

4.9 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

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

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een droog ecosysteem. Hierop is reeds in gegaan in de paragraaf 'Flora en fauna' en 'natuur- en landschap' (zie paragraaf 4.4 en 4.5).

Grondwater

De grondwaterspiegel is gelegen op meer dan 5 meter onder het maaiveld.

Volgens de POL-kaart 'Kristallen Waarden' is het plangebied gelegen nabij de Boringsvrije zone Venloschol. De planontwikkeling voorziet echter niet in het aanbo- ren van grondwater. De POL-kaart 'Blauwe Waarden' geeft aan dat het plangebied is gelegen *nabij* het 'veerkrachtig watersysteem van de Maas'. Het plangebied is echter niet *in* het POL perspectief 3 'veerkrachtig watersysteem van de Maas' gele- gen. Er worden dan ook geen nadere eisen gesteld aan het plan.

Oppervlaktewater

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De Maas is gelegen op een afstand van circa 750 meter ten westen van de planloca- tie.

Afval- en hemelwater

Het afvalwater voor de nieuwe woning en eventueel voor de uitbreiding van het bedrijfspand zal worden afgevoerd middels een aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De planontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak op de planlocatie.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwatersysteem. Het wordt conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd.

Blijkens de bodemdoorlatendheidskaarten van het waterschap heeft de bodem ter plekke een goede doorlatendheid met een k-waarde variërend tussen 0,45 tot 0,75 m/dag.

Gestreefd dient te worden naar een 100% afkoppeling van het hemelwater. De te infiltreren oppervlakten zijn in de navolgende tabel aangegeven.

Verhard oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Gebouwen (m ²)	400	900
Terreinverharding (m ²)	550	1300

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te be- palen, infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden ver- oorzaken.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, worden in elk geval in acht genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Op het eigen terrein is voor voldoende ruimte aanwezig.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak dat groter is dan 2000 m² en het plangebied niet binnen een, door het Waterschap aangegeven, speciaal aandachtsgebied is gelegen.

5. AFWEGING BELANGEN

De uitbreiding van het bedrijfsperceel Craenakker 12 en de bouw van een extra woning naast de Tegelseweg 3 is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld'.

Tegen de uitbreiding van het bedrijfskavel en tegen de bouw van de woning bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locaties zijn geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Er zal, dankzij de steenuilcompensatie, ook geen schade worden toegebracht aan Flora en fauna waarden.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gelegaliseerd kan worden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen kan de ontwikkeling worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'bedrijventerrein Belfeld'

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de ontwikkeling niet bezwaarlijk is.

**Bijlage 1:
Stedenbouwkundige onderbouwing (oorspronkelijk advies)**

**Advies : Stedenbouwkundige onderbouwing
bouw woning en bedrijfsuitbreiding
Tegelseweg/Craenakker te Belfeld**

Datum : 19 november 2009

Opdrachtgever :

Ter attentie van :

Projectnummer : 209x00474

Opgesteld door : J. Smedts

i.a.a. : M. Oosting

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op het perceel kadastraal 1894 gemeente Venlo te Belfeld een woning aan de zijde van de Tegelseweg op te richten en een aan de zijde van de Craenakker het hier gelegen bedrijf aan de Craenakker 12 uit te breiden. Het bestaande perceel wordt hierbij opgesplitst in drie percelen.

Bovenstaand initiatief achten wij mogelijk, met in acht name van enkele aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Visie

De Tegelseweg is gelegen in het noorden van de kern Belfeld. Aan deze straat liggen voornamelijk vrijstaande woningen van één laag met kap. Het bedrijvenpark Geloerveld is gelegen ten noordwesten van de Tegelseweg. De Craenakker maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark. Op de middelgrote bedrijfskavels aan deze straat staat forse bebouwing. Het perceel Craenakker 12 is thans in gebruik door het bedrijf Autocare Zuid-Nederland. Het perceel hierachter, waarvoor het verzoek voor de bedrijfsuitbreiding geldt, is thans weiland. Het perceel gelegen aan de Tegelseweg, waarvoor het verzoek tot bouw van een woning wordt ingediend is momenteel onbebouwd.

Randvoorwaarden woning

Om een woning te realiseren op aangegeven perceel aan de Tegelseweg dient het verzoek te voldoen aan onderstaande randvoorwaarden:

Afstand tot perceelsgrens

- De woning dient ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd.
- Het bijgebouw dient in dan wel 1 meter uit de perceelsgrens te worden gerealiseerd.

