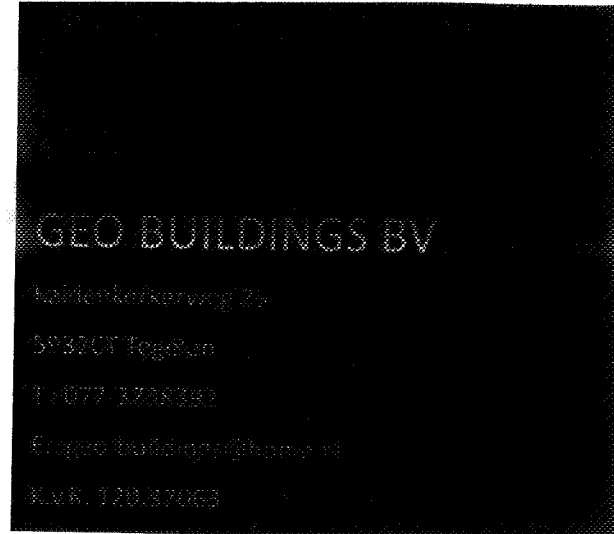
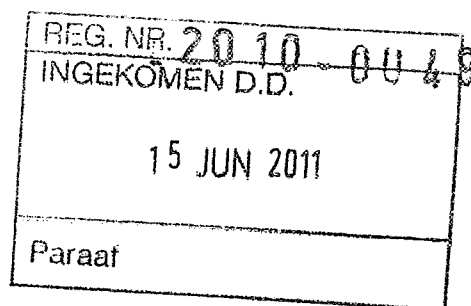




Omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, sub c, Wabo Hergebruik Mariadal te Venlo

INHOUDSOPGAVE

A.	Opdracht	3
B.	Inleiding.....	4
C.	Project- en gebiedsomschrijving	6
C.1.	Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	6
C.2.	Beschrijving project.....	7
C.3.	Ruimtelijke effecten project	8
D.	Beleidskaders/planologische situatie.....	9
D.1.	Rijksbeleid	9
D.2.	Provinciaal beleid	10
D.3.	Regionaal beleid	10
D.4.	Gemeentelijk beleid	10
E.	Milieu	13
E.1.	Milieuaspecten	13
E.1.1.	Bodem	13
E.1.2.	Geluid	14
E.1.3.	Milieuzonering	14
E.1.4.	Luchtkwaliteit	15
E.1.5.	Externe veiligheid	16
E.2.	Overige ruimtelijke aspecten	19
E.2.1.	Archeologie	19
E.2.2.	Kabels en leidingen	19
E.2.3.	Verkeer en parkeren.....	19
E.2.4.	Waterhuishouding.....	20
E.2.5.	Natuur en landschap	21
E.2.6.	Flora en fauna	21
E.2.7.	Duurzaamheid	22
E.3.	Financieel-economische uitvoerbaarheid/planschade	22
F.	Toelichting functie atelier voor de woningen Schoolweg 142 en 144	23
G.	Afwegen van belangen en conclusie	25
H.	Procedure.....	26
I.	Bijlagen.....	27

A. OPDRACHT

Datum opdracht:	02 februari 2010
Naam opdrachtgever:	dhr. A.H.G. Kruijsen
Adres opdrachtgever:	Oude Venloseweg 18 5941 HE Velden
Project:	Mariadal
Adres project:	Schoolweg 146 5916 PL Venlo
Opdracht is verstrekt aan:	Geo-Buildings bv
Adres opdrachtnemer:	Kaldenkerkerweg 75 5932CT Tegelen
De opdracht is uitgevoerd door:	ir. M. Warmerdam

B. INLEIDING

De heer Kruijsen, hierna ook te noemen initiatiefnemer, is eigenaar van het kadastraal bekend gemeente Venlo - sectie A - nummer 5194. (zie bijlage 6). Dit is een gedeelte van het voormalige klooster Mariadal aan de Schoolweg 146, te Venlo.

Dit pand is voorheen in gebruik geweest bij de stichting Wel.Kom. Zij hebben door omstandigheden afgezien van een continuering van gebruik. Wel.Kom gaf hier opleidingen en verzorgde integratie projecten van mensen terug naar de maatschappij.

De initiatiefnemer, oorspronkelijke bewoner van 't Ven, wil het pand primair gaan gebruiken voor wonen en voor het eigen kantoor, een accountantskantoor.

De gemeente Venlo heeft in een schrijven d.d. 01-02-2010 (zie bijlage 2) aangegeven dat er een Projectbesluit EX artikel 3.10 Wro doorlopen dient te worden, om dit beoogde toekomstig gebruik te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan "t Ven" is vastgesteld in Oktober 2009.

Per 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om een projectbesluitprocedure te volgen vervallen. Op die datum is namelijk de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) in werking getreden en is gelijktijdig de WRO gewijzigd. De WABO biedt nu de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In verband met de financiering van het pand is haast geboden om deze procedure te doorlopen. De bank wil alleen financieren als het bestemmingsplan is aangepast.

Het klooster Mariadal of "Klein Marienthal" werd einde 19de eeuw ten tijde van de Kulturkampf door Duitse zusters gesticht. Het was tot 1982 het enige klooster van de Dominicanessen van de Tweede Orde (contemplatieven) in Nederland. De bouwgeschiedenis begint omstreeks 1881 met een verblijfsvleugel en kloosterkapel (noordzijde). In 1889 wordt de rectoraatswoning gebouwd in het verlengde van de kloosterkapel. In 1902 wordt haaks op de bestaande vleugel in oostelijke richting de grote buitenkapel gebouwd naar ontwerp van architect Baeten uit Roermond. De buitenkapel was ook bedoeld voor plaatselijke dorpsgemeenschap. De zuid-, west- en een gedeelte van de noordvleugel dateren eveneens van omstreeks 1900

Kloostergebouw bestaande uit vier vleugels in carrévorm met twee kloosterkapellen. Het toegepaste bouw materiaal is baksteen en natuursteen. De zadeldaken zijn met leien gedekt. De BUITENKAPEL dateert uit 1902 en werd gebouwd naar ontwerp van architect Baeten uit Roermond.

