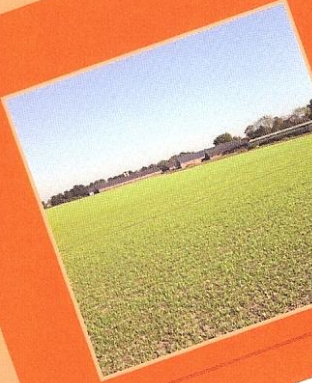
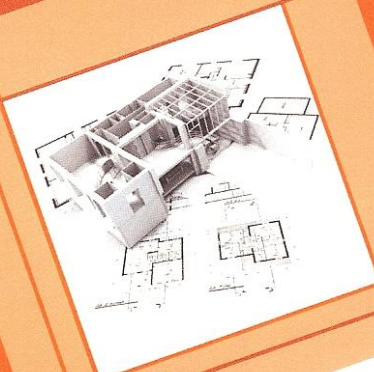




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Ruimtelijke onderbouwing

Jachthavenweg 14

(NL.IMRO.0983.OV201610JACHTHWG14-VA01)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het projectgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Analyse van het projectgebied	7
2.1	Beschrijving projectgebied e.o.	7
2.2	Ruimtelijke structuren	9
2.2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur, stedenbouw en landschap	9
2.2.2	Verkeer	9
2.2.3	Groen en water	9
2.3	Functies in het projectgebied e.o.	9
2.4	Waarden van het projectgebied e.o.	10
2.4.1	Natuur en landschap	10
2.4.2	Flora en fauna	10
2.4.3	Archeologie en cultuurhistorie	11
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke ontwikkeling	13
3.1	Projectbeschrijving	13
3.2	Ontsluiting en parkeren	14
3.3	Groen- en watervoorzieningen	14
3.4	Brandveiligheid	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	POL 2014	16
4.2.2	Omgevingsverordening 2014	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 5	Milieu-planologische aspecten	20
5.1	Geluidhinder	20
5.1.1	Wegverkeers- en spoorweglawaaï	20
5.1.2	Industrie- en inrichtingsgerelateerd lawaai	20
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.3.1	Kleine en grote projecten	21
5.3.2	Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.4.1	Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen	23
5.4.2	Ondergrondse buisleidingen	23
5.4.3	Hoogspanningsleidingen	23

5.5	Milieuzonering	24
5.5.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	24
5.5.2	Invloed milieuhinder op het projectgebied	25
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	26
6.1	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	26
6.2	Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied	26
6.3	Overleg Waterschap	26
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade	27
Hoofdstuk 8	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar (hierna ook: initiatiefnemer) van het bestaande bedrijfspand aan de Jachthavenweg 14 te Venlo is voornemens om dit pand te (laten) gebruiken als groothandel met daarbij behorende showroom en ondersteunende kantooractiviteiten.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Venlo Trade Port' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein 4' gekregen en is tevens aangeduid als 'Specifieke vorm van bedrijventerrein-vaarwater gerelateerde bedrijven'.

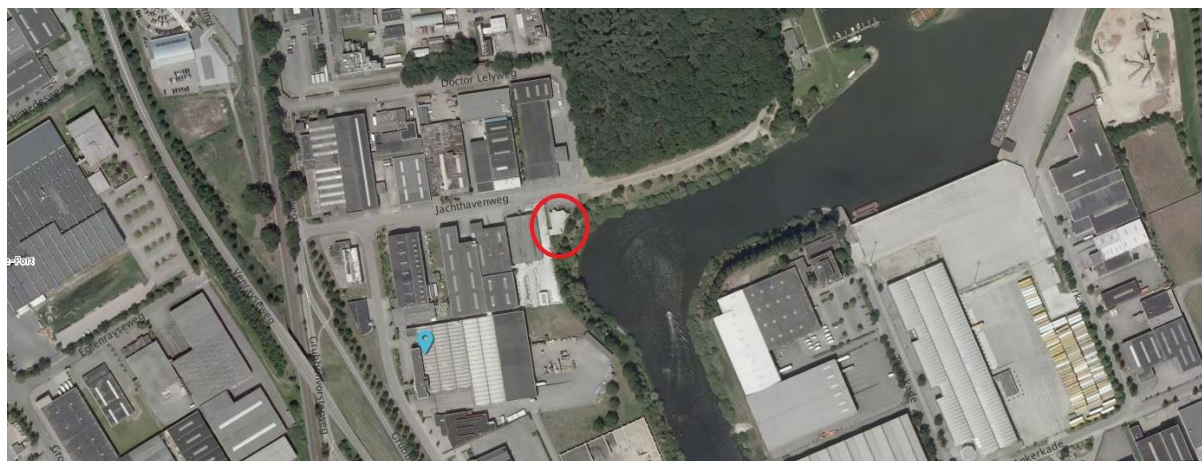
De door initiatiefnemer geëxploiteerde groothandel en detailhandel in en reparatie van (kopieer)machines e.d. is in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het nieuwe gebruik alsnog toe te laten. De gemeente Venlo heeft inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven om – in afwijking van het bestemmingsplan – het gebouw te mogen gebruiken ten behoeve van de specifieke groothandel in kopieerapparatuur.