Rooilijn

- De rooilijn dient in het verlengde komen te liggen van de rooilijn van Tegelseweg 1A en aan te sluiten op de rooilijn van Tegelseweg 3.

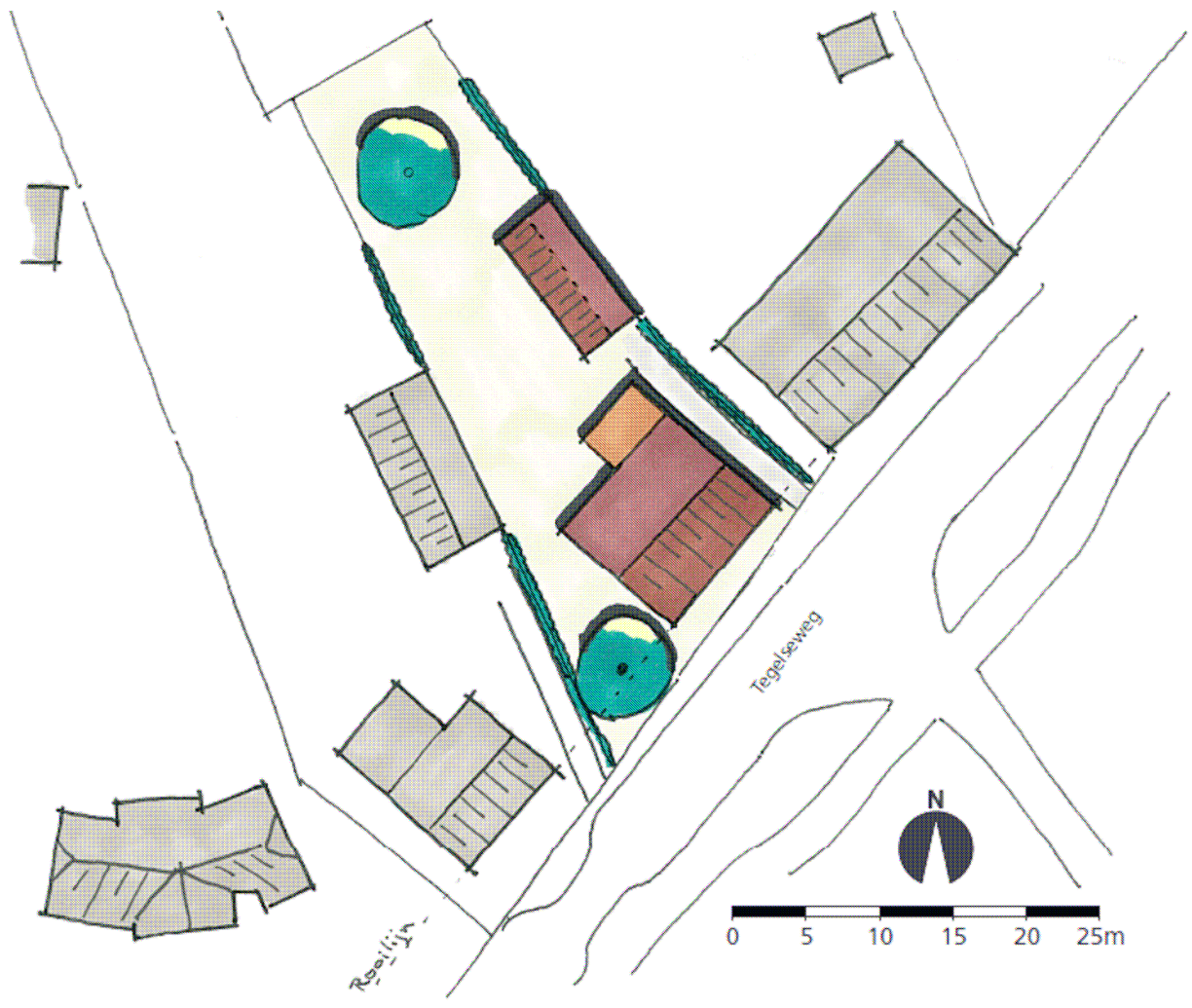
Hoofdgebouw

- De goothoogte van de woning mag maximaal 3 meter bedragen.
- De woning dient een zelfde kap te hebben als naastgelegen woningen, dat wil zeggen een kap evenwijdig aan de straat met een helling van 35 graden of meer.
- De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 120m² bedragen.

