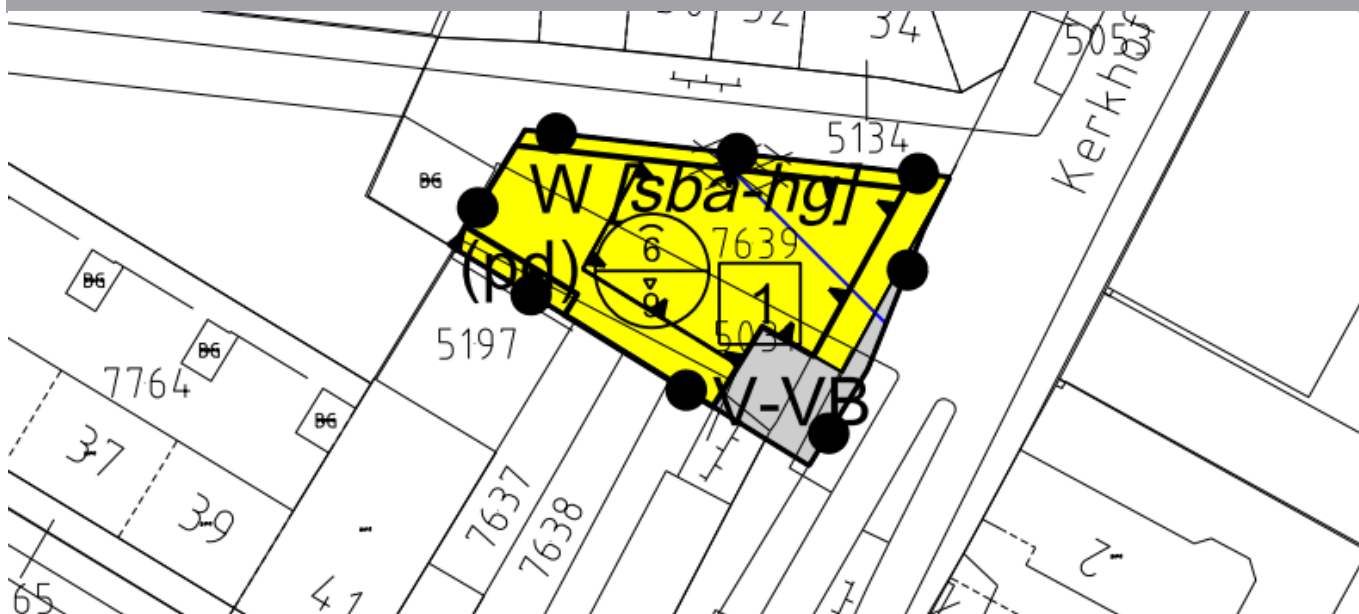


Wijzigingsplan  
Kavel Kerkhofweg

gemeente Venlo

status: Vastgesteld  
datum: PM  
projectnummer: 404637R.2001  
adviseur: TTH



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



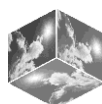
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

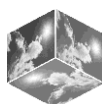
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	9
2.5	Gemeentelijk beleid	11
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>16</b>
3.1	Gebiedsbeschrijving	16
3.2	Het planvoornemen	17
3.4	Verkeersaspecten	20
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodemkwaliteit	21
4.3	Geluidhinder	23
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Milieuzonering	24
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Kabels en leidingen	27
4.8	Archeologie	27
4.9	Cultuurhistorie	28
4.10	Flora en fauna	28
<b>5</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>30</b>
5.1	Inleiding	31
5.2	Watertoets	31
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	31
5.4	Invloed van het planvoornemen	31
5.5	Riolering	31
5.6	Infiltratieonderzoek	32
5.7	Beoordeling milieueffectrapportage	33
<b>6</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>34</b>
6.1	Algemeen	34
6.2	De verbeelding	34
6.3	De regels	34
<b>7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>35</b>
7.1	Economische haalbaarheid	35
7.2	De maatschappelijke haalbaarheid	35



<b>8 Procedure</b>	<b>36</b>
8.1 De te volgen procedure	36
8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	36
8.2 Ontwerp-wijzigingsplan	36

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Kerkhofweg (ong)
- Bijlage 2: Nader onderzoek asbest in puin, Kerkhofweg (ong)
- Bijlage 3: Bodemgeschiktheidsverklaring
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Kerkhofweg ong.
- Bijlage 5: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 6: Onderzoek Externe veiligheid 2010
- Bijlage 7: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 9: Aanvullend onderzoek vleermuizen
- Bijlage 10: Doorlatendheidsonderzoek



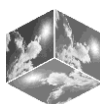


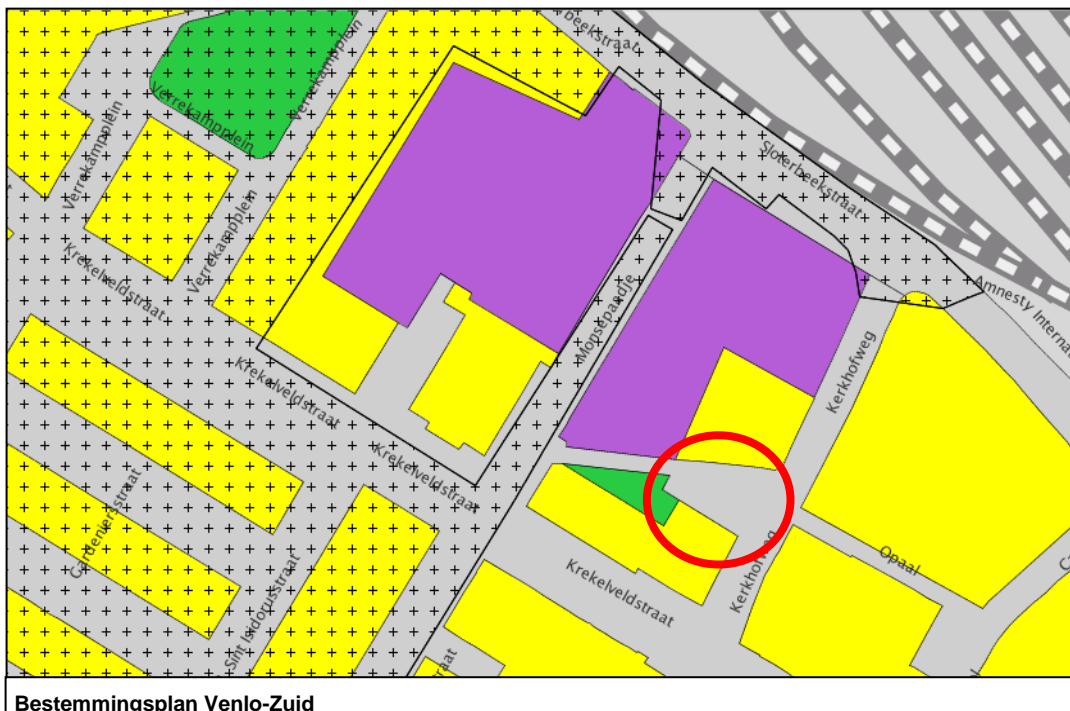
## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In het zuiden van Venlo, in een gebied gelegen tussen de Sloterbeekstraat, de Kerkhofweg, de Krekelveldstraat en het Verrekamp plein is de woningcorporatie Woonwenz voornemens om maximaal 49 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. Voorheen waren ter plaatse voornamelijk bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn echter verhuisd of opgeheven en de bedrijfsbebouwing is gesloopt. Ook waren binnen dat gebied nog enkele verouderde woningen aanwezig die niet langer voldeden aan de hedendaagse wooneisen. De woningen zijn inmiddels dan ook gesloopt. Vanuit de gemeente Venlo wordt aanhakend op het stedenbouwkundig plan voor voornoemde 49 woningen nog 1 woning extra gerealiseerd, direct ten zuiden van het projectgebied van Woonwenz.

Voor beide voornoemde ontwikkelingen samen – de maximaal 49 door Woonwenz te realiseren woningen én de woning die de gemeente Venlo mogelijk wil maken – is één ontwerp-wijzigingsplan opgesteld onder de plannaam “Kerkhofweg” (IDN: NL.IMRO.0983.BP201226KERKHOFWEG-ON01). Tegen dit ontwerp-wijzigingsplan kon schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen ontvangen, die uitsluitend betrekking hadden op de gemeentelijke kavel. In overleg met Woonwenz heeft de gemeente Venlo ervoor gekozen om voor beide plandelen afzonderlijk een wijzigingsplan vast te stellen. Voor de realisatie van de door Woonwenz te realiseren 49 woningen is op 3 februari 2015 het wijzigingsplan “Kerkhofweg” vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo (IDN: NL.IMRO.0983.BP201226KERKHOFWEG-VA01).