De OUDE KAPEL dateert uit 1882: exterieur met spitsboogvormige glas in lood ramen met tracerings in baksteen. Zadeldak met leien; dakruiter; kleine dakkapellen.

De RECTORAATSWONING dateert uit 1889 en werd gebouwd in de stijl van de Hollandse Neorenaissance.

KLOOSTERVLEUGEL ZUIDZIJDE Exterieur: hoge kloostermuur met ezelsrug; gevels met kruiskozijnen; hardstenen dorpels; dakkapellen. In de topgevel spitsboogvormige spaarvelden

KLOOSTERVLEUGEL WESTZIJDE Exterieur met verbouwingssporen; twee torenvormige uitbouwen. Interieur vrijwel identiek aan zuidvleugel.

KLOOSTERVLEUGEL NOORDZIJDE Een groot deel van deze vleugel is intern verbouwd tot appartementen: hiervoor is de oorspronkelijke indeling aangepast; sommige tussenmuren zijn verwijderd. De kloostergang loopt in dit bouwdeel niet meer verder; wel zijn de kruisgewelven nog aanwezig. De structuur van deze vleugel is op hoofdlijnen in tact.

Waardering Het voormalige klooster Mariadal is van algemeen belang vanwege het geheel van navolgende waarden. Het voormalig klooster Mariadal is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van klooster voor zusters Dominicanessen en daarmee van belang voor de religieuze geschiedenis. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de geornamenteerde rijke baksteenarchitectuur, de bouwstijl, de betrokkenheid van architect Baeten en de kwaliteit van het exterieur en delen van het interieur. Het Klooster Mariadal werd destijds gebouwd op geruime afstand van de stad, waardoor er een min of meer

gesloten leefgemeenschap werd gecreëerd. Dit maakt de situering langs de Schoolweg van belang. Het Klooster Mariadal is in redelijk hoge mate gaaf bewaard gebleven en is in cultuurhistorisch en typologisch opzicht zeldzaam.

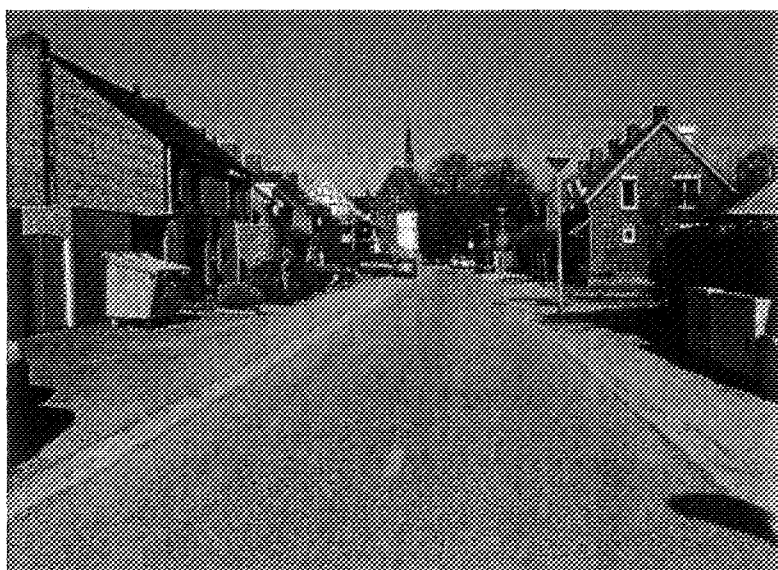
Het klooster heeft in zijn oorspronkelijke hoedanigheid dienst gedaan als huisvesting voor de voornoemde kloosterorde. Er is dus permanente bewoning geweest van 1881 tot 1982. Na het verstrek van deze kloosterorde is het pand aan diverse personen en instellingen verkocht. Zij hebben allen via een aanpassing in het bestemmingsplan een nieuw gebruik gekregen. Het klooster is tot heden in gebruik door een kunstenaar, een welzijnsinstelling en wonen. Er zijn momenteel 7 woningen, 1 atelier en kantoren voor de welzijnsinstelling. Dit kantoren gedeelte heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding "WEI" (Welzijnsinstelling).

C. PROJECT EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

C.1 Beschrijving projectgebied en huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Schoolweg 142, 144 en 146 te Venlo. Vanuit de plattegrond gezien is Mariadal een zeer markant opgezet gebouw. Het gebouw is een Rijksmonument. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 2050 m².



De kruising Schoolweg-Straelseweg markeert het centrum van 't Ven. Dit wordt versterkt door de ligging van de kerk, de school, het wijkgebouw (MFA), een horecapand en het voormalig klooster Mariadal in de directe nabijheid van het centrum. Kern van de bebouwingsstructuur is de lintbebouwing langs de Straelseweg en de Schoolweg.