Bijgebouw

- De rooilijn van het eventuele bijgebouw dient op minimaal 3 meter achter de woning te liggen.
- Woning en bijgebouw mogen geen geïntegreerd geheel vormen.
- De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 2,20 meter bedragen.
- Een eventueel dak dient minimaal een dakhelling van 35 graden te hebben met de nokrichting in de lengte van het gebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 50m² bedragen.

Onderstaand een voorstel van een mogelijke inrichting:



Schetsvoorstel woning

Randvoorwaarden bedrijf

Om het bedrijf aan de Craenakker uit te breiden op perceel kadastraal 3661 dient het verzoek te voldoen aan de onderstaande randvoorwaarden (*een en ander is verduidelijkt in de afbeelding op de volgende pagina*):

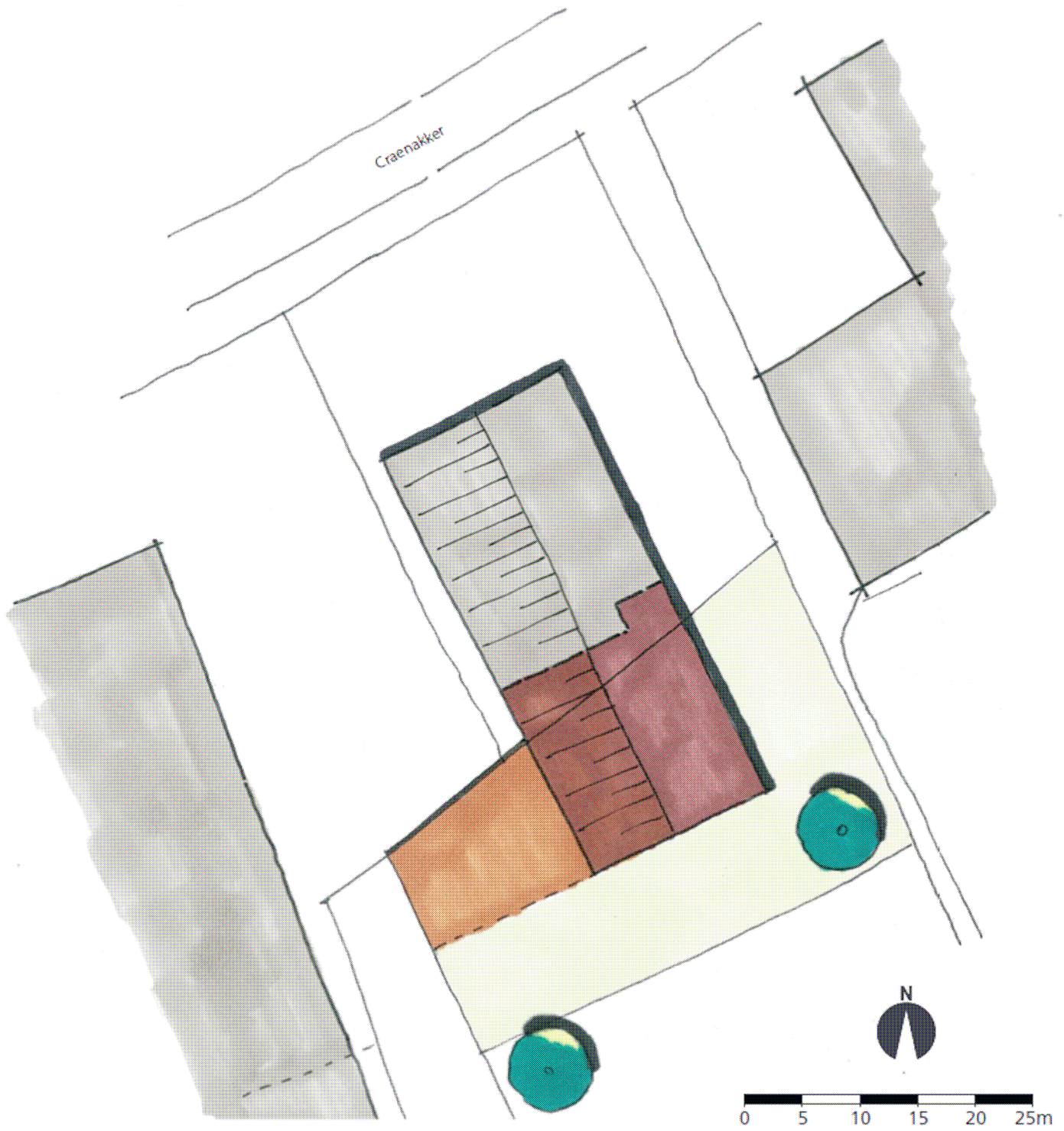
Situering

- Het bedrijf mag tot maximaal 10 meter uit de achterste perceelsgrens uitgebreid worden.
- Beide zijwanden mogen verlengd worden tot deze 10 meterlijn, waarbij de achtergevel op deze lijn wordt gepositioneerd.
- Het nieuwe deel van het bedrijf mag, indien het voldoet aan bovengenoemde voorwaarden, zowel een uitbreiding als een apart gebouw zijn.