Onderhavig plan zal onder de plannaam “Kavel Kerkhofweg” het planologisch-juridisch kader bieden voor de gemeentelijke kavel.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Sloterbeekstraat, de Kerkhofweg, de Kerkveldstraat en het Monsepaadje, in een gebied waar vroeger de enveloppenfabriek ENFA was gevestigd. Direct ten noorden van het plangebied realiseert Woonwenz maximaal 49 woningen. Onderhavige kavel maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan dat ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van Woonwenz is opgesteld.

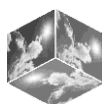
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan ‘Venlo-Zuid’ dat d.d. 28 november 2012 door de raad van de gemeente Venlo is vastgesteld en is inmiddels in werking getreden. Conform dit bestemmingsplan is binnen het plangebied de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ van toepassing.

Het planvoornemen, dat betrekking heeft op de realisatie van één woning past niet binnen deze bestemming. Het bestemmingsplan ‘Venlo-Zuid’ voorziet ter plaatse van het plangebied echter in de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’.

Het bevoegd gezag is bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding, de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’, te wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, met dien verstande dat:

- a. aan de ontwikkeling een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag ligt;



- b. een goed woonmilieu gegarandeerd is en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt worden;
- c. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid';
- d. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
- e. het gebruik ten behoeve van wonen dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat:
  1. uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
  2. uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
  3. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
  4. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora- en fauna;
  5. is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt;
  6. er geen knelpunten ontstaan met betrekking tot externe veiligheid;
- f. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- g. bij de wijziging de Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering in acht wordt genomen;
- h. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
- i. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

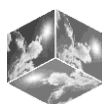
- Ad. a. De basis voor onderhavig wijzigingsplan wordt gevormd door het door het college vastgestelde inrichtingsplan zoals wordt besproken in hoofdstuk 3 van deze toelichting;
- Ad b. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op alle sectorale aspecten en zal worden aangetoond dat een goed woonmilieu kan worden gegarandeerd en dat de realisatie van de woning geen negatieve invloed heeft op het functioneren van bedrijven in de omgeving;
- Ad. c. De regels van onderhavig wijzigingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid';
- Ad. d. In het plan is geborgd dat de woning in de naar de weg gekeerde bouwgrans wordt gebouwd;
- Ad. e. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken beschreven. Tevens zijn de betreffende onderzoeken opgenomen als bijlagen bij deze toelichting. Uit de resultaten van de onderzoeken zal blijken dat het gebruik ten behoeve van de functie wonen aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu;
- Ad.f. In hoofdstuk 4 zal tevens worden ingegaan op de aanwezige waarden binnen het plangebied en de invloed van het planvoornemen op deze waarden. Geconcludeerd



zal worden dat de realisatie van de woning geen invloed heeft op de betreffende waarden;

- Ad. g. In paragraaf 2.5.3 zal worden ingegaan op de Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering. Uit de paragraaf zal blijken dat de woning past binnen de woningbehoefte binnen het betreffende deelgebied van Venlo, nabij het stedelijk centrum;
- Ad. h. Paragraaf 3.4 voorziet in een beschrijving van de noodzakelijke parkeercapaciteit en de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen. In het door het college vastgestelde inrichtingsplan zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen in groter verband – inclusief ontwikkeling maximaal 49 woningen door Woonwenz – opgenomen;
- Ad. i. Uit hoofdstuk 3 zal blijken dat het planvoornemen voorziet in een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving, mede bezien in relatie tot de ontwikkeling van het gebied door Woonwenz.

Middels onderhavige toelichting zal aangetoond worden dat het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1)
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

Venlo maakt onderdeel uit van een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren vanwege de greenports. Onderhavig plan is echter niet van invloed op de ruimtelijk-economische structuur dan wel de bereikbaarheid van de stedelijke regio.

De milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's worden expliciet beschouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.

#### 2.2.2 *Modernisering Monumentenzorg*

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de



beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
- bevorderen van herbestemmingen.

Direct ten noorden van het plangebied is tussen het Monsepad en de Kerkhofweg een voetpad gelegen met een zichtlijn op het rijksmonument Renaissance, een voormalig slachthuis. Dit voetpad wordt dan ook wel gezien als (cultuur)historisch waardevol. Het voetpad is als as geïntegreerd in de stedenbouwkundige visie en wordt daarmee gehandhaafd en geaccentueerd, onder andere door de realisatie van deze woning op de hoek van het voetpad en de Kerkhofweg. Door de as wordt ook de aanwezigheid van het rijksmonument benadrukt.

Buiten dit voetpad zijn in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan verder geen cultuurhistorisch waardevolle panden of elementen aanwezig waarop het planvoornemen van invloed is.

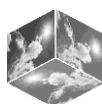
### 2.2.3 *Verdrag van Malta*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden;
- behoud in situ;
- de verstoorder betaalt.

Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

De gemeente Venlo beschikt over een gemeentelijk beleids- en advieskaart ten aanzien van archeologie. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.7 van deze toelichting.



## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

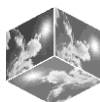
In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'overig bebouwd gebied'. Voor deze gebieden ligt het accent op:

- transformatie van de regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Ten aanzien van wonen geldt dat wordt gestreefd naar het bieden van voldoende woningen van de juiste kwaliteit en op de juiste plek. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet het woningaanbod klaar zijn voor 'de nieuwe werkelijkheid'. Het aanbod moet kwantitatief aansluiten bij de demografische ontwikkelingen. Dat vraagt om het kiezen voor inbreiding boven uitleglocaties en planmatig verdichten en verdunnen. Kwalitatief moet het aanbod voorzien in de juiste behoefte, waaronder levensloopbestendige woningen en energiezuinige woningen.



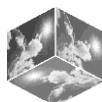
De regionale partners binnen Noord-Limburg zullen gezamenlijk invulling moeten geven aan het noodzakelijk dynamische voorraadbeheer en een en ander moeten borgen in een regionale structuurvisie. De betreffende structuurvisie is nog niet gereed c.q. vastgesteld, maar regionale samenwerking en afstemming van woningbouwontwikkelingen is natuurlijk niet nieuw. Vooralsnog is de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 nog het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen (zie paragraaf 2.4.1). Vervolgens heeft op gemeentelijk niveau uitwerking plaatsgevonden in het document "Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering (zie paragraaf 2.5.3).

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op een inbreidingslocatie, waarbij transformatie plaatsvindt van een voormalige industrielocatie waaraan op de betreffende locatie geen behoefte meer bestaat – en bovendien in een woonomgeving ook niet niet meer is gewenst – naar een woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de mogelijkheid te voorzien in woningbouw die kwalitatief voldoet aan de actuele behoefte. Kwantitatief past de te realiseren woning binnen de regionaal afgestemde kaders en de gemeentelijke dynamische programmering.

### *2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014*

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. Voor onderhavig plan is van belang dat in het hoofdstuk Ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd, zoals deze ook op nationaal niveau is vastgelegd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Blijkens de definitie van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in de verordening (gelijkluidend aan de definitie in het Bro) vallen hier ook woningbouwlocaties onder. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (Afdeling) blijkt dat daaraan een zekere ondergrens moet worden toegekend. Uit uitspraken van de Afdeling blijkt dat de realisatie van één woning niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In aanvulling op de ladder zoals die is neergelegd in het Bro en in de verordening ziet de gemeente graag dat ook herbenutting van monumentale en beeldbepalende panden in deze afweging worden betrokken.

Ondanks het feit dat de ladder in dit geval niet van toepassing is wordt opgemerkt dat zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in een actuele regionale behoefte, zoals blijkt uit zowel regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt voorts voorzien in een afronding van dit gebied in aansluiting op de herontwikkeling van het voormalig slachthuis en de woningbouwontwikkeling door Woonwenz direct ten noorden van het plangebied. Met hergebruik van monumentale of beeldbepalende panden kan daarin niet worden voorzien. Wel levert het plan een bijdrage aan de versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied (zichtlijn voetpad) en de beleving van het herontwikkelde voormalige slachthuis, dat door de herontwikkeling van het voormalige ENFA-terrein een ruimtelijk en visueel sterk verbeterde omgeving krijgt.