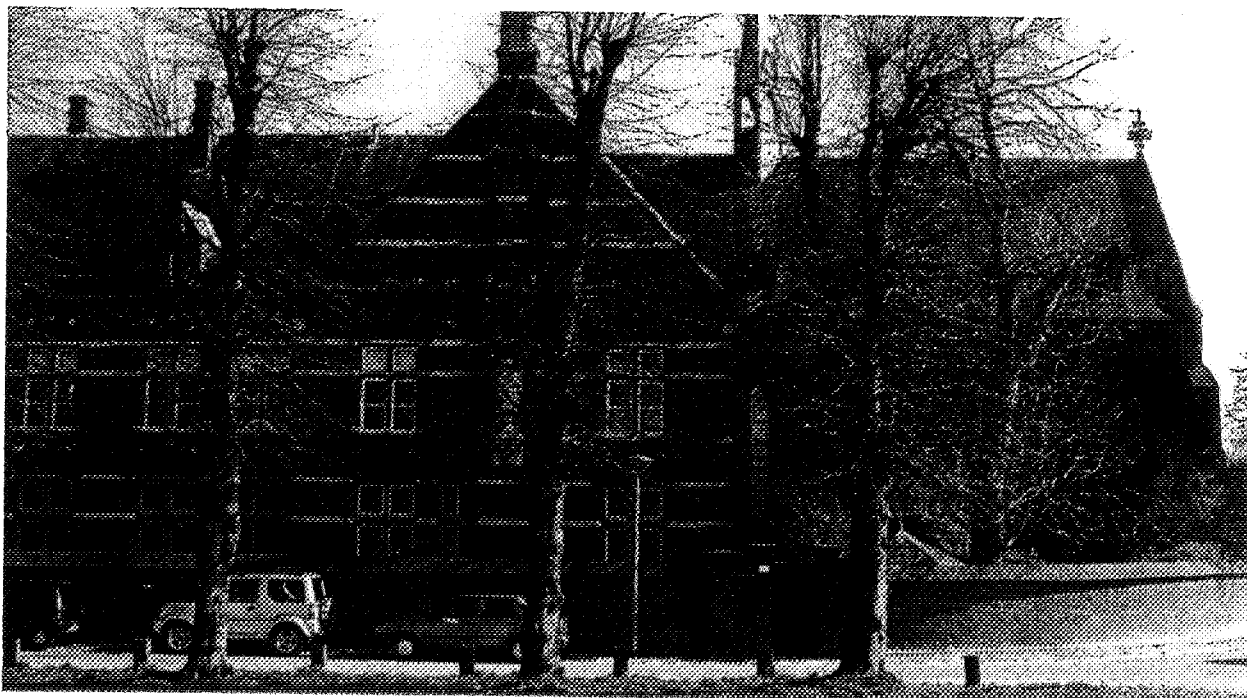
Maatschappelijke voorzieningen:

Op een drietal locaties komen in 't Ven maatschappelijke voorzieningen voor. De meest beeldbepalende gebouwen zijn de voormalige kloosters Mariadal en Nazareth. In het voormalige klooster Mariadal was de Hoepel gevestigd. De Hoepel was een onderdeel van de welzijnsstichting Wel.Kom en hield zich bezig met kinderopvang, milieueducatie, cursussen, hulpverlening, informatie, advies voor kinderen, jongeren, volwassenen, senioren, migranten en vrijwilligers.

Daarnaast bevinden zich in het klooster Mariadal nog een kunstenaarsatelier en woningen.

Het voormalig klooster Nazareth vervult geen maatschappelijke functie meer. Momenteel heeft dit beeldbepalende gebouw een woon- en horecafunctie.

Wel.Kom heeft lange tijd gepoogd het voormalige klooster Mariadal te verkopen, maar dit is slechts na lange tijd gelukt. Het probleem zat in de bestemming. Een maatschappelijke functie is moeizaam op de vrije markt te verkopen. Gezien het voormalige klooster Nazareth dat ook geen maatschappelijke functie meer heeft.



Gevelbeeld Mariadal.

C.2 Beschrijving project

De initiatiefnemer wenst zijn gedeelte te verbouwen, in appartementen en kantoorruimte, zonder de gevels en het interieur in zijn hoedanigheid geweld aan te doen. De huidige indeling is ook kantoren. Het andere gedeelte (geen eigendom van de initiatiefnemer) van Mariadal is al ingedeeld in woningen en praktijkruimte. Momenteel zijn er 7 woningen en atelier.

De verbouwing houdt in, dat er woningen/appartementen worden gebouwd en een kantoor.

De toekomstige eigendomssituatie is nog niet geheel duidelijk, mogelijk dat verhuur van de woningen dan wel verkoop van de woningen zal plaatsvinden. Dat is afhankelijk van de toekomstige financiële situatie. Eén woning is bedoeld als woning voor de huidige eigenaar die ook eigenaar is van het dienstverlenende kantoor.

Het klooster heeft altijd een permanente bewoning gehad. Het is ook gelegen in een woonomgeving. Het verbouwen van de kantoorruimte naar wooneenheden is mijn inziens geen wezenlijke verandering dan ten

tijde van de kloosterlingen. Wel wezenlijk verschil is dat destijds er een gesloten gemeenschap woonde en nu door een wijziging er een open situatie ontstaat.

De woningen hebben een privé ruimte aan de voorzijde van de woning waar alleen de burens een recht van overpad situatie hebben. Men moet deze woningen/appartementen zien als urban villa's waarbij het balkon een grote openruimte aan de voorzijde van de woning is. Tevens is er ruimte voor het plaatsen van gemeenschappelijke speeltoestellen voor eventuele kinderen of een gemeenschappelijk zitje voor de woningen.

C.3 Ruimtelijke effecten project

Het vigerende bestemmingsplan laat alleen Welzijnsinstellingen toe in dit deel van het totale gebouw. Het gebouw moet als één geheel worden gezien. Zo wordt het ook beleefd vanuit de omgeving. In het nieuwe vigerende bestemmingsplan van oktober 2009, is het totale gebouw echter verdeeld in drie bestemmingen: Wonen, Atelier en Welzijnsinstelling.

Het aanpassen van het gebruik van "welzijnsinstelling" naar wonen en bedrijf zal geen invloed hebben op de beleving in de wijk 't Ven. Het andere gedeelte heeft deze bestemming ook.

D. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks- Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de "Nota Ruimte". Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het "Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)". Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan "bestemmingsplan 't Ven, gemeente Venlo".

D.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

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

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- stadsregio's krijgen méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. **In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.**

Afweging Rijksbeleid

Het onderhavige plan om het voormalige klooster Mariadal te hergebruiken past binnen het Rijksbeleid zoals hierboven is omschreven. Er is immers sprake van benutting van bestaand gebouwd gebied en er vindt geen verdere aantasting van het open gebied plaats.

D.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 september 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. In 2009 is het POL2006 geactualiseerd.

Zeven stadsregio's krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in Limburg. Daar is ruimte voor stedelijke milieus, daar ligt het accent bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis.

Veel aandacht verdient ook de sociale kwaliteit van de leefomgeving, zodat bewoners zich prettig, veilig en geborgen voelen. Hun huidige **aandeel in woningen en werkgelegenheid dient overeind te blijven en vraagt om voortdurende aandacht gericht op een goed kwalitatief aanbod.**

De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten, met (afhankelijk van het thema) afstemming op stadsregioniveau en niveau stedelijke netwerken. De gemeenten Heerlen, Maastricht, **Venlo**, en Sittard-Geleen hebben op diverse terreinen rechtstreekse relaties met het Rijk (G27-gemeenten) zonder tussenkomst van de provincie.