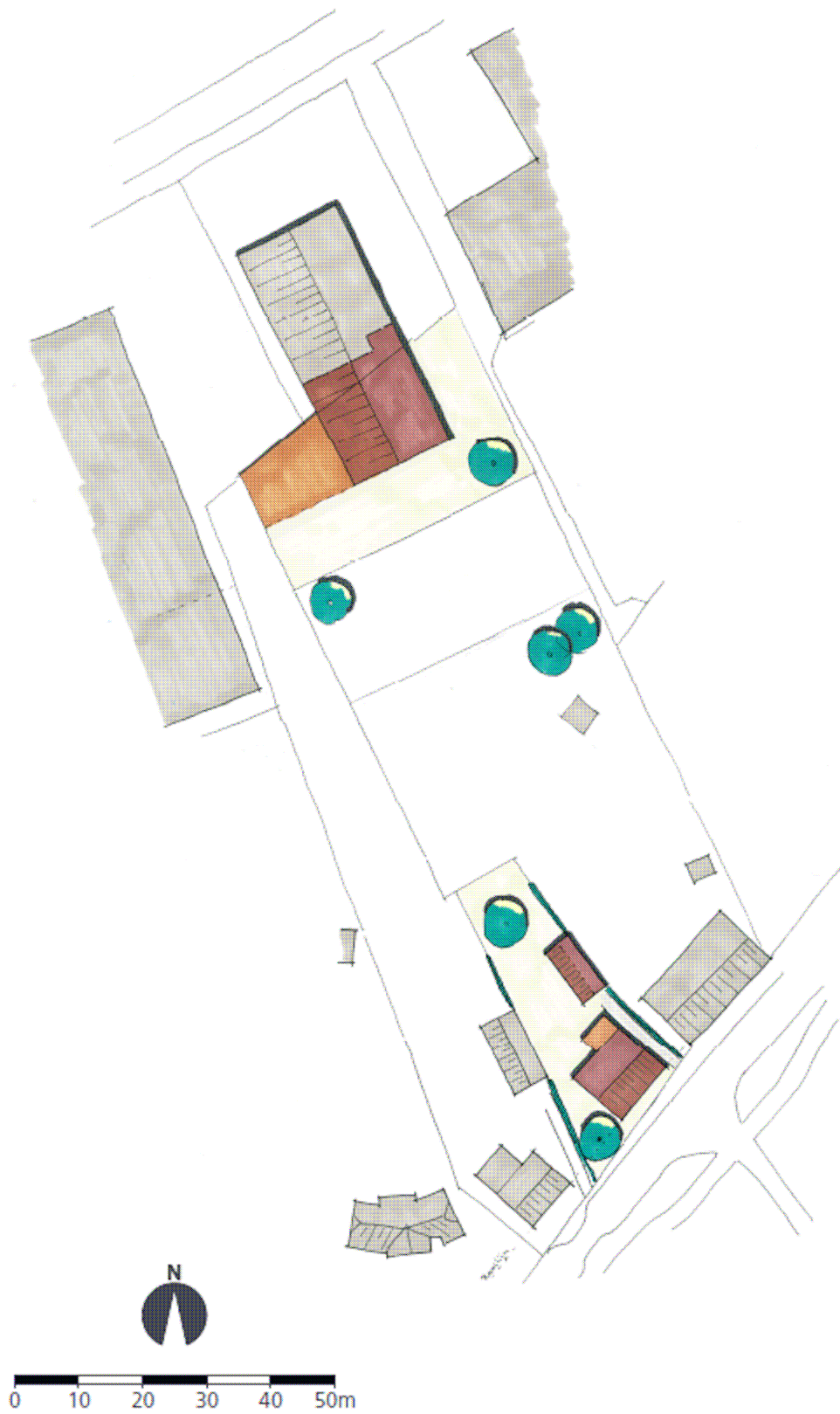
Massa

- De goothoogte, nokhoogte en dakhelling van de uitbreiding of het nieuwe gebouw dienen hetzelfde te zijn als het bestaande gebouw.
- De nokrichting van de bestaande kap dient bij uitbreiding doorgezet te worden.
- De hoofdmassa dient een rechthoekig grondoppervlak te blijven. Een eventuele uitbouw aan de oostzijde van het gebouw is mogelijk, maar dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de hoofdmassa. De uitbouw mag maximaal 3 meter hoog worden en beschikt over een plat dak.