Voor het overige voorziet de verordening niet in instructieregels die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen. De overige regels in de verordening, met name op het gebied van milieu zijn rechtstreeks werkend en vragen niet om een regeling in onderhavig plan.

## **2.4 Regionaal beleid**

### *2.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015*

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio, te weten:

- het bepalen van de woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief;
- het actualiseren van de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio;
- het vertalen van de visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's;
- het daaraan koppelen van uitvoeringsprogramma's, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

Voorts zijn voor de Woonregio Venlo de volgende woonopgaven gedefinieerd:

- de bestaande woningvoorraad aanpassen op toekomstig gebruik;
- het realiseren van nieuwbouw die iets toevoegt;
- de omslag maken van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit moet leidend zijn.

De beoogde bouw van de woning voegt iets toe aan het woningvoorraad in Venlo, gezien de functie van de woning binnen het stedenbouwkundig plan voor de voormalige ENFA-locatie. Het plan past binnen de regionale afsprakenkaders ten aanzien van plancapaciteit en de woning zal tenminste voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.

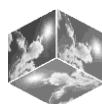
Venlo heeft de woonvisie regio Venlo verder uitgewerkt in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering. Zie daarover paragraaf 2.5.3.

### *2.4.2 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg*

De grote Limburgse gemeenten en de Provincie hebben in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. De kerndoelstelling van deze visie is het aspect externe veiligheid een eenduidige en gelijkwaardige plaats in het vergunningverleningsproces en in de integrale ruimtelijke besluitvorming te geven om zo in een zo vroeg mogelijk stadium een zorgvuldige afweging van de externe veiligheidsrisico's te maken, rekeninghoudend met de andere maatschappelijke belangen.

De gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid Limburg:

- formuleert een gezamenlijke ambitie van de Limburgse bevoegde overheden;
- geeft aan hoe gemeenten en Provincie bij besluiten over situaties met een extern veiligheidsrisico, met hun beleidsvrijheid om kunnen gaan;



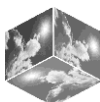
- geeft aan hoe instanties effectief samen kunnen werken.

In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke regelingen hun bieden, in het bijzonder als het gaat om het verantwoorden van het groepsrisico. De gezamenlijke beleidsvisie bevat aanbevelingen voor veel voorkomende situaties. Daarbij is onderkend dat niet alle gevallen voor alle bevoegde gezagen relevant zijn. Om hierop in te spelen zijn de beleidsregels over de verschillende onderwerpen gegroepeerd in zogenaamde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf die bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

#### *Bouwsteen kleine bouwprojecten*

Gemeenten worden in de praktijk frequent geconfronteerd met bouwprojecten voor één of enkele woningen in het invloedsgebied van een risicobron (meestal een weg of een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd). In bepaalde omstandigheden zijn er voordelen om de afweging over de toelaatbaarheid van deze projecten uit oogpunt van externe veiligheid te maken vóórdat er van een concrete aanvraag sprake is. Kort gezegd komt het erop neer dat op voorhand wordt onderzocht hoe hoog het groepsrisico is van wijken, kernen of gebieden nabij een risicobron. Op de externe veiligheidskaart wordt aangegeven in welke wijken, kernen of gebieden het groepsrisico laag is en waar het groepsrisico hoog is. Waar het groepsrisico hoog is, worden geen nieuwe aanvullingen toegestaan. In wijken of kernen of gebieden waar het groepsrisico laag is, worden kleine aanvullingen op voorhand toegestaan, mits aan minimale vereisten wordt voldaan in verband met zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Eén en ander wordt in een beleidsnotitie gemotiveerd. De kaart moet actueel worden gehouden. De regionale brandweer adviseert over het beleid, maar niet over concrete gevallen die onder het beleid vallen.

Venlo heeft een en ander uitgewerkt in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Zie paragraaf 2.5.4. Toepassing op het planvoornemen vindt plaats in paragraaf 4.5.



## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 voorziet de gemeente Venlo in een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie Venlo is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en op basis waarvan de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Met de vaststelling van de Programmabegroting 2015-2018 zijn deze thema's echter gewijzigd tot een twaalfstal thema's. Voor onderhavig planvoornemen is het thema 'Wonen en leefomgeving' van belang.

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon- en leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd en passend aanbod van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners. Waar mogelijk worden daarbij cultuurhistorische en archeologische waarden benut en versterkt. Om steeds in te kunnen blijven spelen op de actuele behoefte blijft de gemeentelijke woningbouwprogramma haar dynamische karakter behouden en vindt zo nodig bijstelling daarvan plaats. Voorts wordt de intensieve samenwerking met woningbouwcorporaties voortgezet.

### 2.5.1 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de "Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen" vastgesteld, waarin de raad de ambities en opgaven voor het ruimtelijke domein voor de komende jaren heeft vastgelegd. Belangrijke keuzes betreffen onder meer kiezen voor het principe van uitnodigingsplanologie, kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied voor uitbreiding daarbuiten, een regionale benadering van voorliggende opgaven en toepassing van de uitgangspunten van 'Cradle to Cradle'.

De structuurvisie kent een vijftal thema's, waarbij voor onderhavig planvoornemen met name de thema's 'Ruimte in de stad' en 'Voorzieningen op maat' van belang zijn.

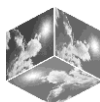
Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven worden een drietal basisprincipes gehanteerd:

1. de uitgangspunten van Cradle to Cradle gelden als vertrekpunt;
2. bezie het initiatief in regionaal verband: wat kan het betrekken van (Duitse) regiogemeenten opleveren;
3. creëer als initiatiefnemer zelf draagvlak.

Initiatieven die voldaan aan deze principes worden als kansrijker beschouwd.

### *Ruimte in de stad*

De gemeente Venlo streeft naar concentratie van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande beschikbare ruimte. Dat betekent dat ruimte voor nieuwe initiatieven primair dient te worden gevonden door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen. Onderhavig planvoor-



nemen heeft betrekking op het realiseren van woningbouw op een voormalig fabrieksterrein binnen het bestaand stedelijk gebied, in een omgeving met hoofdzakelijk woonfuncties. Zowel het wegnemen van de bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied als het hergebruik van het terrein voor (levensloopbestendige) woningbouw past binnen de gemeentelijke visie als vastgelegd in de structuurvisie. Voorts past de ontwikkeling binnen de reeds sinds jaren gewenste in uitvoering zijnde herstructurering van Venlo-Zuid. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten aanzien van het planvoornemen de afgelopen jaren afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de uitgangspunten en randvoorwaarden, welke afspraken dateren van voor de vaststelling van de structuurvisie.

### *2.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering*

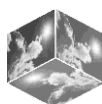
De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo.

Ingevolge de woonvisie zijn in de periode van 2011 – 2021 zo'n 3000 nieuwbouwwoningen nodig, bestaande uit nieuwbouw voor vervanging, nieuwbouw om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw om de gemeentelijke ambities te kunnen faciliteren. Dit komt neer op gemiddeld 300 woningen per jaar. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, maar in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.

In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang is ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden. De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Voor de gemeente Venlo geldt onder andere dat er onder de 55-plussers vraag is naar extra eengezinswoningen in de koopsector. Hierbij is levensloopbestendigheid een belangrijke issue in de nieuwbouwwontwikkeling. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en star-



ters een vraag naar eengezinswoningen. Onderhavig planvoornemen zal aansluiten op de actuele behoefttevragen op de woningmarkt in Venlo. Het wijzigingsplan bevat een zekere mate van flexibiliteit. Door de gekozen systematiek, waarbij onder meer de maximum goot- en bouwhoogtes, voorgevelbreedte, woningdiepte en het maximum bebouwingspercentage wordt vastgelegd, is het plan voldoende concreet uitgewerkt om onwenselijke ontwikkelingen voorkomen, maar toch de gewenste flexibiliteit te behouden.

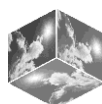
#### *2.5.4 Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015*

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is onder meer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen:

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
  - nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen;
  - nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten;
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.



- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als:
  - de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn;
  - er voldoende bluswater is;
  - de bestrijdingsplannen op orde zijn en;
  - het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

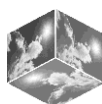
Dit beleidsplan is een richtinggevend kader voor ruimtelijke plannen, voor het afgeven van omgevingsvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. De kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.

In het plan wordt de situatie in Venlo beschouwd aan de hand van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb). In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het beleidsplan door toepassing van de conclusies op het plangebied.