De gemeente Venlo heeft zich ook bereid verklaard mee te werken aan de vestiging van groothandelsbedrijven in het algemeen, inclusief een daarbij behorende showroom en ondergeschikt kantoor. Als voorwaarden heeft de gemeente Venlo gesteld dat functies als detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Tevens moet het initiatief passen in de milieucategorie die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een adequate planologisch-juridische motivering voor het project.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie O , nrs. 1061, 1063 en 1065, en heeft een omvang van circa 855 m². Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de locatie weergegeven:

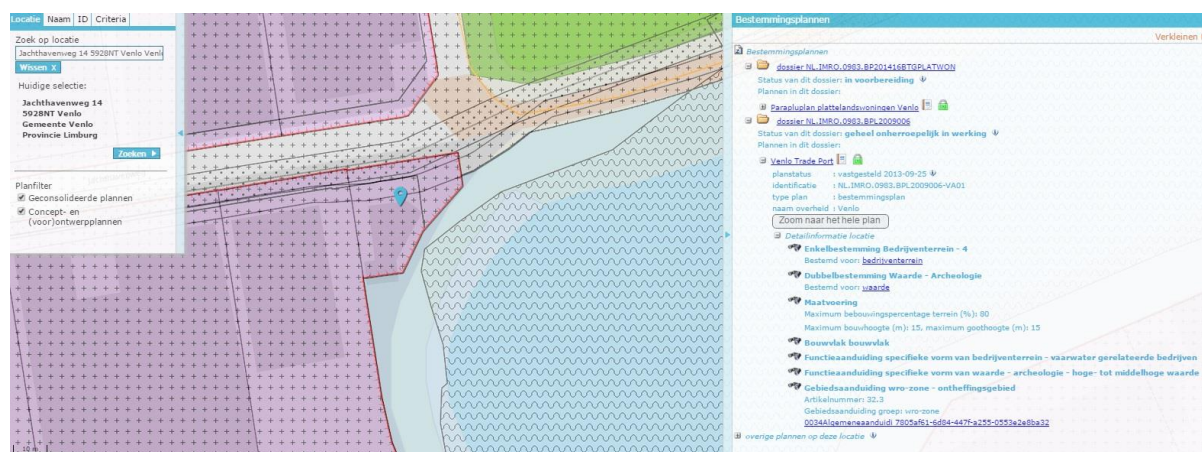


Afbeelding: Ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan 'Venlo Trade Port'	-bestemming 'Bedrijventerrein -4' -(dubbel)bestemming 'Waarde-Archeologie' -aanduiding 'bouwvlak', 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vaarwater gerelateerde bedrijven' en 'specifieke vorm van waarde-archeologie- hoge tot middelhoge waarde'	25 september 2013



Afbeelding: Uitsnede verbeelding

Binnen de bestemmingsregels is het niet direct mogelijk om het gewenste project te realiseren.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) het projectgebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

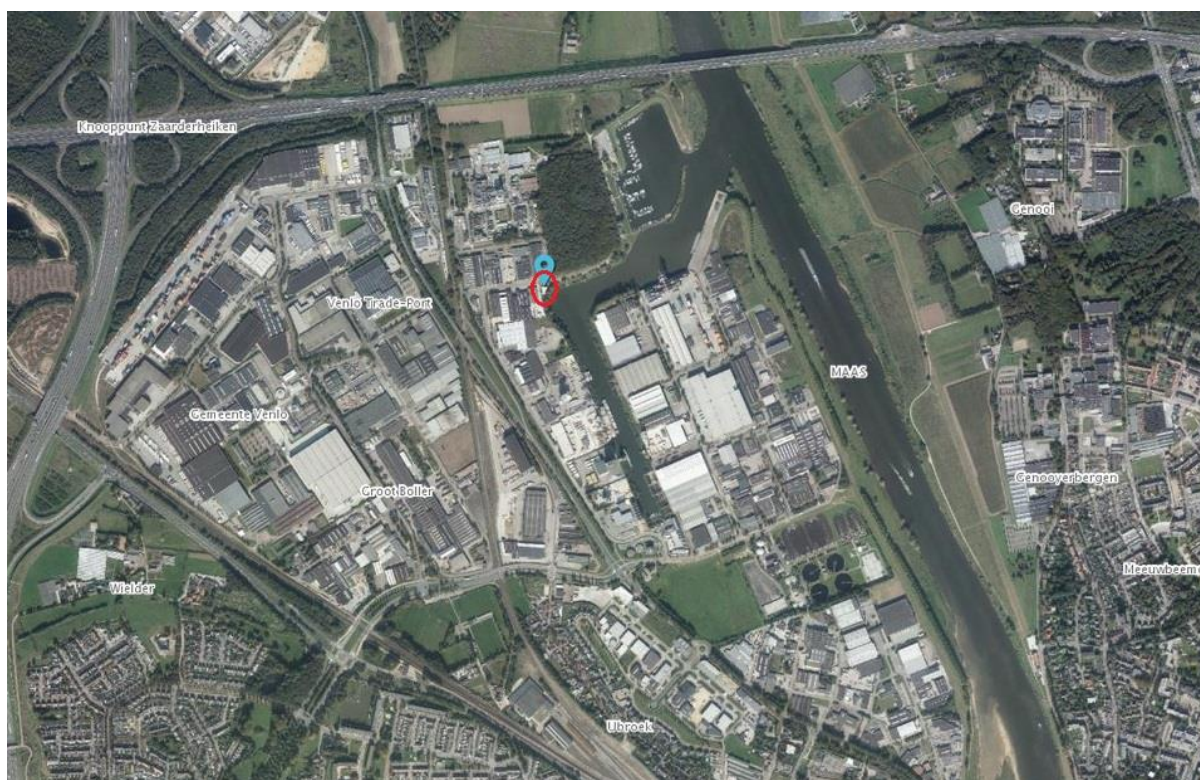
Hoofdstuk 2 Analyse van het projectgebied

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Er wordt ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de aanwezige gebiedswaarden (natuur en landschap, flora en fauna en cultuurhistorie) van het projectgebied beschreven.

