



**Toelichting bestemmingsplan
'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl'
(NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-VA02)**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'

in opdracht van

Symphony Estates

betreffende de locatie

Waterloostraat 28, 5935 BG STEYL
Gemeente Venlo

documentkenmerk

2103/100/JOW-02

versie

Vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 25 november 2025

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Nuenen >> Breda >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
1.5 Tussenuitspraak Raad van State 202404257/1/R1	6
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Stedenbouw en erfgoed	16
4.2 Verkeer en parkeren	18
4.3 Bodem	20
4.4 Flora en fauna	20
4.5 Stikstofdepositie	21
4.6 Geluid	21
4.7 Water	24
4.8 Bedrijven en milieuzonering	28
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Externe veiligheid	33
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.12 Milieueffectrapportage	40
4.13 Kabels en leidingen	41
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Toelichting op de verbeelding	42
5.3 Toelichting op de planregels	43
5.4 Beschrijving bestemmingen	44
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Overzicht separate bijlagen	47
1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek	47
2. Quicksan flora en fauna	47
3. Berekening stikstofdepositie	47
4. Standaard verantwoording groepsrisico	47
5. Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï	47
6. Civieltechnische uitwerking parkeersituatie	47

Hoofdstuk 1. Inleiding

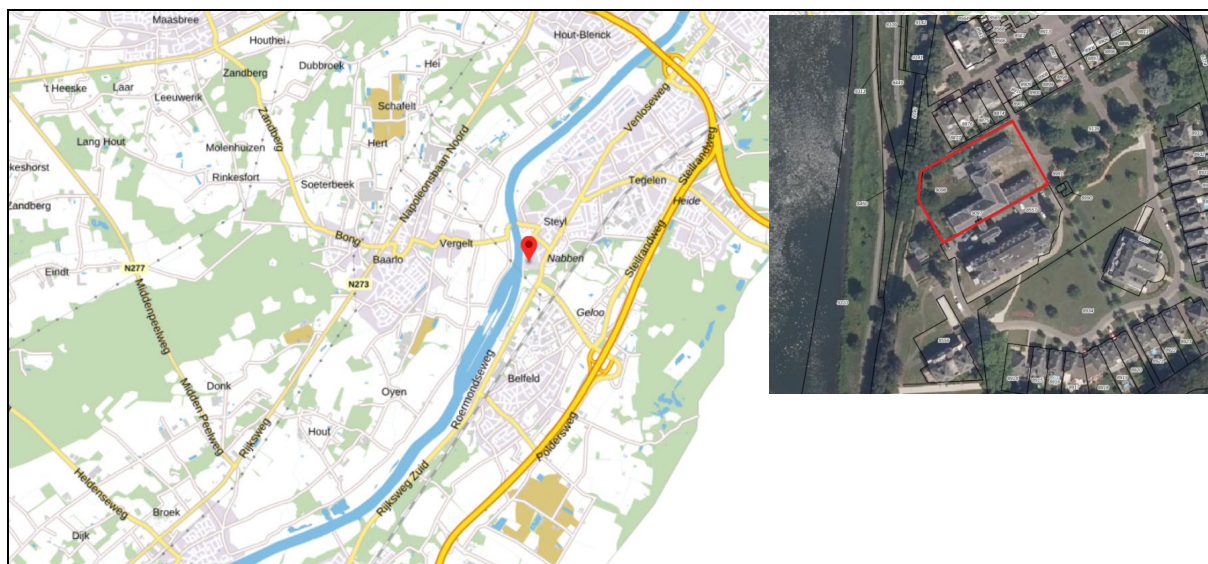
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te staan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging

Het plangebied, kadastraal bekend als 'gemeente Tegelen, sectie A, perceelnummer 9098' met een grootte van 3.424 m², is gelegen aan de zuidwestelijke kernrand van Steyl. Grenzend aan het stroomgebied van de Maas en op een steenworpafstand van de A73. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woon- en maatschappelijke functies.