#### 2.5.5 STRAK II

Goed wonen in een leefbare woonomgeving; corporaties en gemeente delen de verantwoordelijkheid daarvoor. Venlo staat voor de opgave om een kwaliteitsimpuls aan de stad en de kernen te geven. De kwaliteit van woonmilieus, van voorzieningen en van de leefbaarheid verdient aandacht, maar ook het imago van de stad staat onder druk; in de beeldvorming is Venlo weliswaar een goede werkstad, maar geen goede woonstad.

Gemeente, ondernemingen en instellingen moeten, en willen, de handen ineen slaan om, samen met de bewoners, het tij te keren en van Venlo een vitale stad en een gewilde woonplaats te maken. Het gunstige regionale economisch klimaat en een redelijk ontspannen woningmarkt bieden daarbij goede kansen. De woningcorporaties vervullen een sleutelrol in de kwaliteitsverbetering van het wonen in de brede zin van het woord. Hun bijdragen beperken zich niet tot het beheer en de ontwikkeling van woningen en het beheer van de directe woonomgeving. Door hun nadrukkelijke aanwezigheid in de kernen en de wijken vormen zij de partij bij uitstek om bewoners te ontmoeten, waar nodig te ondersteunen of de weg te wijzen in het doolhof van instanties en regels. Bovendien beschikken de corporaties over een grote investeringskracht. Gemeente en woningcorporaties zijn natuurlijke bondgenoten bij de aanpak van problemen rond het wonen en de realisatie van de stedelijke ambities. Het bondgenootschap werd tot voor kort onvoldoende erkend, juist in een periode dat de publieke opinie daadkracht en aantoonbare prestaties



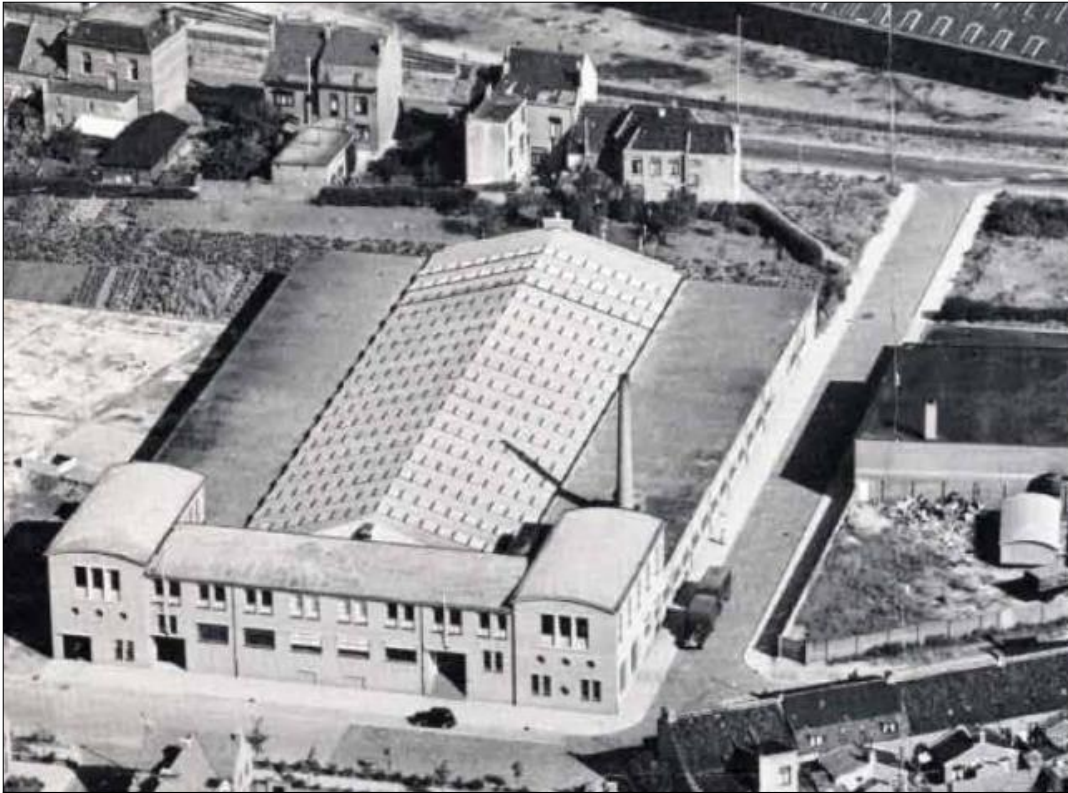
verlangt. Het strategisch akkoord (STRAK) is bedoeld om de samenwerking tussen gemeente en corporaties energiek neer te zetten.

Die nieuwe energie komt tot uitdrukking in een omvangrijk programma van investeringen en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Maar ook in een hoog ambitieniveau ten aanzien van de te behalen maatschappelijke prestaties. Te denken daarbij valt aan het verbeteren van de concurrentiepositie van de stad als woonplaats en dus het vergroten van de tevredenheid van de bewoners over hun woonsituatie, maar ook aan het beheersen van de woonlasten en het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Het strategisch akkoord beperkt zich niet tot beloften over op termijn te behalen maatschappelijke resultaten. Die zijn ook nodig, maar de burger wil concrete activiteiten zien. Afspraken hierover vormen dan ook het hart van dit akkoord. In eerste instantie zijn investeringsprogramma's en investeringsbudgetten voor de periode 2007 – 2011 geformuleerd.

Momenteel worden deze programma's en investeringsbudgetten geactualiseerd voor de periode 2012 – 2016. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van het programma dat wordt geactualiseerd en wordt ondersteund door zowel de gemeente Venlo als Woonwenz, als onderdeel van de totale herontwikkeling van het voormalige ENFA-terrein.





voormalig fabriekscomplex Enfa

### 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Gebiedsbeschrijving

##### *Venlo-Zuid*

In de jaren tachtig van de vorige eeuw onderzocht Venlo de mogelijkheid om sanering van de bedrijvigheid in Venlo-Zuid te combineren met stadsvernieuwing en woningbouw. In nauw overleg met het ministerie van VROM slaagde het gemeentebestuur erin deze ambitie te vertalen in een VINEX-opdracht. Begin jaren negentig sloot Venlo daartoe een samenwerkingsovereenkomst met het ministerie, de provincie en een vijftal externe marktpartijen. Doel was om in totaal 1.600 woningen en 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te realiseren. In 1994 vonden de eerste bouwactiviteiten plaats.

In 2003 raakte de oude spoorrاند van Venlo-Zuid al aardig ontrafeld en zijn de grote bedrijven naar bedrijventerrein Trade Port West verhuisd. Een ringweg houdt de buurt toegankelijk en vrij van doorgaand verkeer. Het oude kerkhof is opgenomen in een park met speelgelegenheid. Ruim driekwart van de 1.600 geplande woningen in Hagerbroek en aan de Maaskant is inmiddels gebouwd, naast wat in Sinselveld aan stadsvernieuwing gerealiiseerd is.