2.1 Beschrijving projectgebied e.o.

Het projectgebied is gelegen in het gebied dat wordt begrensd door de Maas, de A73, de spoorlijn Venlo-Nijmegen en de noordelijke rand van de kern Blerick. Het bevindt zich geheel binnen de contour van het bedrijventerrein Trade Port.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied (in rode cirkel) ten opzichte van de kern Blerick, Maas, spoorlijn en A73 weergegeven.



Luchtfoto omgeving



Luchtfoto bestaande bebouwing

Onderstaande foto geeft de feitelijke bebouwing weer zoals deze op dit moment ter plaatse aanwezig en vanaf de openbare weg zichtbaar is:



2.2 Ruimtelijke structuren

2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur, stedenbouw en landschap

Binnen het totale bedrijventerrein komen diverse soorten bedrijven voor, waarvan de uitstraling, maat en schaal vooral te danken is aan het soort bedrijf dat er gehuisvest is. Ten westen van de spoorlijn Venlo-Nijmegen zijn voornamelijk grootschalige bedrijven gevestigd. Kenmerkend zijn de grote bedrijfshallen en de buitenopslag die op veel plekken voorkomt. Langs de Venrayseweg is de wat meer representatieve bebouwing gesitueerd. Het deelgebied rondom de haven (waartoe ook het projectgebied behoort) wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing. In het zuidelijk deel is de bebouwing grootschaliger en vergelijkbaar met de bebouwing in het westelijk deelgebied. Ook in dit deelgebied komt buitenopslag voor. De meest representatieve gebouwen bevinden zich langs de Venrayseweg. In het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein komen met name kleinschalige bedrijven voor. Dit sluit aan op de aanwezige woonbebouwing (kern Blerick) ten zuiden van het gebied.

2.2.2 Verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten via de Jachthavenweg, Venrayseweg en Groot Bollerweg op de Eindhovenseweg (N 556) in de richting van de A73 (noord-zuidverbinding) en de A67 (oost-westverbinding).

Over het bedrijventerrein Venlo Trade Port lopen drie buslijnen met een redelijke frequentie. Hierdoor zijn alle delen van het bedrijventerrein bereikbaar voor het (interlokaal) openbaar vervoer.

Dit is de bestaande verkeerssituatie welke als gevolg van onderhavig project geen wijzigingen zal ondergaan; noch qua structuur, noch qua verkeersintensiteit.

2.2.3 Groen en water

Het bedrijventerrein heeft een groene uitstraling. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een groene inrichting. Bijzondere groenelementen zijn het groen langs de Maas, de bomenrijen langs de Venrayseweg en Grubbenvorsterweg en de groene inrichting van de westelijke entree; de Groot Bollerweg. Ten oosten van Trade Port loopt de rivier de Maas. Vanaf deze rivier zijn de haven in Trade Port en de jachthaven te bereiken. In het noorden van Trade Port, langs het knooppunt Zaarderheiken, loopt de Everlosebeek die uitmondt in de Maas. In het noordoosten van het bedrijventerrein, uitkomend op de Maas, is een jachthaven aanwezig. De jachthaven is te bereiken vanaf de Jachthavenweg en wordt van het bedrijventerrein gescheiden door een bos; 't Wienboske. Dit bos is zeer bijzonder omdat het een rivierstuifduin betreft. Langs het zuidelijk deel van de Venrayseweg komt water in het wegprofiel voor.

Ook deze structuur zal als gevolg van onderhavig project niet wijzigen.

2.3 Functies in het projectgebied e.o.

Op het bedrijventerrein Trade Port Venlo zijn een veelheid van bedrijven, kantoren, zware en lichte industrie, opslagloodsen, showrooms en groothandelsbedrijven gevestigd.

Venlo Trade Port beschikt over een eigen insteekhaven waar diverse watergebonden bedrijven zijn gevestigd met een eigen laad- en loskade voor de aan- en afvoer van hun goederen. Daarnaast is er aan de Ankerkade nog een openbare laad- en loskade aanwezig voor bedrijven die geen beschikking hebben over een eigen overslagfaciliteit. Aan de Ankerkade is tevens een Container Barge Terminal gerealiseerd.

Detailhandel is, behoudens productiegebonden detailhandel, slechts aanwezig in de vorm van autoshowrooms.

De op het bedrijventerrein reeds bestaande woningen zijn positief bestemd. Bestaande bedrijfswoningen zijn binnen de bedrijfsbestemmingen als 'bedrijfswoning' aangeduid. De niet als bedrijfswoning in gebruik zijnde woningen zijn tevens aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning met persoonsgebonden overgangsrecht'. Voor deze woningen is een persoonsgebonden overgangsrecht in de regels opgenomen.

