



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Realisatie bedrijfsruimte
Minckeliersstraat Venlo**

W.J.J. Ruhl

Realisatie bedrijfsruimte aan de Minckelersstraat te Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Datum

29 januari 2018

IMRO-nummer

NL.IMRO.0983.OV201713MINCKSTR12-VA01

1. inleiding	4
1.1 <i>aanleiding</i>	4
1.2 <i>doel</i>	4
1.3 <i>ligging</i>	4
1.4 <i>vigerende regeling</i>	4
1.5 <i>leeswijzer</i>	5
2. beleidskader	6
2.1 <i>algemeen</i>	6
2.2 <i>rijksbeleid</i>	6
2.3 <i>provinciaal beleid</i>	7
2.4 <i>gemeentelijk beleid</i>	8
3. planbeschrijving	10
3.1 <i>bestaande situatie</i>	10
3.2 <i>nieuwe situatie</i>	10
3.3 <i>randvoorwaarden</i>	11
4. planologische aspecten	12
4.1 <i>inleiding</i>	12
4.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	12
4.3 <i>luchtkwaliteit</i>	13
4.4 <i>bodem</i>	13
4.5 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	14
4.6 <i>externe veiligheid</i>	14
4.7 <i>kabels en leidingen</i>	15
4.8 <i>ecologie</i>	15
4.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	16
4.10 <i>archeologie en cultuurhistorie</i>	17
4.11 <i>Ladder voor Duurzame Verstedelijking</i>	17
4.12 <i>conclusie</i>	17
5. uitvoerbaarheid	18
5.1 <i>economische uitvoerbaarheid</i>	18
5.2 <i>maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een bedrijfsruimte te realiseren op een perceel aan de Minckelersstraat, tussen de huisnummers 10 en 14.

De bouw van een bedrijfsruimte is op grond van het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan op niet minder dan 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Op 12 september 2016 heeft de gemeente Venlo in een eindadvies op de conceptaanvraag aangegeven dat zij medewerking kunnen verlenen aan de bouw van de bedrijfsruimte met een afstand van 1 meter tot de rechter perceelsgrens. Voorwaarde hiervoor is dat de initiatiefnemer aantoont dat dit geen belemmeringen oplevert, met name voor het aspect milieu.

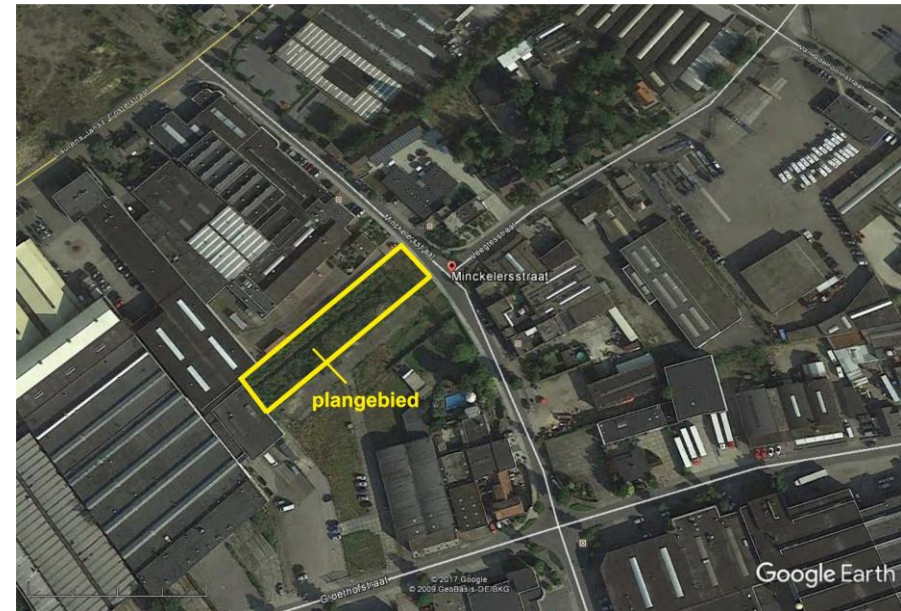
Onderhavig ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om een bedrijfsruimte te kunnen realiseren aan de Minckelersstraat te Venlo, met een afstand van 1 meter tot de rechter perceelsgrens. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