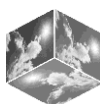


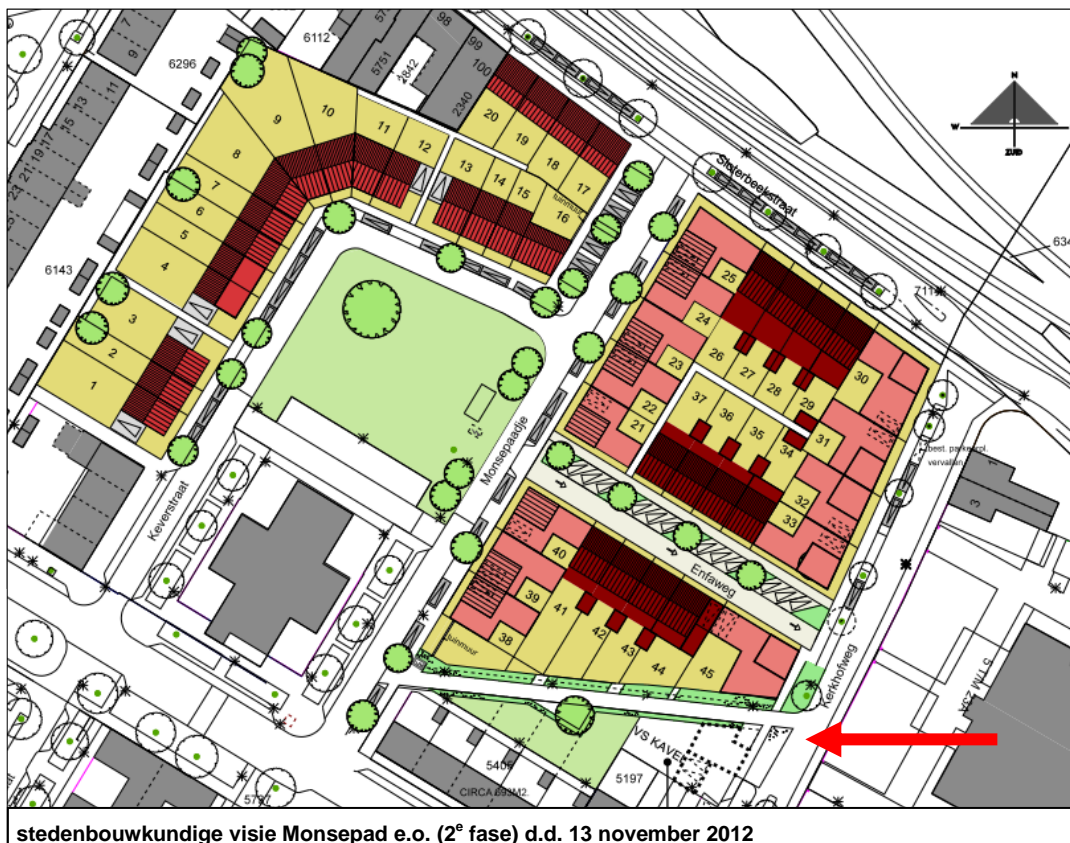
Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van de oorspronkelijke planvorming (zie situatie beeldkwaliteitsplan), maar sluit wel aan op de nieuwe stedenbouwkundige visie die op basis van gewijzigde inzichten is opgesteld voor onderdelen E, H en I van het hiervoor bedoelde beeldkwaliteitsplan. De ligging van onderhavig plangebied is omcirkeld op de hiervoor afgebeelde situatietekening.

In de directe nabijheid van het plangebied bestaat de huidige functionele structuur voornamelijk uit woningbouw. Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is het gebouw van de Renaissance. Het plangebied grenst aan dit monument, dat een bijzonder woongebouw is geworden. In het noorden grenst het plangebied aan het plangebied waarbinnen Woonwenz maximaal 49 woningen zal realiseren.

### 3.2 Het planvoornemen

De locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Kerkelveld en omgeving. Voor de directe omgeving van het plangebied is het hiervoor reeds aangehaalde beeldkwaliteitsplan opgesteld dat door de gemeente Venlo op 20 mei 2003 is vastgesteld. De in het beeldkwaliteitsplan genoemde bouwblokken A t/m D, E (gedeeltelijk), F en G zijn reeds gerealiseerd. In het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zijn de bestaande panden aan de Kerkhofweg die direct ten noorden van onderhavig plangebied zijn gelegen en ook het plangebied zelf, niet meegenomen. Woonwenz heeft voornoemde panden verworven en gesloopt. Besloten is de vrijkomende percelen mee te nemen bij de herontwikkeling van de locatie. Door ook onderhavig plangebied mee te nemen kan een goede afronding van de hoek Kerkhofweg en het voetpad worden gerealiseerd en kan worden voorzien in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Kerkelveldstraat.

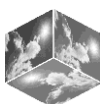


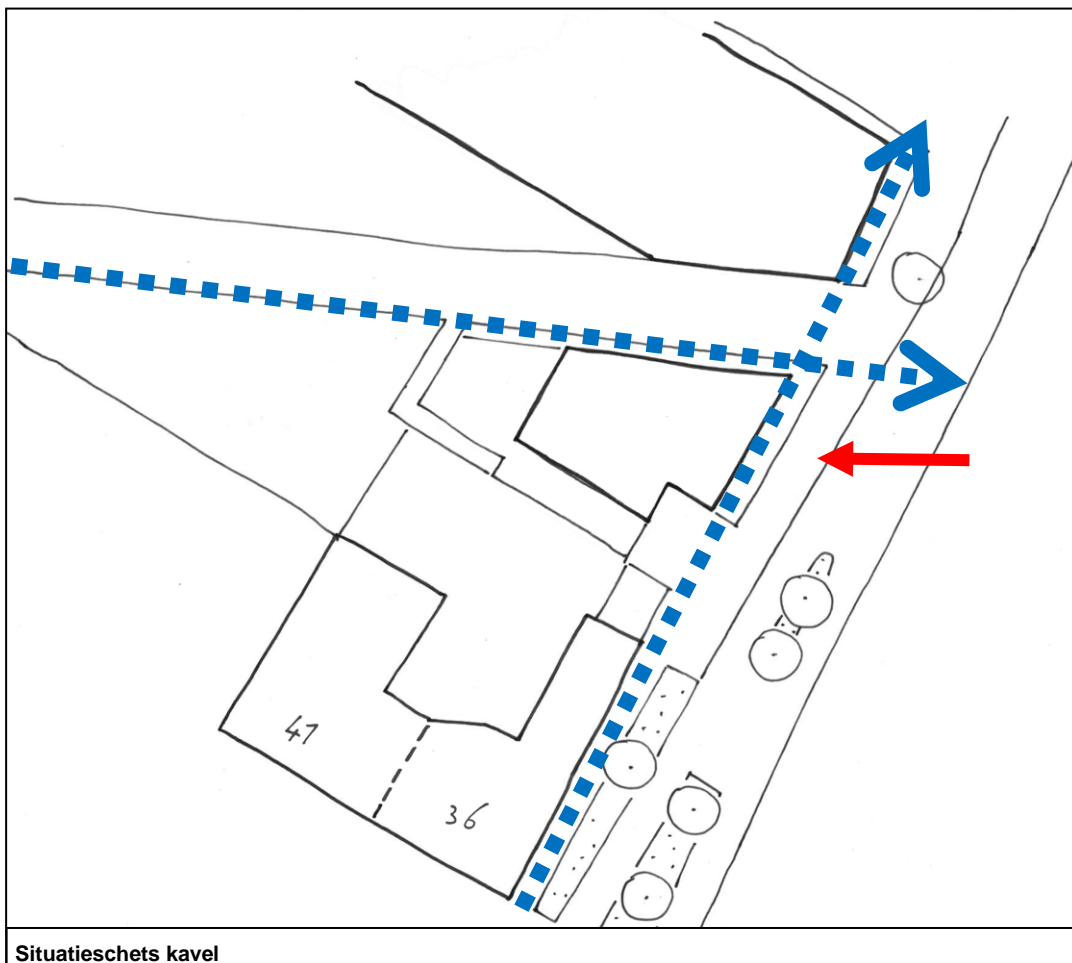


Onderhavig planvoornemen haakt aan op de door Woonwenz te realiseren bouwblokken E (resterend gedeelte) H en I (tezamen Fase II van de exploitatieovereenkomst) en de bestaande panden aan de Kerkhofweg grenzend aan het bouwblok I.

Fase II is in 2004 niet meegenomen in de bestemmingsplanprocedure gezien de ligging van dit deel nabij het spoor en de als gevolg daarvan van toepassing zijnde externe veiligheidsaspecten. Hierdoor was woningbouw op dat moment niet mogelijk. Middels de rapportage met betrekking tot Externe veiligheid (zie ook paragraaf 4.5) is aangetoond dat woningbouw (hetzij onder condities) wel mogelijk is.

Quant Architectuur heeft voor fase 2 een stedenbouwkundig planopzet gemaakt bestaande uit totaal 46 grondgebonden woningen. Het toevoegen van de percelen aan de Kerkhofweg biedt de mogelijkheid om anders naar de inrichting van fase 2 te kijken. De ligging en begrenzing van het historisch voetpad dat de begrenzing van de noordzijde van het plangebied vormt wordt met de realisatie van onderhavige beter geaccentueerd en begrensd. Het bouwvlak is zodanig begrensd dat de woning voorts ook in de rooilijn van de overige woningen aan de Kerkhofweg en in het verlengde van de zijgevel van de naastgelegen woningen aan de Krekelveldstraat komt te liggen.



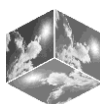


**Situatieschets kavel**



**Impressie nieuwe invulling voormalige Enfa-locatie en onderhavig plangebied**

In het plan is voorts geborgd dat de aangrenzende percelen aan de Kerkveldstraat via de achterzijde bereikbaar blijven via de (bestaande) brandgang. Tevens is door de begrenzing van de woonbestemming rekening gehouden met het behoud van de bereikbaarheid van de naastgelegen oprit / garage.