Verder is er nog een enkele horecavoorziening aanwezig en natuurlijk de jachthaven als recreatieve functie.

2.4 Waarden van het projectgebied e.o.

2.4.1 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS, bevindt zich op circa 700 m afstand (ten noordoosten) van het projectgebied), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998). De onderhavige ontwikkeling heeft ook geen externe werking op de Natura2000 gebieden (het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied De Maasduinen ligt op ruim 5 km van het projectgebied). Het project heeft, als gevolg van een voor natuur en landschap niet relevante strijdigheid met de gebruiksregels van het bestemmingsplan, dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van deze gebieden.

2.4.2 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is al bebouwd en in gebruik als bedrijf. De bebouwingssituatie zal als gevolg van onderhavig project niet wijzigen, waardoor het geen impact heeft op eventueel aanwezige planten of dieren. Een onderzoek naar de aanwezigheid van planten en dieren is derhalve niet noodzakelijk.

Ten overvloed wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in de Flora- en faunawet is opgenomen.

Artikel 2, lid 1 luidt:

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2 luidt:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

2.4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Binnen het projectgebied liggen geen archeologische monumenten (bron: Archeologische beleidskaart gemeente Venlo). Het gebied Venlo Trade Port kent, naast diverse landschappelijke waarden, een groot aantal archeologische waarden. Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat geresulteerd heeft in een Archeologische beleidskaart.

Deze beleidskaart kent aan het projectgebied de 'zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting: Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst' toe. Als dit niet mogelijk is, dient vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. De ondergrenzen voor de diepte c.q. oppervlakte bedragen respectievelijk 40 cm -mv en 500 m².

Gelet op het feit dat het project niet leidt tot een mogelijke verstoring van de bodem is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verder niet noodzakelijk.

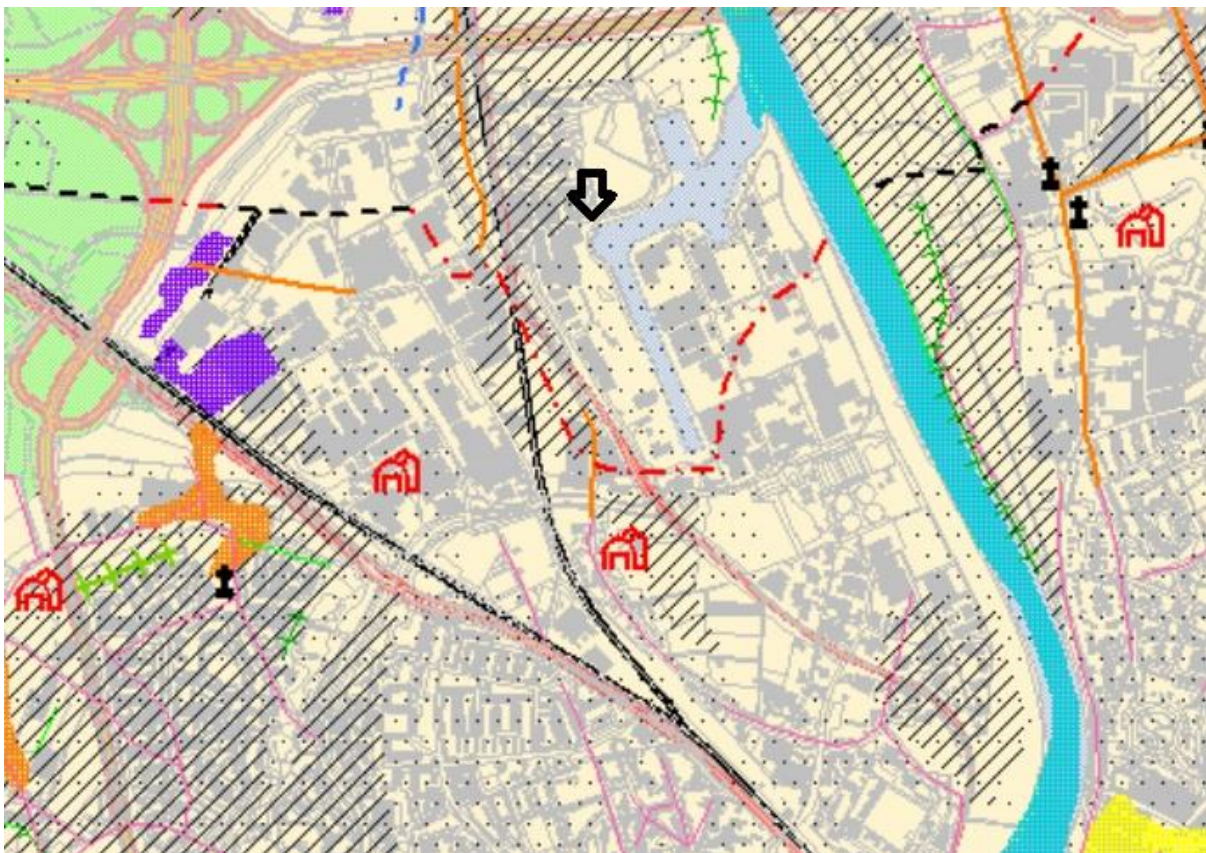
Indien tijdens welke werkzaamheden dan ook nog archeologische vondsten plaatsvinden zal de initiatiefnemer dat – conform de verplichting uit art. 53 Monumentenwet 1988 – melden.

