

# *Planologische onderbouwing*

---

**Voor het veranderen van de woonbestemming  
op het woonhuis van Tangweg 15.  
Herziene versie 01**

Object: Woonhuis op de Tangweg 15

In opdracht van: Dhr. J.G.G. Lenders  
Tangweg 15  
5926 PG te Hout-Blerick

27 januari 2010 herziene versie 01

## Inleiding

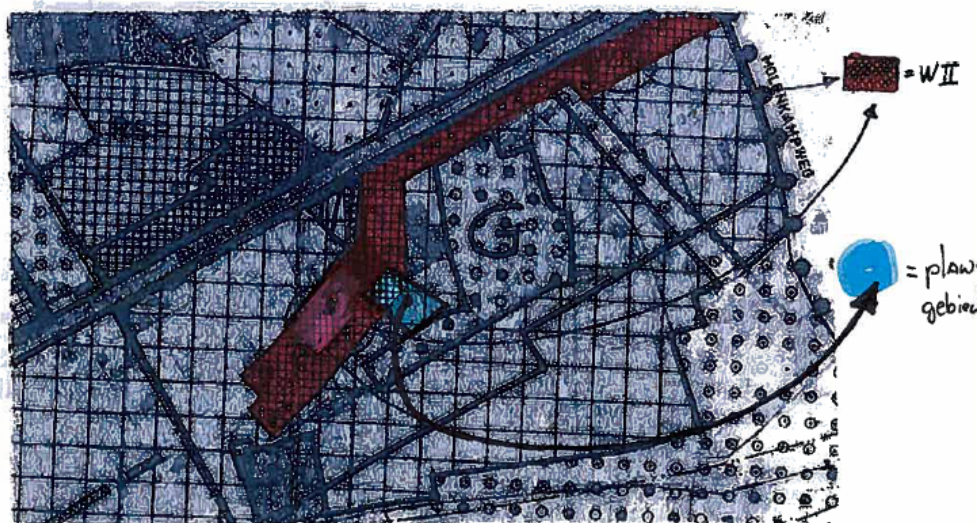
1

Bij de gemeente Venlo is door de heer Lenders een verzoek om medewerking ingediend voor het veranderen van een woningbestemming aan de Tangweg 15 te Hout-Blerick. De huidige bebouwing bestaat uit: woonhuis met vaste garage. De huidige bestemming van het woonobject is bedrijfswoning. Gezien het feit dat de vorige eigenaren als Dhr. Lenders (sinds juni 2009 eigenaar) geen bedrijfsvoering aan huis hebben of hebben gehad blijkt dat de bestemming bedrijfswoning al jaren niet meer aan de orde is voor dit object. Dhr. Lenders wil de bestemming van het object op schrift passend maken bij de functie van burgerwoning, welke het object al jaar en dag in praktijk heeft. (Foto's huidige bebouwing zie bijlage 1). Evenals de overige woningen in het dagelijks gebruik niet meer als industrieterrein aan te merken maar vervult nu de functie van wonen in het buitengebied. Het laatste aanwezige bedrijf aan de Tangweg heeft per 1 januari 2010 zijn activiteiten naar een andere locatie overgebracht.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Blerick". Op het perceel rust ingevolge de plankaart de bestemming "woondoeleinden II". Aan dit gedeelte van het bestemmingsplan is echter goedkeuring onthouden, waardoor er aan het Hoofdzakenplan in uitbreiding is getoetst. In dit hoofdzakenplan ligt de woning binnen de bestemming "industrieterrein" en het achterste gedeelte van het perceel in de bestemming "bosgebied". Dit houdt in dat het verzoek tot wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in strijd is met dit bestemmingsplan. Vanuit deze constatering is een projectbesluit noodzakelijk.

Voor het verkrijgen van een positieve uitspraak in een projectbesluit, is het noodzakelijk dat er een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het plan wordt opgesteld.

*Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Blerick".*



## **1) Beschrijving projectgebied / stedenbouwkundige inpassing** 2

De Tangweg, zijnde een zijweg van de Baarlosestraat, is gelegen ten zuiden van de kern Hout-Blerick en de wijk Meulenveld. Ter plaatse is langs de Baarlosestraat, met een vervolg langs de Tangweg, lintbebouwing ontstaan waar de huidige bebouwing deel van uitmaakt. (zie bijlage 3) Het betreft een historisch gegroeide (ver)menging van een kleinschalig buitengebied met niet buitengebiedfuncties. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied ondersteund door de "Woondoeleinden II" bestemming uit het verouderde bestemmingsplan. De aard van de bebouwing is zeer verschillend, burgerwoningen (waar de huidige bebouwing al jaren onder valt), (agrarische) bedrijfswoningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het perceel is niet gelegen in de provinciaal ecologische structuur noch in een beekdal.

Het object omvat:

- 1) Woonhuis met vaste garage totaal 900m<sup>3</sup>
- 2) Perceel: 2775 m<sup>2</sup>

bouwjaar: 1941

Hieronder een foto van de huidige staat van de opstallen waaruit op te maken valt, dat het object al jaren de functie van burgerwoning geniet. Door de vorige eigenaren is er een bouwvergunning aangevraagd, welke ook is verleent, voor een uitbreiding van de woonkamer en gedeeltelijk de bovenverdieping. De huidige eigenaar is vooralsnog niet van plan deze vergunning tot uitvoering te brengen.