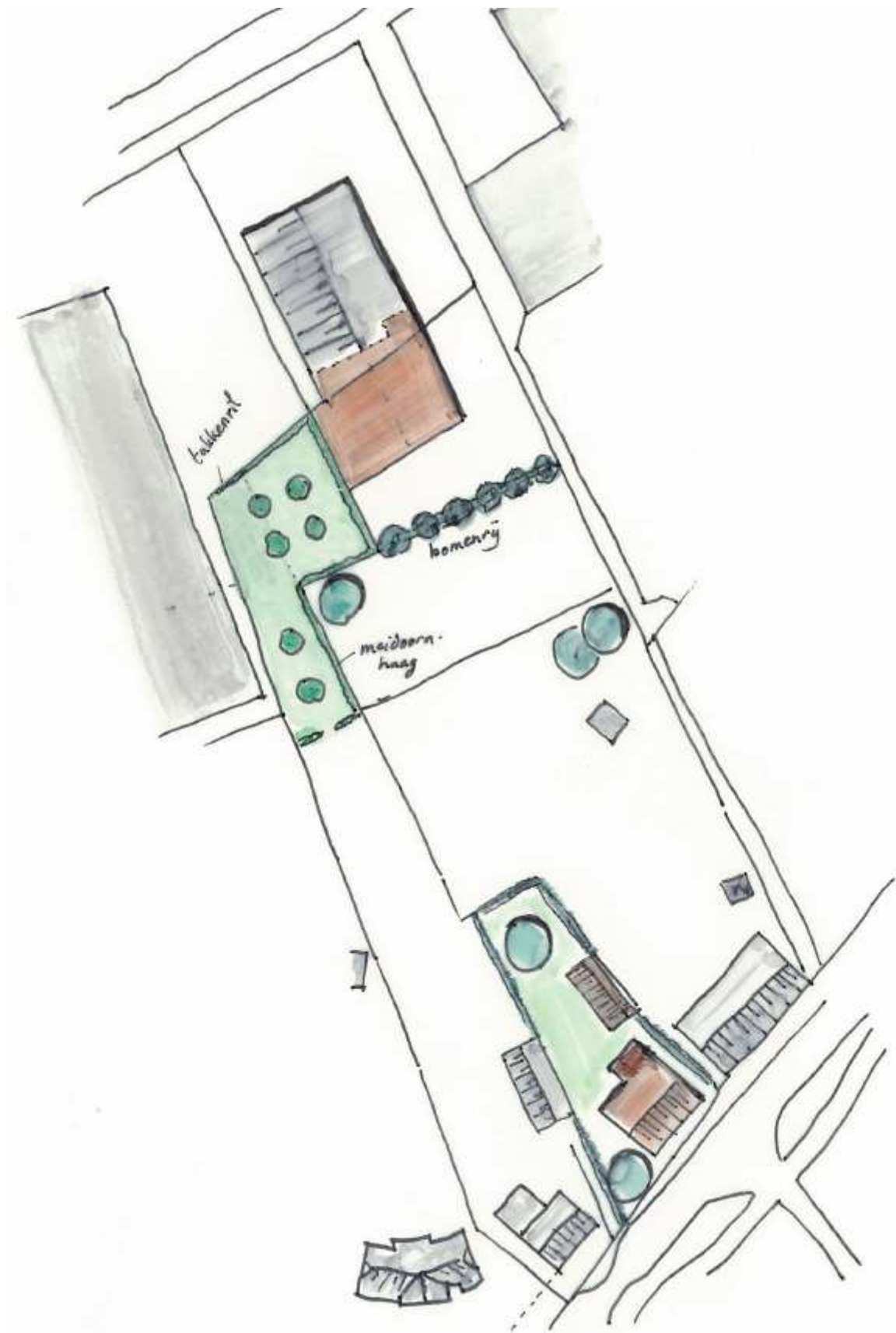
Schetsvoorstel bedrijfsuitbreiding



Totaalplaatje schetsvoorstellen



**Bijlage 2:
Inrichtingsschets Steenuilbiotoop versie 2**



**Bijlage 3:
Beplantingsplan Steenuilbiotoop versie 2**

**Advies : Beplantingsplan steenuilbiotoop
Tegelseweg, Belfeld**

Datum : 25 augustus 2010

Opdrachtgever : Dhr. Gubbels

Ter attentie van :

Projectnummer : 211x04196

Opgesteld door : Rob van Dijk

i.a.a. : Frank Janssen (BRO); Dhr. Verkooyen

Aanleiding

Dhr. Gubbels heeft het voornemen om op een perceel aan de Tegelseweg en de Craenacker te Belfeld ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het gaat om woningbouw op een braakliggend terrein en een bedrijfsperceel op een grasveld. Op korte afstand van het plangebied (op een schuur bij het perceel Tegelseweg 3) nestelt een steenuil. Van deze streng beschermde soort is zowel de nestplaats als het omliggende territorium jaarrond beschermd. Aangezien de ontwikkeling van het bedrijfsperceel een ingreep vormt in het territorium, zijn maatregelen nodig om het foerageergebied elders te versterken.

Daarom wordt binnen het bestaande steenuilterritorium een terrein ontwikkeld tot optimaal foerageergebied. Een deel van dit terrein is in eigendom van dhr. Verkooyen (Tegelseweg 1). Een deel van het terrein bestaat uit het perceel van dhr. Gubbels, dat niet zal worden ontwikkeld voor bedrijfsdoeleinden. In voorliggend plan is aangegeven hoe het terrein zal worden ontwikkeld en beheerd als steenuilbiotoop.

Beplantingsplan