Cultuurhistorie

Binnen het bedrijventerrein Venlo Trade Port liggen geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat het dichtstbijzijnde gemeentelijke monument de in 1980 verplaatste Sint Annakapel langs de Horsterweg is.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg komen in Venlo Trade Port, ter plaatse van het projectgebied en op korte afstand hiervan, de volgende cultuurhistorische elementen voor:

- de gebieden met een arcering betreffen 'enkeerdgronden';
- de gestippelde gebieden zijn aangeduid als 'cultuurlandschap';



Cultuurhistorische elementen (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

Het project is niet van invloed op deze cultuurhistorische elementen omdat het een gewijzigd gebruik van reeds bestaande bebouwing betreft.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1 Projectbeschrijving

Het projectgebied aan de Jachthavenweg 14 te Venlo is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie O , nrs. 1061, 1063 en 1065, en heeft een omvang van circa 855 m². De eigenaar van het hier reeds bestaande bedrijfspand is voornemens om dit pand te gebruiken als groothandel met daarbij behorende showroom en ondersteunende kantooractiviteiten. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Venlo Trade Port' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein 4' gekregen en is tevens aangeduid als 'Specifieke vorm van bedrijventerrein-vaarwater gerelateerde bedrijven'. De specifieke functieaanduiding 'vaarwater gerelateerde bedrijven', welke aanduiding in de regels of begripsbepalingen niet nader is omschreven, levert een beperking op van het in de praktijk gebleken meest doelmatige gebruik.

De gemeente Venlo heeft zich bereid verklaard om voor deze locatie mee te werken aan de vestiging van groothandelsbedrijven in het algemeen, inclusief een daarbij behorende showroom en ondergeschikt kantoor. Als voorwaarden heeft de gemeente Venlo gesteld dat functies als detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Tevens moet het initiatief passen in de milieucategorieën die op basis van het geldende bestemmingsplan 'Venlo Trade Port ' al eerder door gemeenteraad van Venlo aanvaardbaar zijn geacht.

Als gevolg hiervan vindt er een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden voor opstallen en gronden plaats, zodat het volgende gebruik wordt toegestaan:

- het uitoefenen van groothandelsbedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij het vigerende bestemmingsplan en eveneens als bijlage gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing) onder de categorie 2, 3.1 en 3.2, met daarbij behorende showrooms en (ondergeschikte) kantoren en met uitzondering van:
 1. inrichtingen als bedoeld in BRZO en/of Bevi, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
 2. afvalverwerkende bedrijven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Hierbij wordt nog het volgende opgemerkt:

1. Gelet op de beperkte omvang van het perceel en het gebouw wordt bedrijvigheid in de zware milieucategorieën 4.1 en 4.2 niet toegelaten in het kader van deze omgevingsvergunningverlening;
2. De overige planregels ten aanzien van bouwen, afwijkingen en wijzigingen blijven onverkort van kracht.

3.2 Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied wordt ontsloten via de Jachthavenweg, Venrayseweg en Groot Bollerweg op de Eindhovenseweg (N 556) in de richting van de A73 (noord-zuidverbinding) en de A67 (oost-westverbinding).

Parkeren zal, net als nu het geval is, geheel op eigen terrein plaatsvinden. Aan de voorzijde van het perceel zijn hiertoe 15 parkeerplaatsen ingericht.

Op basis van de publicatie 317 van de CROW (oktober 2012) bedraagt de norm voor een arbeidsintensief bedrijf maximaal 2,6 parkeerplaatsen/100m² BVO. Gerelateerd aan een oppervlakte van 306 m² zouden er dus op eigen terrein 8 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Het aantal van 15 parkeerplaatsen voldoet derhalve ruimschoots aan de normstelling.

Een functie met een hogere parkeerdruk is op basis van onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet toegestaan.

3.3 Groen- en watervoorzieningen

Bijzondere groenelementen nabij het projectgebied zijn het groen langs de Maas. Ten noordoosten van het projectgebied ligt 't Wienboske. Dit bos is zeer bijzonder omdat het een rivierstuifduin betreft.

Deze groene en blauwe elementen zullen als gevolg van onderhavig project niet wijzigen.

3.4 Brandveiligheid

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels gesteld ten aanzien van brandveiligheid van gebouwen. Indien er ooit sprake zal zijn van nieuwbouw, zal het pand aan deze brandveiligheidseisen moeten voldoen. Het bestaande pand is zeer goed bereikbaar en er is vrije doorgang voor hulpdiensten. Aan de voorwaarden kan derhalve worden voldaan. Indien het pand in de toekomst binnen de toegestane functies en binnen de overige gebruiksregels substantieel anders worden gebruikt, dan zal eveneens getoetst worden of er in verband met brandveiligheid interne voorzieningen moeten worden getroffen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Verstedelijkings-, landschaps- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het onderhavige project heeft geen betrekking op nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 leden 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar doorlopen moeten worden in het geval dat een bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling voorziet:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan het beoogde ruimtelijk-functionele programma ?
2. Is (een deel van) die regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied binnen de regio?
3. Voor zover de actuele regionale behoefte niet opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er andere multimodaal ontsloten locaties - of kunnen die gerealiseerd worden- buiten het bestaand stedelijk gebied ?