## **2) Gemeentelijk beleid**

3

Bij de eerste contacten tussen de heer Lenders en de gemeente Venlo blijkt dat de voorgenomen bestemmingswijziging van de bestaande woning niet in strijd is met het gemeentelijk beleid. Echter gezien het feit dat de gewenste bestemming van burgerwoning in strijd is met het verouderde geldende bestemmingsplan, maar wel past binnen de structuurvisie van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Laerbroek is voor de gemeente Venlo aanleiding om medewerking te verlenen aan het verzoek van Dhr. Lenders om de bestemming agrarische bedrijfswoning om te zetten in de bestemming burgerwoning.

## **3) Ruimte voor de Rivier (Rijkswaterstaat)**

Het aan de orde zijnde perceel is gelegen binnen de contour beleidslijn grote rivieren. Dit houdt in dat er geen vergunning nodig is ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Aangezien het object niet wordt vergroot of verbouwd en al sinds 1941 in deze hoedanigheid op het perceel staat, zal de bestemmingswijziging geen enkele invloed hebben op de rivier.

#### **4) Waterhuishouding**

4

De locatie is niet opgenomen binnen de POL-kaarten “Kristallen Waarden” en “Blauwe Waarden”. Het heeft geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied, noch is er sprake van hydrologische- en hydra-ecologische waarden. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van de bestemmingswijziging is niet te verwachten.

Het bestaande bebouwde oppervlak is ongeveer 140 m<sup>2</sup> en de bestaande verharding is ongeveer 150 m<sup>2</sup>. De afwatering van het vuilriool van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. De hemelwaterafvoeren hebben vrije uitstroom in de omliggende tuin en infiltreren zodoende in de bodem.

Bij extreme regenval is het bergend vermogen van het eigen perceel ruim voldoende om overlast aan omliggende percelen te voorkomen.

Verder zijn er voor de voorgenomen bestemmingswijziging geen grondwerkzaamheden noodzakelijk.

## 5) Milieu

5

### **Bodem:**

Een grondonderzoek is noodzakelijk bij de realisatie van nieuwbouw en of uitbreiding van bestaande objecten. Deze onderbouwing is enkel opgesteld voor een bestemmingswijziging van een bestaand object. De huidige woning dateert van de jaren 50. Er zullen geen fysieke (bouw en graaf) activiteiten plaats vinden. De toestand blijft ongewijzigd. De woning heeft in de rol van bedrijfswoning dezelfde functie als burgerwoning, en dat is het huisvesten van mensen. Dit betekent dat de grondgesteldheid niet veranderd en dat ook het gebruik van de woning niet wijzigt. Een grondonderzoek heeft geen toegevoegde waarde in het nemen van een projectbesluit in het kader van de tekstuele wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

### **Geluid:**

Met betrekking tot geluid in relatie tot de Wet geluidhinder (Wgh) kan worden gesteld dat de Wet geluidhinder als zodanig geen verschil maakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. De Wgh spreekt alleen over geluidsgevoelige bestemmingen waarvan de woning er één is. Omdat de Wgh hier geen verschil in kent veranderd er derhalve in het kader van de Wet geluidhinder niets en is er sprake van een bestaande situatie. Derhalve is een toets in het kader van de Wgh niet aan de orde en heeft ook geen akoestisch onderzoek te worden overlegd.

### **Luchtkwaliteit:**

Op circa 270 m is aan de Schansheideweg 22 een vleeskuikenhouderij gevestigd. De geurbelasting van deze inrichting dient beoordeeld te worden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. In deze Wet wordt in de definitie van "geurgevoelig object" geen onderscheid gemaakt in bedrijfs- en burgerwoning. Deze Wet vormt geen belemmering voor de wijziging van het bedrijf.

Aan de Tangweg 5 is, op een afstand van circa 58 m het metaalbewerkingsbedrijf Thissen & Stecher b.v. gevestigd. Op deze inrichting is het Activiteitenbesluit van toepassing. Ook hiervoor heeft de wijziging naar burgerwoning geen gevolgen.

**Zonering:**

Op enige afstand van het perceel is een pluimveehouderij gelegen die haar bedrijfsactiviteiten enkele jaren geleden heeft beëindigd. Dit bedrijf heeft echter nog een geldende milieuvergunning. De aan de orde zijnde locatie valt binnen een cluster van woningen die vallen onder de categorie III. Het opstellen van een berekening is niet aan de orde omdat deze woning sinds 1941 bewoond is. Het betreft geen nieuwbouw. Zie verder opmerking hoofdstuk "Luchtkwaliteit".