### 3.4 Verkeersaspecten

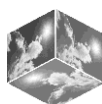
Het plangebied wordt goed ontsloten via de Kerkhofweg richting Krekelveldstraat en de Sloterbeekstraat. Van daaruit zijn de diverse provinciale en Rijkswegen snel te bereiken. Voorts zijn in de directe nabijheid goede aansluitingen op het openbaar vervoer in de vorm van bushaltes en het station Venlo.

Het planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid in de omgeving. Het gebied kent vanuit het verleden een relatief hoge verkeersintensiteit door de voormalige aanwezigheid van bedrijven en woningen. In vergelijking met de voorheen toegestane bedrijven en woningen zal, uitgaande van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden van onderhavig wijzigingsplan, ook in samenhang gezien met de planontwikkeling door Woonwenz, geen sprake zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking, eerder een afname.

De parkeerbehoefte ten behoeve van het planvoornemen zal eveneens vergelijkbaar zijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Ter plaatse geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Wanneer het planvoornemen wordt gezien in samenhang met de planontwikkeling door Woonwenz komt e.e.a. neer op een noodzakelijk aantal parkeerplaatsen van 75 (1,5 x 50). De stedenbouwkundige opzet van Quant voorziet in de volgende parkeerplaatsen:

- 56 openbare parkeerplaatsen;
- 5 woningen met garage waarvoor 5 parkeerplaatsen mogen worden geteld;
- 15 woningen met oprit en carport waarvoor geldt dat dergelijke plaatsen maar voor de helft meetellen, dus 8 parkeerplaatsen.

Daarmee worden in totaal 69 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende parkeerplaatsen zullen worden ingericht op eigen terrein, zo ook voor onderhavige woning. Gezien het voorgaande heeft het planvoornemen geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.



## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Venlo is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Bodemkwaliteit

#### 4.2.1 Noodzaak onderzoek

Volgens de "Regeling bodemkwaliteit" (VROM, VW december 2007) vallen o.a. de functies woondoeleinden, recreatiedoeleinden en maatschappelijke doeleinden onder de landelijk vastgestelde bodemfunctie "wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en groen met natuurwaarden". Aan deze bodemfuncties dient het toekomstige gebruik te worden getoetst. Op basis van deze regeling is binnen het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek locatie voormalig ENFA-terrein te Venlo, Econsultancy, rapportnummer 12071630, 9 november 2012). De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage bij de toelichting. Hieronder wordt in paragraaf 4.2.2 kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

#### 4.2.2 Verkenkend bodemonderzoek Kerkhofweg ong.

##### *Vooronderzoek*

De locatie is momenteel in gebruik als openbare weg en geheel verhard met klinkers. Tot 0,5 m -mv is een funderingslaag aanwezig, hoofdzakelijk bestaand uit puin. Daaronder bevindt zich zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand wat plaatselijk zwak gleyhoudend of sterk humeus is. In de diepere ondergrond is plaatselijk een sterk zandige leemlaag aangetroffen welke zwak gleyhoudend is.

##### *Verkenkend onderzoek asbest in bodem NEN 5707*

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de funderingslaag is plaatselijk (boring 2) asbesthoudend materiaal (12,5 % chrysotiel) in de fractie > 16 mm aangetroffen. De fractie < 16 mm is in het kader van onderhavig onderzoek niet geanalyseerd. Ter plaatse van de overige boringen is geen asbestverdacht (plaat)materiaal > 16 mm aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin noodzakelijk is. Dit vanwege het asbesthoudend plaatmateriaal dat plaatselijk in het funderingsmateriaal is aangetroffen.



#### *Verkennd bodemonderzoek NEN 5740*

De bodem direct onder de funderingslaag is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen met bodemvreemd materiaal. In de zintuiglijk schone grond onder de funderingslaag zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Econsultancy adviseert om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met asbest ter plaatse van boring 2.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### *4.2.3 Nader onderzoek naar asbest in puin*

Tijdens het eerder uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.2) is in een funderingslaag asbesthoudend materiaal (12,5 % chrysotiel) aangetroffen. De fractie <16 mm is in het kader van het uitgevoerde onderzoek destijds niet geanalyseerd. Verder is ter plaatse van de overige gaten/boringen destijds geen asbestverdacht (plaat)materiaal (fractie >16 mm) aangetroffen. Op basis van het vooronderzoek en de oppervlakte is er sprake van één ruimtelijke eenheid (hierna: RE) van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

Op 14 augustus 2013 is een maaiveldinspectie uitgevoerd, hierbij bleek destijds dat het maaiveld nagenoeg geheel is voorzien van een klinkerverharding. Er zijn op deze klinkerverharding destijds geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Direct onder de klinkerverharding bevindt zich zwak siltig, zeer grof zand. Econsultancy gaat ervan uit dat dit ophoogzand/vulzand betreft ten behoeve van de aanwezige klinkerverharding. Onder dit vulzand bevindt zich tot maximaal 0,5 m -mv een volledige puinlaag. De bodem hieronder bestaat uit plaatselijk zwak humeus, plaatselijk zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Bovendien is de bodem plaatselijk zwak gleyhoudend.

Ter plaatse van enkele inspectiesleuven zijn in de onderzochte puinlaag enkel zintuiglijk (fractie > 16 mm) plaatselijk asbesthoudend materiaal aangetroffen, bestaande uit 10-15% hechtgebonden chrysotiel asbest. In de verdachte geanalyseerde puinmengmonsters zijn analytisch (fractie <16 mm) géén verontreinigingen met hecht-gebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond.

De NEN 5897 stelt dat, indien sprake is van voldoende homogeniteit binnen dezelfde RE het gemiddelde asbestgehalte per RE vastgesteld dient te worden. Op basis van de resul-



taten van de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de berekende asbestgehalten, kan gesteld worden dat zich binnen onderhavige RE significante verschillen tussen de asbestgehalten per inspectiesleuf voorkomen en de RE derhalve als heterogeen aangemerkt dient te worden. Derhalve dient niet te worden uitgegaan van het gemiddelde asbestgehalte maar van het maximale aangetoonde asbestgehalte.

Gelet op de analyseresultaten van het zintuiglijk asbesthoudend puin en het ontbreken van zintuiglijke bijmengingen in de ondergrond, kan worden aangenomen dat de zintuiglijk schone ondergrond géén asbest bevat.

### **Conclusie**

Gezien het voorgaande vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. De bodemgeschiktheidsverklaring als afgegeven door de gemeente Venlo is als bijlage opgenomen bij onderhavige toelichting.

## **4.3 Geluidhinder**

### **4.3.1 Inleiding**

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Het plangebied is gelegen in een zone langs een spoorweg en langs diverse wegen. Bovendien worden er nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (DGMR, rapport: M.2012.0913.00.R001, 18 februari 2013). De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt in paragraaf 4.3.2 kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek en op de regeling zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

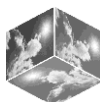
### **4.3.2 Akoestisch onderzoek**

Vanwege zowel wegverkeer als railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde (resp. 48 dB en 55 dB) niet overschreden. In dat kader is het dan ook niet noodzakelijk om een procedure hogere waarde te doorlopen.

In het kader van de Wm-vergunning van het emplacement (zonder ontwikkeling ENFA-terrein) worden hogere geluidsbelastingen berekend dan normaliter als voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) worden opgenomen. De maximale ontheffingswaarde (55 dB(A)) wordt echter niet overschreden. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen (zoals dove gevels) te treffen.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als



PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Onderhavig project behelst de realisatie van één woning. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

#### **4.5 Milieuzonering**

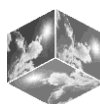
Binnen de akoestische invloedssfeer van het planvoornemen zijn (met uitzondering van het emplacement) geen inrichtingen aanwezig die een belemmerende werking zouden kunnen hebben op de realisatie van de woningen.