In het voorliggende geval is louter sprake van een functiewijziging binnen een bestaand bedrijfsgebouw. Nieuwbouw is niet aan de orde. Er is derhalve sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, beargumenteerd kan worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Hierdoor is de ladder voor duurzame verstedelijking verder niet van toepassing.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

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

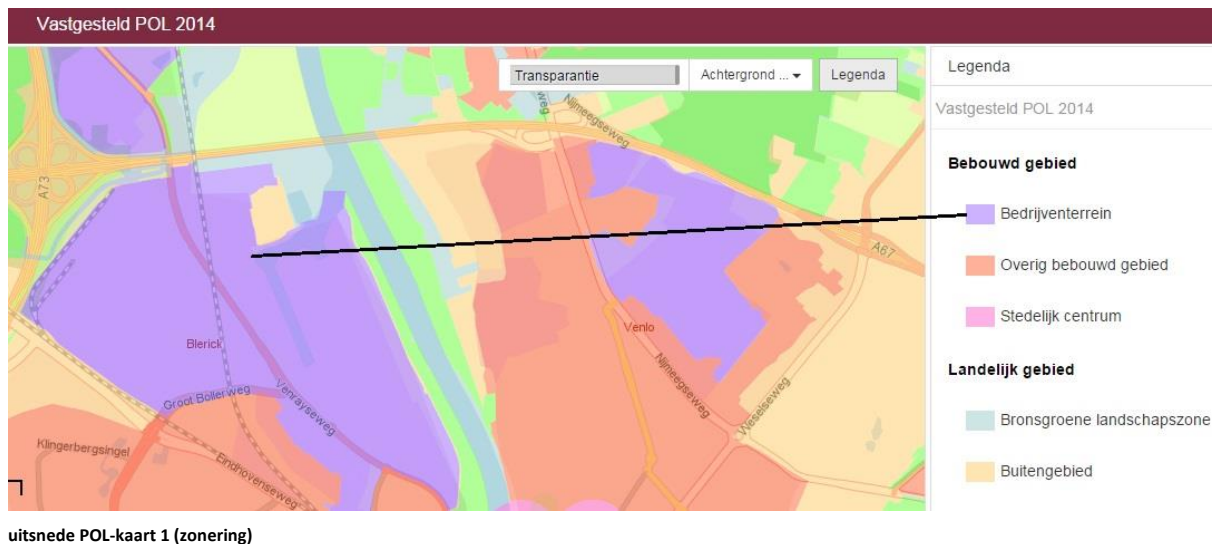
Het project heeft betrekking op verruimde gebruiksmogelijkheden binnen de vigerende bedrijfsbestemming, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de benodigde omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 POL 2014

Op 12 december 2014 is het provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.



Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd kan worden als 'Bedrijventerrein' (Grootschalig logistiek bedrijventerrein en/of productielocatie van (boven-)regionaal belang). Het betreft specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. De ambitie is te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. De centrale opgave is gelegen in een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, daarbij meer schaarste creërend, met ruimte voor maatwerk. De grootschalige logistieke terreinen en productielocaties zijn van bovenregionale betekenis voor de Limburgse economie en geven plek aan bedrijvigheid in de topsectoren als chemie, agrofood en logistiek. Kansen voor functiemenging op deze terreinen moeten waar mogelijk benut worden, maar terughoudendheid is geboden met vestiging van functies die bij uitstek in de stad thuis horen. Zo is er voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen is geen plaats.

Onderhavig project is een voorbeeld van 'aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven' door het gebruik van een bestaand bedrijfspand te verruimen, passend bij de overige bedrijven op het bedrijventerrein, zonder dat er sprake mag zijn van zelfstandige kantoren en detailhandel; hiermee past het project binnen het provinciale beleid.

4.2.2 Omgevingsverordening 2014

In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

De verordening geldt alleen voor nieuwe bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, die worden vastgesteld na inwerkingtreding van de verordening. Bovendien is het niet de bedoeling dat de verordening op alle nieuwe of gewijzigde plannen wordt toegepast.

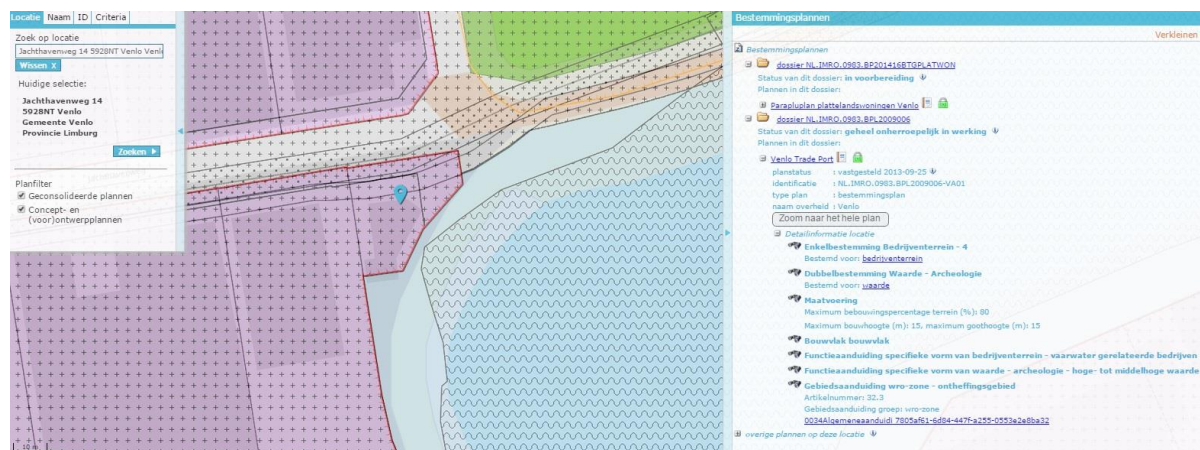
Het project heeft betrekking op een ondergeschikte gebruiksverruiming binnen de gelijkblijvende bedrijfsbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw. Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze niet valt onder de definitie 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, jo. artikel 3.1.6 leden 2 en 3 van het Bro.