Voorts is er in de omgeving een bloemisterij gevestigd welke valt onder het Besluit "Glastuinbouw". Daarnaast, is in de buurt van de bouwlocatie een hoveniersbedrijf gevestigd, dat meldingsplichtig is onder het Besluit "Landbouw milieubeheer". De afstand van de aanbouw tot de erfgrans van het hoveniersbedrijf is groter dan 25 meter, hetgeen betekent dat de woning niet belemmerend is voor het huidige bedrijf en een eventuele uitbreiding van het hoveniersbedrijf. Op de Tangweg 5 is een machinefabriek (categorie III) gevestigd op circa 58 meter afstand. Tussen de fabriekshal en de bestaande woning liggen nog 2 andere woningen en tevens is er dicht bij de fabriek enkele jaren geleden ook een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Tevens wordt er op dit moment op gelijke afstand van de fabriek een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Deze recent gebouwde woning en eerder genoemde woningen liggen dichterbij en zijn daardoor meer belemmerend dan de huidige bebouwing. Geconstateerd kan worden dat voorgenoemde bedrijven binnen de geldende regelgeving geen ontoelaatbare hinder voor de bestemmingswijziging opleveren en, omgekeerd, dat de bestemmingswijziging van de woning niet belemmerend is voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

## **6) Duurzaamheid**

7

Burgemeesters en Wethouders hebben de Nota Duurzaam Bouwen vastgesteld. Als gevolg van dit besluit dienen alle bouwplannen te voldoen aan de zogenaamde "Trommelmaatlat". Dit minimumniveau (basispakket) betekent concreet het toepassen van alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en 50% van de variabele maatregelen, voor zover van toepassing, uit het Nationaal Pakket Woningbouw.

Aangezien er als gevolg van deze aanvraag geen bouwactiviteiten noodzakelijk zijn is er geen link met de trommelmaatlat.

## **7) Leidingen en infrastructuur**

Er is geen sprake van belemmeringen in de betekenis van onder- of bovengrondse kabels en/of leidingen.

## **8) Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van het object geschiedt via de Tangweg. Het parkeren geschiedt op eigen terrein.

## **9) Beschermd en Beeldbepalende elementen**

In het aan de orde zijnde gebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor die beschermd moeten worden.

## **10) Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geringe positieve gevolgen voor gemeentelijke financiën. (leges)

## 11) Natuur en Landschap

8

Blijkens de POL-kaart "Groene Waarden" bevinden zich in de aan de orde zijnde locatie geen waardevolle elementen. In de omgeving en dan meer specifiek aan de westzijde van de Baarlosestraat, komt een bos- en natuurgebied voor. De afstand is echter zodanig dat het bestaande object er geen invloed op heeft. De bestemmingswijziging zal derhalve geen negatieve effecten opleveren voor dit natuurgebied.

### **Flora en Fauna:**

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (FF-wet) 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 ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantsoorten. In de artikelen 8 tot en met 12 van de FF-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van de beschermde soorten verboden zijn.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om een bestemmingswijziging van een bestaande woning mogelijk te maken. De locatie is op dit moment reeds bebouwd met een woning welke in het verleden dienst heeft gedaan als bedrijfswoning. De omliggende grond is ingericht als tuin passend bij een burgerwoning. Door het jarenlange bijhouden van de gronden als burgertuin, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden door mensen gereguleerd.

Voor diersoorten geldt dat op de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt (menselijke activiteiten en in mindere mate verkeer) dat het niet geschikt is als leefgebied.

Voor de volledigheid is "Het Natuurloket" geraadpleegd (bijlage 4 rapportage van de gegevens over flora en fauna). Hierin wordt melding gemaakt van zoogdieren, broedvogels, amfibieën en vissen die binnen het km-vak voorkomen. De reden hiervan is te vinden in het feit dat zich in het betreffende km-vak een gedeelte van het buitengebied van de gemeente Venlo (Hout-Blerick) bevindt en hier tevens enkele groen- en waterelementen voorkomen. Verder zal de bestemming "tuin" blijven gehandhaafd. De tuin zal onaangeroerd blijven, waardoor de aanwezige flora en fauna ongestoord kan gedijen. De huidige locatie is geen geschikt vestigings- en permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen één of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven. De provinciale karteringen laten ook geen bijzondere plant- of diersoorten zien. Conclusie: de bestemmingswijziging die door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt zal geen nadelig effect hebben op het voortbestaan van beschermde planten- en diersoorten.

## **12) Archeologie**

9

Gezien het feit dat er geen bouwactiviteiten zullen plaats vinden is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

## **13) Situatie bestaande toestand**

Op bijlage 5 is de bestaande situatie in zwart en rood weergegeven. De huidige bebouwing is woonhuis met tuin. Na de voorgenomen bestemmingswijziging zal deze situatie onveranderd blijven.

Ontbrekende onderzoeken is op aangeven van de gemeente, omdat de noodzaak ervan niet relevant is bij de voorgenomen bestemmingswijziging van de woning van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.  
Deze onderzoeken hebben geen toegevoegde waarde in dit projectbesluit.

Hopende met deze ruimtelijke onderbouwing voldoende informatie te hebben verstrekt voor het verkrijgen van een positief projectbesluit.

## **Bijlage 1**

## **Bijlage 2**

## **Bijlage 3**

## **Bijlage 4**

## **Bijlage 5**