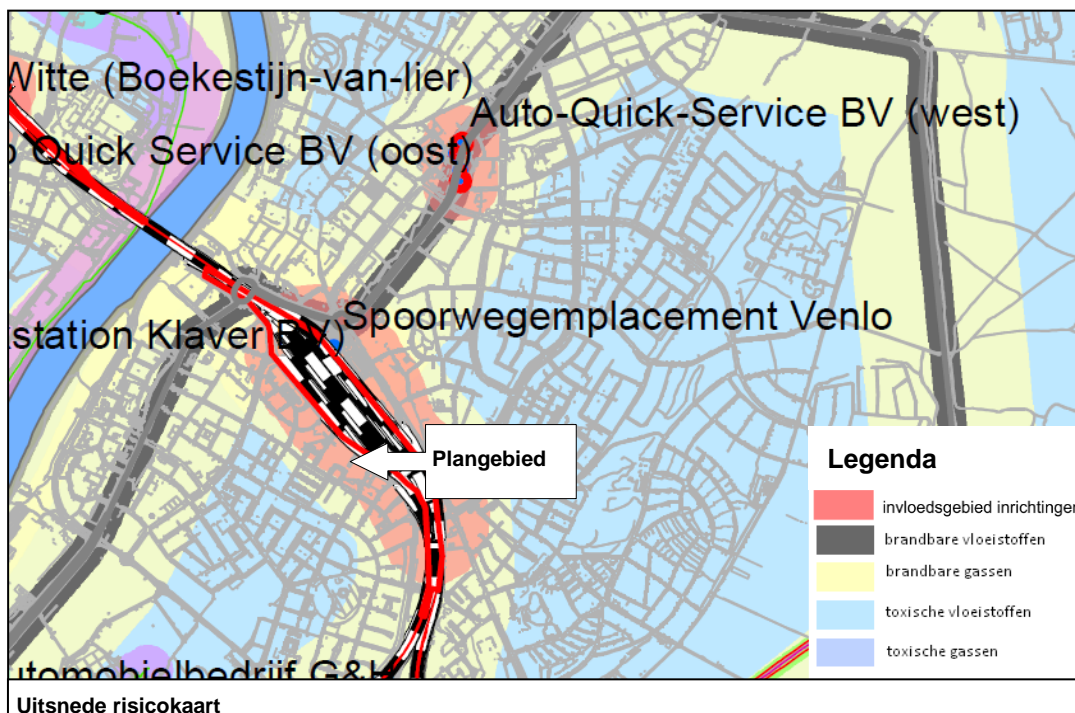
#### **4.6 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.





### *Plaatsgebonden risico*

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

Voor bepaalde categorieën van inrichtingen is de grenswaarde voor het PR in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vertaald in vaste afstanden.

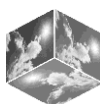
### (Beperkt) kwetsbare objecten<sup>1</sup>

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen, scholen, grote kantoren en woningen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde van  $10^{-6}$ /jaar. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld kleinere kantoren, verspreid liggende woningen, zwembad.

### *Groepsrisico*

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

<sup>1</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



In het Bevi is een verantwoording van het groepsrisico verplicht voor elk ruimtelijk plan dat (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen het invloedsgebied<sup>2</sup> van een Bevi-inrichting. In de cRNVGS en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen, voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

#### Notitie externe veiligheid

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is door Oranjewoud (nu Antea Group) een notitie opgesteld met daarin een beschouwing van de risicobronnen. De notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Samengevat zijn de bevindingen het volgende.

#### *Risicobronnen*

Nabij het plangebied zijn twee risicobronnen relevant. Het betreft 1) het emplacement en 2) doorgaand spoor Eindhoven-Venlo-Duitsland/Roermond.

##### *1) Emplacement*

Aangrenzend aan het plan ligt het emplacement Venlo. Het emplacement is een risicovolle inrichting en valt onder het Bevi. Uit de QRA behorende bij de verleende vergunning voor het emplacement blijkt dat de  $PR10^{-6}$  contour buiten het plangebied ligt en vormt daarmee dus geen belemmering voor het initiatief.

In de notitie is een beschouwing gegeven van het groepsrisico. Hierbij is uitgegaan van het realiseren van 61 woningen. Inmiddels zijn de plannen bijgesteld naar maximaal 50 woningen, waarvan één binnen onderhavig plangebied. Daarbij is ook het plangebied iets verkleind. Ook met het aangepaste plan kunnen we concluderen dat er geen sprake is van een toename van de personendichtheid in het gebied hetgeen in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Venlo.

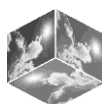
Niettemin dient het groepsrisico verantwoord te worden conform artikel 12 van het Bevi.

##### *2) Doorgaand spoor*

De notitie is op dit punt niet meer actueel. De circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) is per 31 juli 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de risicoplafonds vastgesteld op Basisnetroutes weg, spoor en water. Voor de Basisnetroutes zijn veiligheidszones opgenomen die in acht genomen dienen te worden bij ruimtelijke plannen. Voor het groepsrisico is het plafond vastgelegd als  $PR10^{-7}$  en  $PR10^{-8}$  – contouren.

---

<sup>2</sup> Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied waarin 1% van de aanwezige personen kan overlijden als direct gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen.



Volgens het Basisnet spoor geldt ter plaatse een veiligheidszone van 11 meter. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van het doorgaand spoor. Dit vormt dus geen belemmering. Verder blijkt uit het Basisnet spoor dat er ter plaatse van het plangebied geen overschrijding is van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Verder blijkt uit de berekening van Oranjewoud dat het groepsrisico niet toeneemt.

#### Verantwoording groepsrisico

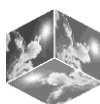
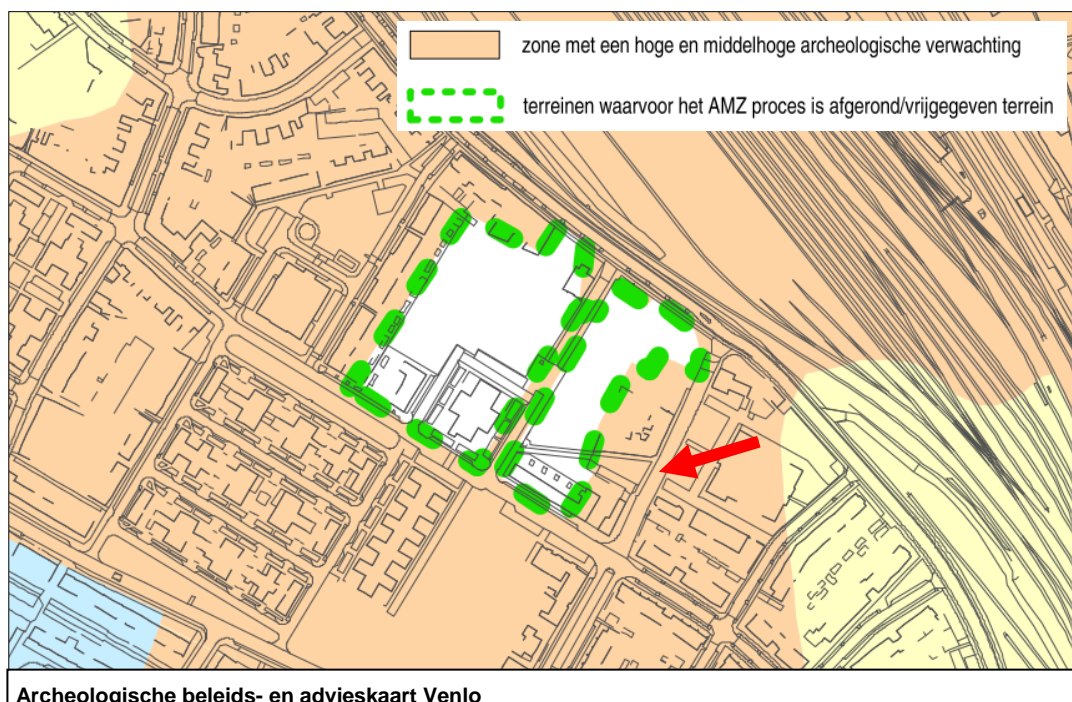
De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 23 oktober 2014 (kenmerk UIT002714), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, meegewogen. Het resultaat van de afweging leidt niet tot aanpassingen of maatregelen in het bestemmingsplan.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

Binnen dan wel nabij het plangebied zijn geen kabels, leidingen of verbindingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en/of van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

#### **4.8 Archeologie**

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Als reeds verwoord in paragraaf 2.2.3 beschikt de gemeente Venlo over een archeologische advies- en beleidskaart. Voor onderhavig plangebied een hoge c.q. middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt in principe een onderzoeksplicht voor bouwplannen die dieper reiken dan 40 cm en een oppervlakte kennen van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Uit verschillende in de omgeving uitgevoerde archeologische onderzoeken (waaronder ten behoeve van de locatie van de planontwikkeling door Woonwenz in december 2004) blijkt de bodem diep verstoord te zijn door bouw- en sloopactiviteiten in het verleden. Bovendien zijn bij die onderzoeken geen archeologische indicatoren aangetroffen. Binnen onderhavig plangebied is in december 2004 geen onderzoek verricht vanwege nog aanwezige bebouwing en verharding. Verwacht mag worden dat de sloop nadien eveneens heeft geleid tot (diepe) bodemverstoringen waardoor eventuele archeologische waarden verloren zijn gegaan. Het bevoegd gezag (gemeente Venlo) heeft dan ook besloten dat archeologisch onderzoek ter plaatse van de archeologische verwachtingswaarde achterwege kan blijven. Op de verbeelding is daarom geen dubbelbestemming archeologie meer opgenomen.