Hierdoor zijn zowel de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit project niet aan de orde.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Venlo Trade Port', vastgesteld op 25 september 2013, en heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein -4' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vaarwater gerelateerde bedrijven' en 'specifieke vorm van waarde-archeologie- hoge tot middelhoge waarde'.



Uitsnede verbeelding

Het voornemen om dit pand te gebruiken als groothandel met een daarbij behorende showroom en ondergeschikt kantoor is in strijd met de aanduiding 'vaarwater gerelateerde bedrijven'; het bestemmingsplan kent hiertoe ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

De gemeente Venlo heeft zich echter bereid verklaard om aan deze ruimtelijke ontwikkeling medewerking te verlenen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan. De vestiging van groothandelsbedrijven in het algemeen, inclusief een daarbij behorende showroom en ondergeschikt kantoor wordt hierdoor mogelijk gemaakt. De overige gebruiks- en bouwregels zoals neergelegd in artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan, blijven onverkort van toepassing met dien verstande dat de bedrijfsmatige activiteiten beperkt moeten blijven tot de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2, zoals genoemd in bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) behorende bij het vigerende bestemmingsplan en eveneens als bijlage gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeers- en spoorweglawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Een groothandelsbedrijf met daaraan verbonden (ondergeschikte) functies is geen geluidgevoelige functie. Het bepaalde in de Wet geluidhinder in het kader van wegverkeers- of spoorweglawaai is dan ook niet van toepassing.

5.1.2 Industrie- en inrichtingsgerelateerd lawaai

Het projectgebied is wel gelegen op een geluid gezoneerd industrieterrein, namelijk Venlo Trade Port. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage tevens een Nota industriegeluid vastgesteld (nota van 26 februari 2013), waarin onder andere het toetsingskader staat omschreven.

Bij een functiewijziging dient ten behoeve van het zonebeheer formeel een akoestische onderzoek te worden ingediend, waaruit blijkt of de inrichting akoestisch inpasbaar is. Tevens dient, vooruitlopend op de melding voor het Activiteitenbesluit, te worden getoetst aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit (op referentiepunten 50 m van de inrichtinggrens).

Een akoestisch onderzoek is in dit geval echter niet noodzakelijk. Op de eerste plaats ziet deze omgevingsvergunning op het schrappen van de functie-aanduiding 'vaarwater gerelateerde bedrijven'. De overige functies uit de bestemming 'Bedrijfsterrein-4' blijven grotendeels gehandhaafd. Deze akoestische zone rond het bedrijventerrein is vastgesteld, uitgaande van de volledige invulling van de toegelaten (bedrijfs)bestemming. Op de tweede plaats is zijn binnen een straal van 50 meter van het projectgebied (de inrichtinggrens) geen enkele burger- of bedrijfswoning gelegen. Het is zelfs zo dat geconstateerd moet worden dat in de ruime omgeving van het projectgebied geen enkele woning is geleden. De dichtstbijzijnde woningen aan de Horsterweg liggen op ruim 900 meter van het projectgebied. Door middel van deze omgevingsvergunning worden (groothandels)bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. De aanbevolen afstand van dit soort bedrijvigheid tot een rustige woonwijk of een rustig buitengebied bedraagt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (maart 2009) minimaal 100 meter. In casu wordt deze afstand ruimschoots gehaald.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Afhankelijk van de aard van de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag om verschillende redenen inzicht in de bodemkwaliteit verlangen. Deze redenen zijn gekoppeld aan het soort (deel)activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

De deelactiviteiten waarvoor inzicht in de bodemkwaliteit kan worden verlangd zijn:

1. Deelactiviteit Bouwen;
2. Deelactiviteit Planologie;
3. Deelactiviteit Milieu.

Er kan geconcludeerd worden dat er voor de onder 1 en 2 genoemde deelactiviteiten geen bodemonderzoek hoeft te worden overlegd. Dit omdat:

1. Er geen sprake is van een verbouwing van het pand.
2. De huidige bestemming is bedrijventerrein-4 en waarde-archeologie met o.a. als aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vaarwater gerelateerde bedrijven'. Bij de toekomstige bestemming wil men deze aanduiding schrappen. Hierbij is geen sprake van een wijziging naar een gevoeligere bodemgebruik / bestemming.