Het terrein, dat in totaal circa 700 m² groot is, wordt ingericht als hoogstamboomgaard. Er zullen 6 hoogstam fruitbomen (diverse soorten) worden aangeplant zoals weergegeven op bijgevoegde schets. Er is rekening gehouden met een kroonprojectie van 5 meter. Onder de fruitbomen groeit gras.

Rondom de boomgaard zal een meidoornhaag tegen de bestaande of nieuwe erfafscheiding (hekwerk) worden geplant. Als soort wordt Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) gebruikt. De totale lengte van de hagen is circa 80 meter; de onderlinge plantafstand is circa 4 planten per meter.

Ten zuiden van het toekomstige bedrijfsperceel zal parallel aan de erfafscheiding een bomenrij worden aangeplant als visuele afscheiding. Deze zal alleen worden aangeplant voorafgaand aan de bouw van een bedrijfshal. Als soort wordt hiervoor bij voorkeur een snel groeiende soort geplant, bijvoorbeeld Witte els (*Alnus incana*). In de rij zullen 6 bomen worden aangeplant op een lengte van circa 30 meter.

In de noordwestelijke hoek van het perceel zal het snoeiafval van de haag en boomgaard worden verwerkt tot een takkenril. Hiervoor worden een aantal paaltjes op circa 75 cm van elkaar in de grond geslagen, waartussen de takken kunnen worden opgetast. Doordat de takken langzaam vergaan, kan de takkenril van boven steeds worden aangevuld.

Beheer

Het gras in de hoogstamboomgaard zal worden beheerd door begrazing. Dhr. Verkooyen heeft het voornemen om hierop hobbyvee te gaan houden. Als alternatief is ook een maaibeheer mogelijk, mits het gras niet te lang wordt (hierin kan de steenuil geen voedsel vinden).

De appelbomen zullen jaarlijks in de winter gesnoeid worden. De meidoornhaag zal één à tweemaal per jaar gesnoeid worden.