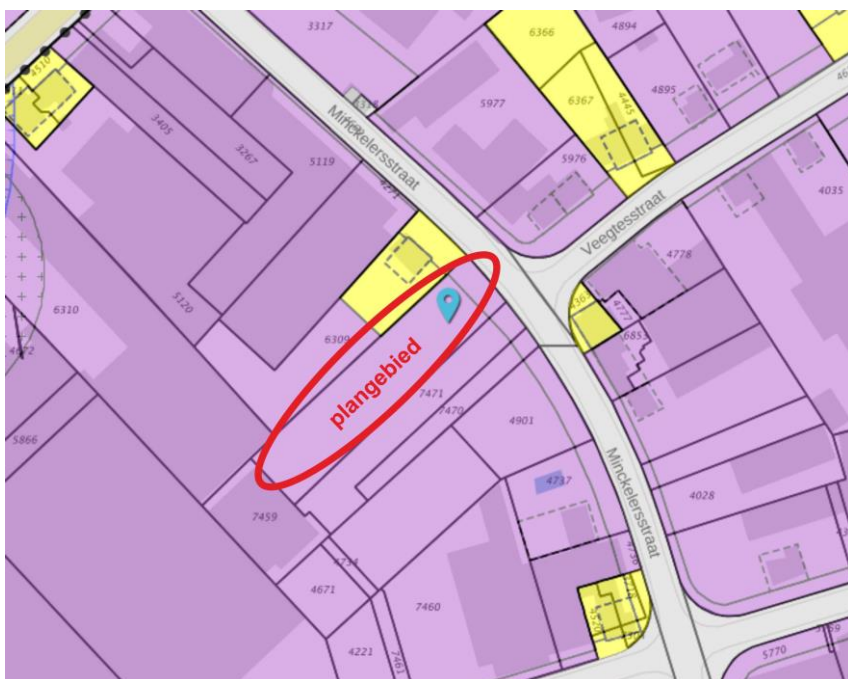
Het projectgebied ligt op het bedrijventerrein 'De Veegtes' in het noordoosten van de bebouwde kom van Venlo. De Veegtes is één van de oudere bedrijventerreinen in Venlo. Het bedrijventerrein wordt goed ontsloten aan alle zijden en ten noorden is de autosnelweg A67 gesitueerd.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: Google Maps)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegtes". Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 28 maart 2012.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de bestemming 'Bedrijf-3'. Tevens is een bouwvlak opgenomen en is de maatvoering voor bouw- en goothoogte en bebouwingspercentage van het perceel aangegeven.

De voor 'Bedrijf-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de bijlage (Lijst van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. productiegebonden detailhandel;

- c. kantoren en dienstverlenende bedrijven, uitsluitend op percelen aan de Laurens J. Costerstraat en de Hakkesstraat;
- d. ondergeschikte horeca behorende tot horeca categorie 1 en 2;
- e. opslag en uitstalling;
- f. wegen en paden;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede ondergrondse waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Gebouwen dienen op tenminste 5 meter afstand van de zijdelings perceelsgrens worden gerealiseerd. Omdat onderhavige planlocatie slechts een breedte heeft van ongeveer 20 meter levert dit zodanig bouwbeperkingen op, dat realisatie van een functionele bedrijfsruimte nauwelijks mogelijk is. Omdat onderhavige nieuwe bedrijfsruimte geprojecteerd is op 1 meter afstand van de rechter perceelsgrens is de bedrijfsruimte daarmee niet rechtstreeks toegestaan. Om de bedrijfsruimte toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsingskader

Relatie met de ontwikkeling

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Toetsingskader

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

Figuur: uitsnede kaart zonering Limburg, POL 2014

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Bedrijventerrein', als onderdeel van de hoofdcategorie 'bebouwd gebied'

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al

deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte. Een open plek op het bedrijventerrein wordt daarmee op een logische manier ingevuld. Daarmee is sprake van intensief ruimtegebruik. De omvang van de ontwikkeling is zodanig beperkt dat het POL2014 niet van invloed is op de ontwikkeling.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Relatie met de ontwikkeling

Het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Er wordt een open plek op een bestaand bedrijventerrein op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingevuld. De omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit bedrijven, met een aantal woonpercelen verdeeld over het bedrijventerrein. Onderhavige ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Toetsingskader

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

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

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

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.