Of er voor de deelactiviteit Milieu een noodzaak is voor het indienen van een (nulsituatie) bodemonderzoek is onder andere afhankelijk van de activiteiten die de initiatiefnemer in (en om) het pand gaat verrichten. Een eventuele noodzakelijke milieuvergunningaanvraag en/of melding zal hier meer duidelijkheid in geven.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Kleine en grote projecten

De 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 van de Wet milieubeheer) introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat op een andere wijze aangetoond dient te worden dat de voorgestane ontwikkeling NIBM bijdraagt.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Ook voor onderhavig project is uitgegaan van deze NIBM-rekentool. Onderstaand is de conclusie hiervan weergegeven waaruit blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Immers, het aantal voertuigbewegingen zal gelijk/vergelijkbaar blijven, alleen het gebruik van de bedrijfsbebouwing ondergaat een ondergeschikte wijziging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		0
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.4 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10⁻⁶) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10⁻⁶ contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitsgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

5.4.1 Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt het projectgebied binnen het invloedsgebied van het emplacement Blerick en DSM Pharma Chemicals. Het projectgebied ligt evenwel buiten de PR 10^{-6} contouren van deze inrichtingen.

Er is geen sprake van de bouw of vestiging van een beperkt kwetsbaar- of kwetsbaar object als bedoeld in art. 13 van het Bevi. Het gaat om een gebruikswijziging die de kwetsbaarheid van het object niet verandert. Het is een beperkt kwetsbaar object en dat blijft het ook. Voor het project gelden geen belemmeringen of verplichtingen vanuit het Bevi.

De dichtstbij het projectgebied gelegen relevante infrastructuur waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de A67 en de Maas. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd. Voor de A67 zijn in de omgeving van het bedrijventerrein Venlo Trade Port enige indicatieve waarden bekend. In de tabellen voor het PR komen deze weg niet voor, hetgeen betekent dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten het weglichaam ligt. Op basis van het Basisnet Water ligt de PR 10^{-6} risicocontour verder ook binnen de waterlijn van de Maas. Wel ligt het projectgebied binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de A67 en de Maas.

Gelet op het feit dat onderhavig project geen toename van het aantal ter plaatse aanwezige personen tot gevolg heeft, leidt het project niet tot een toename van voor het groepsrisico, in vergelijking met het vigerende planologische regime. Verder zijn de personen die - hetzij als werknemer hetzij als bezoeker - aanwezig zullen zijn in het pand allen personen met goede zelfredzaamheid. Het betreft hier geen kinderen, ouderen of gehandicapten. Het pand is gelegen aan een openbare weg (Jachthavenweg). Via deze weg is het pand bij calamiteiten uitstekend bereikbaar voor de hulpdiensten en vormt het een goede vluchtroute voor personeel en bezoekers.

5.4.2 Ondergrondse buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevindt zich een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. Uit gegevens van de Gasunie volgt dat de PR-contour 0 meter betreft en derhalve op de leiding ligt. Tevens heeft de Gasunie voor het groepsrisico aangegeven dat de 1% letaliteitsgrens (9.8 kW/m²-contour) op 140 meter ligt. De 100% letaliteitsgrens (35kW/m²-contour) ligt op 70 meter van de leiding. Aangezien het projectgebied op een afstand van 270 m vanaf de leiding ligt, valt het buiten de PR- en GR-contour en is er geen sprake van een belemmering.

Nabij het project gebied liggen ook enkele rioolpersleidingen. Zij zijn verbonden met de waterzuiveringsinstallaties van Venlo, Horst en Maasbree. Voor deze leidingen gelden beschermingszones welke niet over het projectgebied liggen.

5.4.3 Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

5.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.5.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het projectgebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

5.5.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Aangezien een groothandelsbedrijf geen gevoelig object is, zijn de bedrijven en functies in de omgeving van het projectgebied geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Binnen het projectgebied wordt een groothandelsbedrijf, zonder de beperking dat het vaarwatergerelateerd moet zijn, mogelijk gemaakt. Deze verruiming is niet van invloed op de milieuhinder voor omliggende bedrijven/ evt. bedrijfswoningen en evenmin is deze verruiming gevoelig voor milieuhinder afkomstig van andere bedrijven.

Zolang de bedrijfsactiviteiten betrekking hebben op groothandel/showroom/kantoren, zijn deze niet vergunningsplichtig op grond van de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft hier lichte bedrijfsmatige activiteiten die in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (ook wel genoemd: het Activiteitenbesluit) gekwalificeerd worden als inrichtingstype A. Op grond van de artikelen 1.9b en 1.10 van dit Activiteitenbesluit zijn dergelijke inrichtingen niet meldingsplichtig. Mocht er een intensivering van activiteiten plaatsvinden, zoals een reparatiewerkplaats, dan zou er een inrichtingstype B ontstaan. Hiervoor dient dan wel een melding worden gedaan.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het (potentieel) afvoerend verhard oppervlak plaats. Het projectgebied ligt langs de Maas en de provinciale ontwikkelingszone groen. Gegevens van het waterschap geven aan dat de gronden een doorlatend vermogen hebben van 0,45-0,75 m/dag.

6.2 Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied

Binnen het projectgebied vindt als gevolg van het project geen toename van het verhard afvoerend oppervlak plaats. Het hemelwater zal ongewijzigd worden geïnfiltreerd; de huidige situatie zal derhalve niet wijzigen.

Afvoer van bedrijfsafvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsstelsel.

6.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m².

Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst, waarin onder andere het planschadeverhaal wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 8 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3º (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.