Binnen de stadsregio's staan twee perspectieven centraal: de **bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is**, en de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

Afweging POL

- Venlo krijgt ruimte voor stedelijke dynamiek;
- Het aandeel woningen wordt uitgebreid met 5 stuks. Door de verbouwing van het pand wordt de bouwkundige kwaliteit verbeterd. En hierdoor ook de kwaliteit van het wonen.
- Er is een herstructurering en hergebruik van het object.

Gezien deze punten past het binnen het beleid zoals het in het POL vastgelegd is.

D.3 Regionaal beleid

De locatie is gelegen in 't Ven te Venlo.

De bevolkingssamenstelling verandert de komende jaren; er treedt een sterke vergrijzing op. Omdat Venlo een centrumstad wil zijn in de regio, met de daarbij horende voorzieningen, zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan echter op peil moeten zijn. En veiligheid en leefbaarheid, aspecten waar ouderen zeer gevoelig voor zijn, zullen gewaarborgd moeten worden. Om dit te kunnen waarborgen zal er in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling contact gezocht moeten worden met burgers. Maar faciliteren van ouderen is niet de enige richting. **Om de stad leefbaar te houden zal er aandacht moeten zijn om jongeren vast te houden. Hierbij horen voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid.**

D.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Venlo 2005-2015.

Inzet voor de ruimtelijke ontwikkeling is het vergroten van de aantrekkelijkheid van de leefomgeving, zowel wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van detailhandel, onderwijs, welzijn en zorg, recreatie en sport, groen en **werkgelegenheid**.

Door het concentreren van het woningbouwprogramma binnen de grenzen van de kernen wordt draagvlak in stand gehouden voor de voorzieningen. Toch is meer nodig dan enkel het benutten van vrijkomende locaties binnen de grenzen van de kernen voor woningbouw.

Integrale planvorming is nodig om ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen en lokale werkgelegenheid op elkaar af te stemmen.

Een leefbare stad wordt gebouwd met een ruimtelijk beleid dat gericht is op het dusdanig op elkaar afstemmen van planvorming en investeringen dat de integrale kwaliteit van de diverse gebied dat wordt versterkt. Deze kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd door nieuwbouw en vernieuwing, herstructurering en revitalisering van het bestaand stedelijk gebied.

De leefbare stad is een stad waarin mensen en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek; waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden; waar het aangenaam is om te verblijven. Dit kan door het in stand houden en creëren van woon-, en leefmilieus en bedrijvigheden die in diversiteit aansluiten bij de variëteiten in de vraag.

De leefbare stad is een stad met een voldoende, bereikbaar en toegankelijk (basis) voorzieningenniveau in woonbuurten en wijken, en voor verschillende doelgroepen.

Ontwikkelingen in de kernen dienen gericht te zijn op een gedifferentieerd aanbod in belevings- en gebruiksmogelijkheden. **Dit krijgt gestalte in een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus en bedrijvigheden.**

Ten aanzien van het gebouw.

De afdeling monumenten (dhr. Denessen) zal, na advisering door de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn definitieve reactie geven. Hij kan zich op voorhand vinden in de functieverandering maar komt mogelijk nog terug op de feitelijke invulling. Het plan zal zo spoedig mogelijk aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

Bestemmingsplan 't Ven van de gemeente Venlo.

Het vigerende bestemmingsplan geeft nu "maatschappelijk" aan. Tevens moet er een actieve bijdrage zijn aan de herbestemming van historisch waardevolle gebouwen, al dan niet beschermd als monument.

Op een drietal locaties komen in 't Ven maatschappelijke voorzieningen voor. De meest beeldbepalende gebouwen zijn de voormalige kloosters Mariadal en Nazareth. In het voormalige klooster Mariadal was de Hoepel gevestigd. De Hoepel was een onderdeel van de welzijnsstichting Wel.Kom en hield zich bezig met kinderopvang, milieueducatie, cursussen, hulpverlening, informatie, advies voor kinderen, jongeren, volwassenen, senioren, migranten en vrijwilligers.

Daarnaast bevinden zich in het klooster Mariadal nog en kunstenaarsatelier en woningen.

Het voormalig klooster Nazareth vervult geen maatschappelijke functie meer. Momenteel heeft dit beeldbepalende gebouw een woon- en horecafunctie.

Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011.

In de *Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 "Voortbouwen op Venlo's verleden"* ligt het beleid vast dat betrekking heeft op monumenten, cultuurhistorisch landschap en archeologie.

Centrale doelstelling is een representatief deel van de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en door implementatie in ruimtelijke planvorming. Uiteindelijk streven is dat cultuurhistorie een vanzelfsprekende impuls betekent voor Venlo als duurzame en attractieve stad. Duurzaam attractief voor bewoners, bezoekers, ondernemers en investeerders.

Bijdragen aan integratie en hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed worden waar mogelijk geleverd door een proactieve manier van werken. Dit geldt zowel voor **herbestemming** van historische gebouwen en complexen ('nieuw in oud'). Speerpunten zijn onder andere de herbestemming van het kazerneterrein, Nedinsco en diverse over de gemeente verspreide kloosters en kerken.

Afweging gemeentelijk beleid:

Integrale planvorming is nodig om ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen en lokale werkgelegenheid op elkaar af te stemmen.

Er is duidelijk een proactieve manier van werken voor de herbestemming van historische gebouwen en met name de diverse verspreid liggende kloosters door de gemeente.

E. MILIEU

Bij de realisering van het project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

Voor de locatie zijn allereerst de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

E.1 Milieuaspecten

Tabel overgenomen van Toelichting bij de bedrijvenlijsten voor bestemmingsplannen betreffende de locatie.

SBI code:	74	
Nummer:	A	
Omschrijving:	Zakelijke dienstverlening, kantoren	functie
Geur:	0 m	
Stof:	0 m	
Geluid:	10 m	Richtafstand gemengd gebied = 0 m
Gevaar:	0	
Grootste afstand:	10 Divers	
Categorie:	1	
Verkeer:	2 P	potentieel geen of geringe emissie of hinder
Visueel:	1	potentieel geen of geringe emissie of hinder
Bodem:	n.v.t.	
Lucht:	n.v.t.	