5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

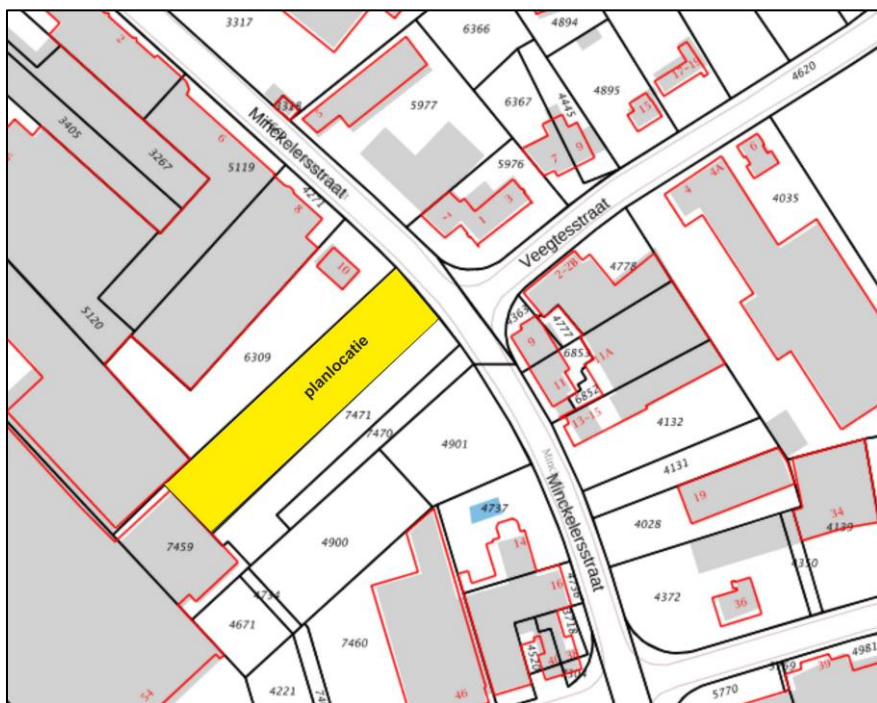
Relatie met de ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsruimte door middel van de invulling van een open plek op het bedrijventerrein. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als sectie A, nummer 7472, met een grootte van 2.105 m², geen bebouwing of verharding aanwezig. Aan de oostzijde is een woonperceel, Minckelersstraat 10, aanwezig en de westzijde van het perceel grenst aan een perceel dat dienst doet als ontsluiting voor een aantal aanliggende bedrijven.

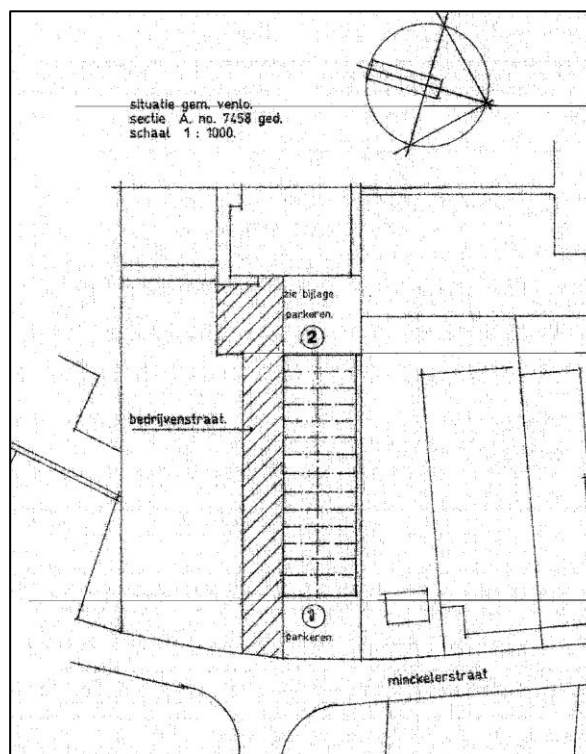


Figuur: overzicht projectlocatie

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit bedrijven. Aan de Minckelersstraat 9 en 10 zijn twee woonpercelen aanwezig.