#### **4.9 Cultuurhistorie**

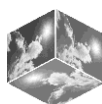
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn waarop onderhavig planvoornemen van invloed is. In de nabijheid is wel een monument aanwezig in de vorm van de Renaissance. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op dit monument.

Tussen het Monsepad en de Kerkhofweg is een voetpad gelegen met een zichtlijn op het rijksmonument Renaissance. Dit voetpad, dat is gelegen ten noorden van onderhavig plangebied, wordt dan ook wel gezien als (cultuur)historisch waardevol. Het voetpad is geïntegreerd in de stedenbouwkundige visie en wordt daarmee gehandhaafd en geaccentueerd. Onderhavige woning vormt de afronding van de aansluiting van dit voetpad op de Kerkhofweg.

Verder zijn er binnen het plangebied geen te handhaven cultuurhistorische elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.10 Flora en fauna**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming.



### Quickscan flora en fauna

Om na te gaan of er bij de realisatie van het planvoornemen – als onderdeel van de totale herontwikkeling van de voormalige Enfa-locatie – natuurwaarden in het geding zijn, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, oktober 2012). Het onderzoeksrapport van de quickscan is opgenomen in bijlage van deze toelichting. Hieronder wordt de conclusie kort weergegeven.

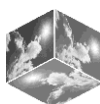
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja <sup>1</sup>	afhankelijk nader onderzoek	mogelijkheid om deze kwestie voor te leggen bij het bevoegd gezag
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-
POG		nee	nee	nee	nee	-

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

### tabel overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

De huismus en de gierzwaluw zijn op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten op de te realiseren nieuwbouw, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van beide soorten. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid van deze soorten kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving hebben. Bij de planuitwerking zullen mogelijkheden om voorzieningen te integreren worden bestudeerd.

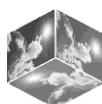


### Aanvullend vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, oktober 2013). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de onderzoeken zijn slechts één à twee foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen nabij het plangebied. Er zijn geen in/uitvliegende, zwermende, gevelgrijpende of vleermuizen met sociale roep waargenomen. Daarnaast is er geen eenduidig vliegpatroon van vleermuizen vastgesteld. Binnen het plangebied en de directe omgeving is een zomer-, kraam-, paar- en baltsplaats van vleermuizen uitgesloten. Daarnaast is er tevens geen essentiële foerageerfunctie aanwezig binnen het plangebied en is een vliegroute binnen de invloedssfeer uitgesloten. Overtreding van de Flora- en faunawet door de voorgenomen ingreep, sloop en nieuwbouw, niet aan de orde. Op basis van deze bevindingen is de tabel bijgesteld:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	uitgevoerd	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-
POG		nee	nee	nee	nee	-



## 5 Waterparagraaf

### 5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

### 5.2 Watertoets

Voor het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat kader onderzoek vereist naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging voor het watersysteem. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden.

### 5.3 Waterhuishoudkundige situatie

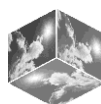
In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

### 5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woningen inclusief erf. Ondanks het feit dat het gebied voorheen reeds bebouwd c.q. verhard was, is het planvoornemen van invloed op de waterhuishouding ter plaatse. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering.

### 5.5 Riolering

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. In deze situatie zijn geen wijzigingen voorzien. Ook de nieuwe woningen worden op dit gescheiden rioolstelsel aangesloten. De capaciteit van het aanwezige rioolstelsel is voldoende groot om deze nieuwe woning hierop aan te sluiten.



## 5.6 Infiltratieonderzoek

### 5.6.1 Inleiding

Om te kunnen beoordelen of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor infiltratie, is aansluiting gezocht bij een doorlatendheidsonderzoek dat recent direct ten noorden van het plangebied is uitgevoerd ten behoeve van de planontwikkeling door Woonwenz (Econsultancy, november 2012). De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

Het doorlatendheidsonderzoek is uitgevoerd in het kader van het duurzaam waterbeheer ten aanzien van de voorgenomen (her)ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek is het bepalen of de onderzoekslocatie geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Hiertoe zal inzicht worden verkregen in de regionale en locatiespecifieke bodemopbouw en geohydrologie. Tijdens het onderzoek zal de onder andere de waterdoorlatendheid (k-waarde) van verschillende bodemlagen worden onderzocht.

### 5.6.2 Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De toplaag is bovendien plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak humeus. De bodem is bovendien, plaatselijk tot 1,3 m -mv, zwak grindig en/of zwak baksteenhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak gley- en leemhoudend. In de ondergrond is een mogelijke storende lagen waargenomen bestaande uit zwak tot sterk zandige leemlagen. Het grondwater-niveau varieert van circa 1,8 tot 2,5 m -mv.

### 5.6.3 Doorlatendheid

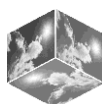
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 10 profileringsboringen en 8 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 en 2,3 m/dag zijn aangetoond.

### 5.6.4 Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals de lokale en regionale bodemopbouw, de heersende grondwaterstanden (GHG, GLG en GVG), etc. van belang.

Op basis van de onderzoeksresultaten, de lokale GHG, de heterogeniteit van de bodem en de aanwezigheid van storende lagen kan worden gesteld dat de locatie minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Econsultancy



adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te stemmen met de gemeente Venlo en het Waterschap Peel en Maasvallei.

#### *5.6.5 Overleg Waterschap en gemeente*

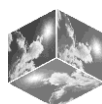
In het kader van het wettelijk vooroverleg is een voorontwerp-wijzigingsplan door de gemeente Venlo worden voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap heeft geen advies kenbaar gemaakt en nadien ook geen zienswijze kenbaar gemaakt ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan.

### **5.7 Beoordeling milieueffectrapportage**

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van slechts één woning in de bestaande bebouwde kom van Venlo (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met slechts één woning ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



## **6 Juridische opzet**

### **6.1 Algemeen**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke Handboek ruimtelijke plannen en het vigerende bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

### **6.2 De verbeelding**

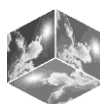
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden;
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw';
- de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m) en maximum aantal wooneenheden';
- functieaanduiding 'pad'.

### **6.3 De regels**

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



## **7 Haalbaarheid**

### **7.1 Economische haalbaarheid**

#### *7.1.1 Exploitatieplan*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een wijzigingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De realisatie van één woning is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in 6.2.1 Bro. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan echter worden afgezien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarvan is in dit geval sprake. De gronden zijn namelijk geheel in eigendom van de gemeente Venlo en kostenverhaal zal plaatsvinden door deze kosten te verdisconteren in de grondprijs bij uitgifte van de kavel.

### **7.2 De maatschappelijke haalbaarheid**

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de kwaliteitsimpuls van het gebied en de relatief beperkte impact op de omgeving en aangezien op basis van hoofdstuk 4 van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het wijzigingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



## 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
  - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
  - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- b. Vaststelling:
  - vaststelling door het college
  - mogelijkheid reactieve aanwijzing
  - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Beroep:
  - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
  - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

### 8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Het plan is ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening als voorontwerp verspreid onder de vooroverlegpartners, waaronder de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. Gedurende de geboden adviestermijn zijn geen reacties ontvangen.

### 8.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Voor onderhavige planontwikkeling is gedurende 6 weken een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd, als onderdeel van het ontwerp-wijzigingsplan “Kerkhofweg”, dat tevens betrekking had op de ontwikkeling van maximaal 49 woningen door Woonwenz. Tegen dit ontwerp-wijzigingsplan kon schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen ontvangen, die uitsluitend betrekking hadden op de onderhavige gemeentelijke kavel. In overleg met Woonwenz is ervoor gekozen om voor beide plandelen afzonderlijk een wijzigingsplan vast te stellen.