E.1.1 Bodem

Bij de overname van een onroerendgoed is het gebruikelijk dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door de firma Econsultancy uit Swalmen. Tevens is ook een aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek gelegen in het feit dat er een planologische functiewijziging zal plaatsvinden. Er wordt namelijk een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning opgesteld, vooruit lopend op het bijstellen van het bestemmingsplan voor dit gedeelte van het gebouw. In dit geval zal een functiewijziging plaatsvinden waar dit op grond van het vigerend plan niet is toegestaan.

In november 2009 is op de locatie Schoolweg 146 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 3. Tevens is een erratum bijgevoegd. Er wordt in het hiernavolgende kort ingegaan op de conclusies die naar voren zijn gekomen uit het onderzoek.

Het doel van een bodemonderzoek is om vast te stellen of de bodem van de onderzoekslocatie is verontreinigd, en zo ja of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het

instellen van een nader onderzoek. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van een bodembelasting, anders dan de regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigde stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

E.1.2 Geluid

Het bedrijf Fisc-account (accountantskantoor) te Velden dat zich wil vestigen in dit pand heeft 8 medewerkers. Het behoort tot de categorie dienstverleners. In overleg met de gemeente Venlo wordt dit bedrijf niet als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt.

Over het ~~project~~gebied ligt de 50 dB(A) contourlijn van het industriegebied de Veegtes. In deze zone liggen 3 woningen/appartementen. Voor deze woningen is een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A). Voor deze woningen dient een hogere geluidsbelasting vastgesteld te worden van 51 dB(A). Gezien deze geringe overschrijding is het aannemelijk dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de geluidsbelasting in de woningen.

De gemeente zal het besluit hogere grenswaarden opstarten.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

E.1.3 Milieuzonering

Aan elk plan voor de ruimtelijke inrichting op lokaal niveau ligt een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ten grondslag. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening maakt de gemeente een gemotiveerde integrale afweging met betrekking tot de sectorale ruimtebehoeften. Milieuzonering levert een bijdrage aan de onderliggende motivering. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt.

Opslagdoeleinden zoals deze door de ontwikkeling in casu worden voorgestaan, zijn niet als zodanig opgenomen in de lijst met richtafstanden. Deze lijst is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In deze lijst worden ten aanzien van verschillende bedrijven richtafstanden gegeven in het kader van de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Ook wordt in deze lijst een milieucategorie toegekend aan de soorten bedrijven.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied*, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

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

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
<u>1</u>	10 m	<u>0 m</u>

De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

categorie 1:

bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

De functie van accountantskantoor wordt volgens de SBI gecodeerd als functie 74. Bij deze code hoort milieucategorie 1. Zie hiervoor bijlage 5. De richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied is daarmee 0 m.

Gezien bovenstaande kan de vermenging van woningen met het kantoor prima in dit gebouw. Tevens is er in overleg met de gemeente Venlo afgesproken af te zien van verder geluidsonderzoek. Zie hiervoor Bijlage 4.

Milieuzonering dient drie belangen:

1. Een verantwoorde inperking van de hinder voor gevoelige functies, nu en in de toekomst;
2. Bedrijven dienen aan de zonering de zekerheid te kunnen ontleen dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op die locatie kunnen blijven uitoefenen. Dit ook bij de 'gebruikelijke' wijzigingen in het productieproces en/of uitbreidingen.
3. Tegelijkertijd is het streven gericht op een intensief en doelmatig ruimtegebruik.

De bedrijvenlijst in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is opgesteld vanuit de bron en gericht op woonbebouwing. In beginsel kan milieuzonering worden gehanteerd voor de bescherming van alle denkbare gevoelige en minder gevoelige gebieden. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van de omgeving. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden in de bedrijvenlijst genoemd in 'Bedrijven en milieuzonering'. De thans gehanteerde systematiek gaat uit van de afstand van het bedrijf tot woningen waarbij de bedrijven in hun omgeving worden gezien.

E.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. Artikel 5.16 Wmb:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan net per saldo, niet tot de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze AmvB legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Opmerking verdient overigens nog wel dat in de periode tussen de definitieve inwerkingtreding van NSL en de vaststelling van het besluit NIBM een NIBM-grens wordt gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Het toekomstige gebruik van de locatie zal gericht zijn op wonen en zakelijke dienstverlening.

Woningbouw is specifiek benoemd in het NIBM en ten aanzien hiervan is in het besluit NIBM gesteld dat de oprichting van minder dan 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van schadelijke stoffen in de lucht. Gesteld wordt dat verbouw van dit pand tot kantoorruimte en 5 woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, vanwege de beperkte omvang van zowel bebouwing als verkeer dat wordt aangetrokken door deze bebouwing.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan en er hoeft geen nader onderzoek verricht te worden in dit kader.

E.1.5 Externe veiligheid

In het plangebied bevinden zich een aantal transportassen en leidingen waar(over)door gevaarlijke stoffen vervoerd worden. A67, A73, N271, Spoorlijn Venlo-Nijmegen, de Maas, de hogedruk aardgas leiding van de Gasunie en de olie pijpleiding van de Rotterdam Rijn Pijpleidingsmaatschappij.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het Groepsrisico voor een afstand meer dan 200 m niet berekend hoeft te worden.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en (binnen)water is een *circulaire voor de risiconormering gepubliceerd: de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De risicobenadering in het kader van de externe veiligheid kent 2 begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:*

1. *het plaatsgebonden risico (PR): de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde 'risicocontouren' op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situatie is voor kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶ /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde;*
2. *het groepsrisico (GR): de kans op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van een bepaalde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een 'fN-curve'. Voor het GR wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-*

route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, hetgeen wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jaar voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jaar voor 100 of meer slachtoffers, etc. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^{-8} – contour worden genomen.

Met betrekking tot de veiligheidsaspecten van transport over water, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Water. Hieruit blijkt dat er zelfs bij een extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} -contour op de oevers terechtkomt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarden van het GR optreden.