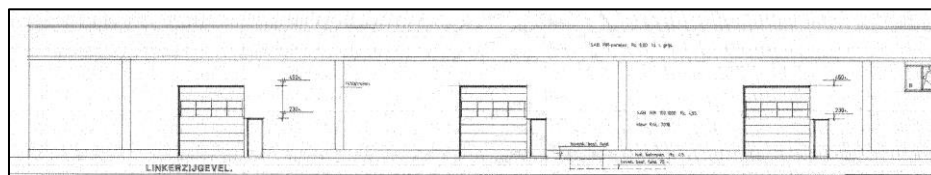
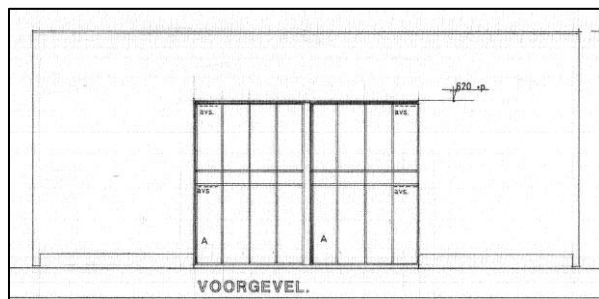
3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de planlocatie gedeeltelijk bebouwd met een bedrijfsruimte met een oppervlakte van ongeveer 1.225 m². Aan de voor- en achterzijde van de bedrijfsruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur: situering nieuwe woning

De bouwhoogte van de bedrijfsruimte bedraagt 8,8 m.



Figuur: gevelaanzichten nieuwe bedrijfsruimte, overige gevels zijn blinde gevels

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 12 september 2016 aangegeven te willen meewerken aan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^e van de Wabo. Als randvoorwaarden werden hierbij gesteld dat aandacht geschonken dient te worden aan milieu en dat op eigen terrein minimaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een bedrijfsruimte, waar voorheen reeds een bedrijfsgebouw heeft gestaan. De bedrijfsruimte is geen geluidgevoelig object, zodat weg- en railverkeerslawaaï hier geen rol spelen.

Met betrekking tot industrielawaai kan worden gesteld dat door de verruiming van het bouwblok, de afstand tot de woningen

kleiner wordt. Daarom is door M&A een akoestisch onderzoek uitgevoerd (217-VMi-il-v1, d.d. 12-9-2017). Voor het Installatiebedrijf W. Ruhl, dat op de locatie wordt opgericht, is de geluidsuitstraling bepaald naar de maatgevende omliggende woningen aan de Minckelersstraat 10 en 9 / 11.

In de representatieve bedrijfssituatie wordt, ter plaatse van de omliggende woningen voldaan aan de gestelde richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de maximale geluidsniveaus kan niet worden voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) op de tegenover gelegen woningen aan de Minckelersstraat 9/11 in de dagperiode. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de laad-/los-bewegingen van de vrachtwagen. Conform het Activiteitenbesluit worden deze piekniveaus uitgezonderd van de voorschriften, zodat het bedrijf kan voldoen aan de uitgangspunten van het Activiteitenbesluit. Ook volgens de Nota Industrielawaai Veegtes is een dergelijke overschrijding van de piekniveaus in de dagperiode geen belemmering.

Met betrekking tot de indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Met betrekking tot de melding Activiteitenbesluit zal het bedrijf ruimschoots kunnen voldoen aan de geluidnormering van 50 dB(A) etmaalwaarde op woningen. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat ter plaatse is reeds onderzoek verricht in de Nota Industrielawaai Veegtes, maar kan worden gesteld dat onderhavig bedrijf hier geen relevante bijdrage heeft.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe bedrijfsruimte wordt niet belemmerd uit akoestisch oogpunt.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfsruimte. Door het bedrijf vindt alleen uitstoot plaats door de mobiele verkeersbewegingen en de uitlaat van de verwarming. Deze bronnen zijn dermate beperkt in de luchtverontreinigende

parameters dat er geen significant effect zal optreden in de luchtkwaliteit ter plaatse. De Wet luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel (nr. 775MOH/16, 28 september 2017). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en PAK aangetoond.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met cadmium aangetroffen.

De locatie is geschikt voor het bodemgebruik voor industrie. Volgens de Bodemkwaliteitskaart van Venlo is de locatie onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron.

Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek toont aan dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen bouw van de bedrijfsruimte uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid. Voor het hergebruik van grond dient te worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige bedrijfslocatie. Bovendien geldt

de locatie reeds als bedrijfslocatie, zodat er voor de bestaande woningen aan de Minckelersstraat 9 en 10 geen nieuwe functie wordt gerealiseerd. De genoemde woningen liggen wel binnen de richtafstand voor het installatiebedrijf (cat.2, 30 meter). Het aspect geluid is voor een dergelijk bedrijf de maatgevende factor. Door het uitgevoerde akoestische onderzoek (zie paragraaf 4.2) is aangetoond dat geluid van het bedrijf geen belemmering vormt voor de oprichting ervan.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Er zijn in de omgeving geen buisleidingen gelegen, waarvan het plan binnen de invloedssfeer is gesitueerd. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied (1.070 m) van de rivier de Maas gesitueerd (ongeveer op 1.380 m afstand) en ook niet binnen het invloedsgebied (995 m) van de spoorlijn Venlo-Roermond gesitueerd (ongeveer op 2.500 m afstand). Op respectievelijk 360 m en 820 m zijn de Nijmeegseweg en Wesselseweg gesitueerd, welke als route gevaarlijke stoffen zijn aangewezen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze wegen. Dit betekent dat voor onderhavig plangebied geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Het betreft hier een locatie die goed bereikbaar is van een aantal zijden. De locatie is gesitueerd in de bebouwde omgeving, zodat primaire bluswatervoorzieningen in de buurt zijn gesitueerd. Verder betreft het een bedrijfsruimte met een kantoor op de verdieping, waar in principe alleen mobiele personen kunnen komen, waardoor de zelfredzaamheid als groot kan worden beschouwd.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gesitueerd, waarvan de 10^{-6} contour over het plangebied valt. De dichtst bij zijnde bedrijf is aan de Groethofstraat 27 met de opslag van ammoniak (tank van 448 liter). De 10^{-6} contour van dit bedrijf bedraagt 7 meter.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plangebied.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet (Nbw) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en

zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Op de locatie is geen bebouwing aanwezig, geen verharding en nauwelijks begroeiing. Vogels met jaarrond beschermde nesten worden hier niet verwacht.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij het bouwrijp maken van het perceel dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de

omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De bedrijfsruimte zal worden aangesloten op de bestaande riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 1.225 m² en de oppervlakte van de verharding aan de voor- en achterzijde van de bedrijfsruimte bedraagt 980 m². Dit betekent dat het totale oppervlak aan verharding 2.205 m² bedraagt. Volgens de afkoppelbeslisboom van de gemeente dient 20 mm water in 1 uur te worden geborgen. Voor onderhavige locatie betekent dit een waterberging van 44 m³. Dit zal worden gerealiseerd door middel van een waterinfiltratie-berging onder de terreinverharding.

Voor een bui T=100 (84 mm in 48 uur), bedraagt de absolute berging 185 m³. Uitgaande van een infiltratiesnelheid van gemiddeld 0,8 m/dag, dient het infiltrerend wandoppervlak van de infiltratievoorziening 88 m² te bedragen. Hierdoor hoeft de berging van 44 m³ niet te worden verhoogd en treedt er geen waterschade op aan gebouwen. Verder zal een noodoverlaat bovengronds worden aangebracht om extreme situaties te kunnen afvoeren.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. De waterberging van 44 m³ zal worden gerealiseerd door middel van een waterinfiltratievoorziening onder de terreinverharding.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrift voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

De locatie is volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo in een gebied gesitueerd met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde.

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie van een bedrijfsruimte op een locatie waar in het verleden reeds een bedrijf aanwezig was, weliswaar gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, maar niet onder de werking van de Ladder valt. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant. Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe bedrijfsruimte belemmeren. Het feit dat de bedrijfsruimte op 1 meter afstand van de rechter perceelsgrens wordt gebouwd, maakt hierin geen verschil. De milieukundige effecten zijn identiek als bij het bouwen op 5 meter afstand van de perceelsgrens.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een bedrijfsruimte aan de Minckelersstraat te Venlo, tussen de bestaande huisnummers 10 en 14, mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente hoeft geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. In artikel 6.2.1a Bro is namelijk aanvullend bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel, geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden bedrijfsruimte zullen bestaan uit een inritvergunning en een legesplichtige bedrijfsaansluiting op het gemeentelijke riool.

Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er verder geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van een bedrijfsruimte op het perceel Minckelersstraat ongenummerd.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.