De **A67** ligt ten noorden van het plangebied op een afstand van 460 m. Die ligt dus buiten de invloedsfeer volgens de gemeente.

De **Nijmeegseweg N271** ligt op een afstand van 520 m t.o.v. het plangebied. Die ligt dus buiten de invloedsfeer volgens de gemeente.

De **A73** ligt op een afstand van 3100 m t.o.v. het plangebied. Die ligt dus buiten de invloedsfeer volgens de gemeente.

De **spoorlijn Venlo-Nijmegen**, ligt op een afstand van 2780 m. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

De **Maas**, ligt op een afstand van 1800 m van het plangebied. De invloedsfeer van de Maas is 175 m en valt daarmee buiten de invloedsfeer van het plangebied.

Het **spooremlacement** Venlo-Eindhoven is gelegen op circa 2.940 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt tot over het plangebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn, weten we uit ervaring dat ontwikkelingen op deze afstand geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Transport via buisleidingen

De **hoge drukleiding** van de Gasunie ligt nabij de A67. Het betreft een leiding met een diameter van 8" en een druk van 40 bar.

Op basis van de Circulaire uit 1984 geldt voor deze leiding een toetsingsafstand van 20 m. Het plangebied ligt hier buiten. De invloedsfeer van deze leiding valt daarmee buiten de invloedsfeer van het plangebied.

De oliepijpleiding **Rotterdam Rijn** Pijpleidingen betreffen een 24" transportleiding voor K1 vloeistoffen met 62 bar en een 36" transportleiding voor K1 vloeistoffen met een druk van 43 bar. De leidingen liggen ten noorden van de A67. De huidige Circulaire inzake vervoer door buisleidingen voorziet niet in leidingen van deze diameter.

Uit informatie van de RRP (gebaseerd is op de RIVM-rapportage uit 2008 over transport van brandbare vloeistoffen door buisleidingen) blijkt dat voor deze leiding een PR 10^{-6} van 25.4 m aangehouden moet worden. Tot de leiding van 24" dient een afstand van 32.6 m gehouden te worden. De leidingen liggen op een afstand van 510 m. De invloedsfeer van deze leiding valt daarmee buiten de invloedsfeer van het plangebied.

Hoogspanningskabels

Bij **afwijking** van bestaande bestemmingsplannen moet zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 PT (de magneetveldzone).

Het 150 KV net van Tennet ligt in Blerick. De afstand is meer dan 2500 m. Zie hiervoor de bijlage 8. Het plangebied is niet binnen de indicatieve zones van deze lijn is gelegen. De hoogspanningslijn vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

Risicovolle bedrijven

Ook ten aanzien van de beoordeling van de externe veiligheid van risicovolle bedrijven wordt het PR en het GR gehanteerd. Het PR behelst hier de overlijdenskans voor een individu in de omgeving van de installatie als gevolg van een ongeval met die installatie.

Het GR houdt de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is, is voor de categorie inrichtingen vastgelegd in het REVI.

In het BEVI zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Toepassing beleid op het plangebied

Er is ten aanzien van het onderhavige hieronder een tabel opgenomen van onderdelen en afstanden.

	Afstand aanwezig	Afstand minimaal	Nader onderzoek nodig
Transport gevaarlijke stoffen	A67, 460 m	950	Nee
Transport gevaarlijke stoffen	A73, 3100 m	950	Nee
Transport gevaarlijke stoffen	N271, 510 m	325 m	Nee
Transport gevaarlijke stoffen	De Maas, 1800 m	175 m	Nee
Transport gevaarlijke stoffen	Spoorlijn Venlo-Nijmegen 2780 m	n.v.t.	Nee
Transport via buisleidingen	Gasunie, 440 m	20 m	Nee
Transport via buisleidingen	RRP, 510 m	32.6 m	Nee
Hoogspanningskabels	Tennet 150 KV, 2500 m		Nee
Risicovolle bedrijven			

Met de voorgenomen ontwikkeling zal in de toekomst een kleiner aantal mensen aanwezig zijn op het perceel dan volgens het huidige aangegeven gebruik. Dit resulteert in een afname van het groepsrisico.

Het plangebied ligt ten slotte binnen de invloedsgebieden van risicovolle bedrijven. Echter, het groepsrisico neemt af. Er zijn dan vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

E.2. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

E.2.1 Archeologie

Uitgangspunt nu, is dat er geen bouwkundige uitbreidingen zullen plaatsvinden. Indien later dieper dan 30 cm in de bodem werkzaamheden zullen plaatsvinden is mogelijk een nader onderzoek nodig.

Op basis van beschikbare gegevens kan ter aanzien van het onderzoeksgebied het volgende worden aanbevolen.

Aangezien echter eveneens is gebleken dat de ondergrond gedeeltelijk is verstoord tijdens de bouw van het klooster is de kans zeer groot dat er binnen grote delen van het onderzoeksgebied geen archeologische sporen of vondstniveaus aanwezig zijn. Verder onderzoek lijkt dan ook enkel zinvol in het noordwestelijk deel van het onderzoeksgebied. Aangezien bij milieuonderzoek is gebleken dat de bodem in grote delen van het onderzoeksgebied is geroerd tot circa 50 centimeter beneden maaiveld, is de kans groot dat er op de betreffende locatie alleen nog dieper reikende sporen bewaard zijn gebleven.

E.2.2 Kabels en leidingen

Het is niet de bedoeling om te graven. Het beoogde plan voorziet niet in uitbreidingen. Een Klic melding is wel uitgevoerd en is toegevoegd als bijlage 9. Er zijn geen bijzonderheden te melden en vormt daarmee derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

E.2.3 Verkeer en parkeren

Het projectgebied is gelegen aan de Schoolweg 146 te Venlo. Deze weg wordt gebruikt door lokaal verkeer. Het is geen doorgaande verkeersader. Via deze straat is de projectlocatie goed bereikbaar.

De welzijnsinstelling Wel.Kom had mogelijkheid tot het huisvesten van 50 personen. Het nieuwe gebruik zal zijn, 5 woningen en een kantoor met ca. 10 personen. Het verbouwen van het gebouw tot woningen en kantoorruimte vormt dus geen grotere verkeersbelasting. Het aantal toenemende verkeersbewegingen als gevolg van deze verbouwing is niet significant te noemen.

Bestemmingsplan:

Ten aanzien van het bestemmingsplan kan worden opgemerkt:

- Er kunnen aanvullende maatregelen gesteld worden aan parkeerruimte op eigen terrein. Op eigen terrein is echter weinig tot geen ruimte beschikbaar voor het parkeren. Aan de zuidkant van de Schoolweg tegenover het gebouw is een openbare gelegenheid voor het parkeren van ca. 20 auto's. De toepassing van nadere eisen als hierboven bedoeld door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerruimte op eigen terrein;

De parkeerdruk in de omgeving zal dus niet toenemen als gevolg van de realisatie van de verbouwing tot woningen en kantoor. Gezien bovenstaande vormt het daarmee derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

E.2.4 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

Beschrijving waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee voorop.

Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere peilbeheer voor en dient het rioleringsbeheer door gemeenten afgestemd te worden op de aan watergangen en plassen toegekende functies. Naast de ecologische functie dienen mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie en drinkwater ingepast te worden en dient er tevens plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

De ligging van het **besluitgebied** is in het perspectief P9.

Gemeentelijk beleid:

In het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van **nieuw** op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Het **besluitgebied** is echter een bestaande situatie, waarin dan wel 5 woningen worden gerealiseerd, maar er wordt geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorgesteld. Tevens worden er geen nieuwe rioleringaansluitingen voorgesteld. Het betreft alleen een hergebruik van een bestaand gebouw. Het betreft hier slechts om een interne verbouwing/functieverandering. Er is dus reden dat er geen aanvullende voorzieningen voor hemelwaterafvoer wordt verlangd.

Bestaande situatie hemelwater

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalig klooster, met bijbehorende verharding c.q. oprit. Het onbebouwde deel van het terrein is voorzien van begroeiing in de vorm van struiken.

– Hemelwater bestaande bebouwing

Momenteel zijn er op de locatie geen specifieke voorzieningen ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater aanwezig. Het hemelwater dat afkomstig is van het bestaande verharde (dak)oppervlak wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

– Totaal verhard oppervlak

Het totale perceel heeft een grootte van 1475 m². Het bebouwd oppervlak is 730 m². Het verhard oppervlak is ca. 650 m². Hiermee blijft ca. 125 m² onverhard oppervlak over.

In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwateropvang en hemelwaterafvoer op de bouwkaavel of naar aangrenzende percelen.

- Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de momenteel aanwezige gebouwen, wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Vaststaande zaken:

1. Bestaande rioleringssituatie, die niet op tekening staat;
2. Geen aanwijsbare problemen met hemelwaterafvoeren;
3. Geen verhoogd gebruik van afvalwater.

Vanwege bovenstaande feiten kunnen we concluderen dat een aanvullend onderzoek of aanscherping van maatregelen niet noodzakelijk is.

E.2.5 Natuur en landschap

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde omgeving van 't Ven te Venlo. De locatie zelf is momenteel in gebruik ten behoeve van woondoeleinden en kantoren. Het perceel is voorzien van gebouwen, bijbehorende (erf)verharding, beplanting en begroeiing in de vorm van gras. Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich natuur in de vorm van openbaar groen.

Aan de zuid westelijke zijde van de projectlocatie bevindt zich het bedrijventerrein Veegtes. Aan de oostelijke kant van de projectlocatie begint de woonbebouwing van 't Ven.

Het **besluitgebied** zelf is niet binnen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) gelegen, zodat op dit gebied geen belemmeringen zullen ontstaan.

E.2.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In genoemde wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Het perceel is al een aantal jaren in gebruik ten behoeve van woondoeleinden en kantoren. Ook bevindt er zich bijbehorende erfverharding op het perceel. Door het intensieve gebruik van de locatie zelf en de omgeving ervan, is de kans op de aanwezigheid van bijzondere plant- en/of diersoorten beperkt.

De aanpassingen van dit gebouw betreft alleen een interne verbouwing. Het gehele pand inclusief zolders is voorheen al grotendeels verbouwd. Er zijn geen ongebruikte zolders of kelders die na de verbouwing wel gebruikt zullen worden.

De binnentuin is geen onderdeel van het **besluitgebied**. De huidige indeling verhard onverhard zal ongewijzigd blijven.

Binnen de projectlocatie komen geen beschermde plantsoorten voor.

Gegevens Natuurloket:

In de database van het Natuurloket is te zien dat er een aantal waarnemingen is gedaan van zoogdieren, vaatplanten, broedvogels, reptielen, amfibieën, libellen en sprinkhanen. De mate van volledigheid varieert van goed tot slecht. Ook de mate van bescherming varieert; er zijn drie waarnemingen van Rode Lijst soorten, terwijl er ook soorten zijn waargenomen waarvoor vrijstelling wordt verleend op grond van de Flora- en faunawet. Binnen het kilometervak vallen ook delen van het noordelijk gelegen openbaar groen en water, waardoor de aanwezigheid van soorten is te verklaren. Het lijkt namelijk niet aannemelijk dat deze soorten voorkomen binnen het bebouwde gebied van het bedrijventerrein, waar de hoeveelheid verstorende elementen groot is. De soorten zullen veeleer voorkomen in de bos- en natuurgebieden, die ook deels binnen het betreffende kilometervak zijn gelegen.

Integraal gemeentelijk groen beleidsplan:

't Ven heeft aan de zuidkant het industriegebied de Veegtes liggen, wat een ruimtelijk conflict is door het verschil in schaal, functie en maatvoering van de bebouwing. 't Ven kent geen "groene" accentpunten. Het klooster vormt in de structuur een middelpunt, maar de inrichting van de groene ruimte is hierop niet afgesteld.

Conclusie flora en fauna:

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten in de omgeving. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

E.2.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag van de bouwvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheids aspecten worden getoetst.

E.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid/planschade

Het voorliggende ruimtelijke plan heeft betrekking op een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het project. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Met de gemeente Venlo zal een planschadeovereenkomst gesloten worden die de gemeente vrijwaart van eventuele kosten als gevolg van toegewezen claims in het kader van tegemoetkoming in de planschade.

Een exploitatieplan is in casu niet noodzakelijk. De publicatiekosten en de kosten voor de procedure van het projectbesluit worden via de leges verhaald op de initiatiefnemer.

Aanvulling op ruimtelijke onderbouwing Hergebruik Mariadal Venlo d.d. 1 april 2010.

Op 25 november 2009 heeft de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan 't Ven vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 januari 2010 tot en met 17 februari 2010. Tegen het vastgestelde plan is een beroep schrift ingediend bij de Raad van State. Dit beroep schrift is echter op 10 maart 2010 ingetrokken.

Daarmee is het onderhavige bestemmingsplan met ingang van 18 februari 2010 onherroepelijk.

In dit bestemmingsplan is gelegen het voormalige klooster Mariadal. Dit klooster is voor het gedeelte Schoolweg 146 bestemd tot Maatschappelijk en voor het gedeelte Mariadal 31 t/m 39 en Schoolweg 140, tot wonen en 142 en 144 bestemd tot Wonen en atelier.

Voor het gedeelte Schoolweg 146 is door de heer A. Kruijsen, Oude Venloseweg 18 te Velden een verzoek ingediend voor een functiewijziging primair naar wonen en deels kantoor. Zie hiervoor de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 1 april 2010.

Voor de woningen Mariadal 31 t/m 39 en Schoolweg 140 in dit kloostercomplex is naast de bestemming Wonen ook een aanduiding "atelier" op de verbeelding opgenomen. In de daarbij behorende regels is bepaald, dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden gebruikt mogen worden voor ateliers. Zie artikel 15, lid 15.1, sub c van genoemd bestemmingsplan.

De functie is mogelijk gemaakt om de eigenaren/bewoners/gebruikers van deze panden de mogelijk te bieden om naast het wonen ook ateliers te kunnen uitoefenen. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden van dit voormalige klooster verruimd. De bedoeling hiervan is om leegstand of oneigenlijk gebruik van dit gebouw zoveel als mogelijk te voorkomen.

Ter behoud van dit gebouw dienen meerdere functies mogelijk te zijn.

Ruimtelijk-planologisch bestaat hiertegen geen bezwaar. Het voormalige kloostercomplex leent zich bij uitstek voor functies, zoals ateliers.

Bij het opnemen van de aanduiding ateliers is deze functie abusievelijk niet opgenomen voor de woningen Schoolweg 142 en 144. Namens de bewoners van de woning Schoolweg 144 is verzocht om ook voor deze beide woningen de functie atelier toe te staan.

Ook deze 2 woningen maken onderdeel uit van het voormalige kloostercomplex en behoren tot het gedeelte dat bestemd is tot Wonen. De betreffende aanduiding atelier had ook voor deze woningen opgenomen dienen te worden. Bij het opstellen van het plan is dit dus niet gebeurd, hetgeen een omissie is.

Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van deze aanduiding voor beide panden.

Deze omissie kan ongedaan gemaakt worden door de omgevingsvergunning tevens betrekking te laten hebben op de woningen Schoolweg 142 en 144, waarbij wordt bepaald dat ook de woningen tevens kunnen worden gebruikt voor ateliers. Van de zijde van de indiener/aanvrager van dit projectbesluit en ruimtelijke onderbouwing, dhr. A. Kruijsen, is kenbaar gemaakt dat geen bezwaar bestaat tegen deze aanvulling.

De aanvulling heeft betrekking op:

- Toevoegen van de aanduiding 'atelier' aan de woonbestemming voor de panden Schoolweg 142 en 144.
- De regels van de bestemming Wonen blijven verder onverkort van toepassing voor deze woningen. In de regels is opgenomen, dat ateliers zijn toegestaan ter plaatse waar deze zijn aangeduid.

Op deze wijze wordt de omissie ongedaan gemaakt en wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van de bewoners van de woning Schoolweg 144.

G. AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Uit de uitgevoerde quickscan naar risicovolle activiteiten in het plangebied is gebleken dat drie risicobronnen relevant zijn voor de externe veiligheidsituatie ter hoogte van het plangebied, dit zijn:

- de Rijksweg A67;
- bedrijven in de nabijheid;
- het spooreplacement.

A67: Uit berekening blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van oplevert van 17 meter. De 10^{-6} contour reikt niet over het plangebied. De basisveiligheid kan worden geboden.

Bedrijven: Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van risicovolle bedrijven, waardoor deze geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied. De basisveiligheid kan worden geboden.

Spooreplacement: Gezien de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn, weten we uit ervaring dat ontwikkelingen op deze afstand geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. De basisveiligheid kan worden geboden.

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico voor beide varianten onder de oriëntatiewaarde ligt. Uit de berekeningen blijkt uit dit projectbesluit dat de herontwikkeling van dit gebouw mogelijk moet zijn en dit leidt niet tot een *toename van het groepsrisico*.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen niet bezwaarlijk zijn.

H. PROCEDURE

Op een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voordat de vergunning kan worden verleend dient de ontwerp-vergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, met de mogelijkheid voor belanghebbenden tot indiening van zienswijzen. Het bevoegd gezag moet binnen 6 maanden op een aanvraag beslissen. De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen.

Tegen een verleende omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

I. BIJLAGEN

Vanwege de omvang van de rapportages, zijn deze separaat in een bijlagenrapport bijgevoegd.

1. E-mail gemeente Venlo d.d. 12 oktober 2009;
2. Brief gemeente Venlo d.d. 8 januari 2010;
3. Verkennend bodemonderzoek Econsultancy d.d. 3 december 2009;
4. Brief Adviesburo van der Boom inzake geluidsonderzoek;
5. Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)
6. Kadastrale aanduiding;
7. Schetsen van het plangebied;
8. Tennet kaart van Nederland + detail Venlo;
9. Erratum rapportage verkennend bodem onderzoek Econsultancy 30-03-2010
10. Klic melding;

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt, woensdag 15 juni 2011 door ir. Marcel Warmerdam