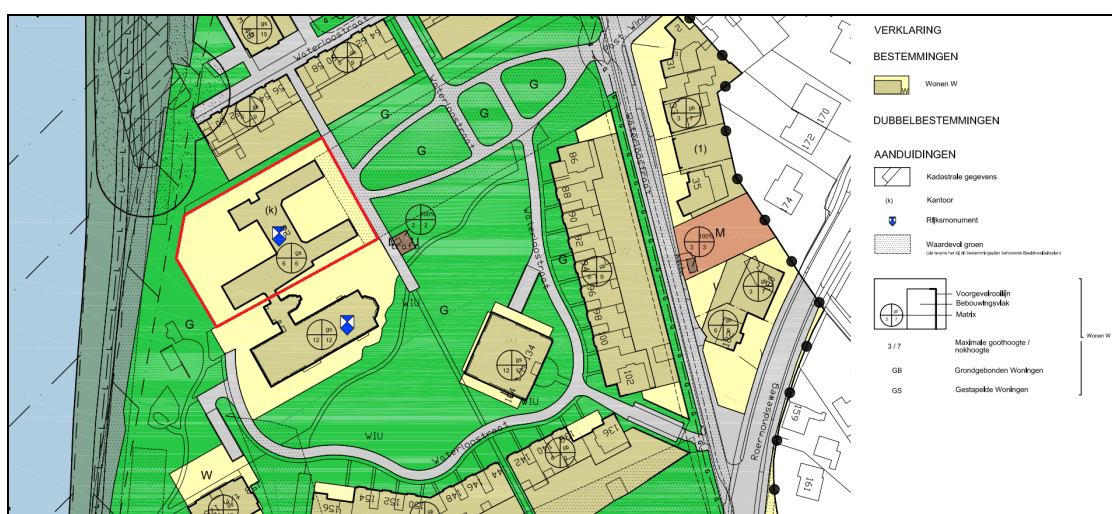


Figuur 1.1: Ligging plangebied (plangebied ter plaatse van rode druppel, perceel rood omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het op 24 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl' van toepassing, evenals de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' en 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen'.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Tevens zijn daarbij een aantal bouw- en functieaanduidingen opgenomen, te weten 'Bebouwingsvlak', 'Maximale goothoogte/nokhoogte', 'Gestapelde woningen', 'Kantoor', 'Rijksmonument' en 'Waardevol groen'. Hierna volgt een afbeelding met de volledig van toepassing zijnde bestemmingen en aanduidingen.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl' (planlocatie omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk komen de beschrijving van de huidige en beoogde situatie aan bod. Vervolgens komen in het derde hoofdstuk de meest relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de relevante omgevingsaspecten beschreven en getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

1.5 Tussenuitspraak Raad van State 202404257/1/R1

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 september 2025 bij tussenuitspraak de raad en het college van de gemeente Venlo opgedragen om een aantal gebreken in het bestemmingsplan van 22 mei 2024 nader te motiveren en daarmee te herstellen. De nadere motivering en bijbehorende onderzoeken zijn opgenomen in dit bestemmingsplan (NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-VA02).

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied, kadastraal bekend als 'gemeente Tegelen, sectie A, perceelnummer 9098' met een grootte van 3.424 m², is gelegen aan de zuidwestelijke kernrand van Steyl. Grenzend aan het stroomgebied van de Maas en op een steenworpafstand van de A73.

De stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door ruim opgezette kavels, karakteristieke gebouwen in een rustige, groene omgeving. Dit als gevolg van het kloosterrijke verleden. Qua functie van het gebied kan gesteld worden dat er voornamelijk woon- en maatschappelijke functies aanwezig zijn. Zo ook aangrenzend aan het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied zelf is het voormalig landhuis Moubis van het oorspronkelijke klooster St. Jozef aanwezig. Het gebouw, met een L-vormig hoofdgebouw en een tweetal lagere zijvleugels, is erkend als Rijksmonument en kent momenteel een ernstig vervallen status.



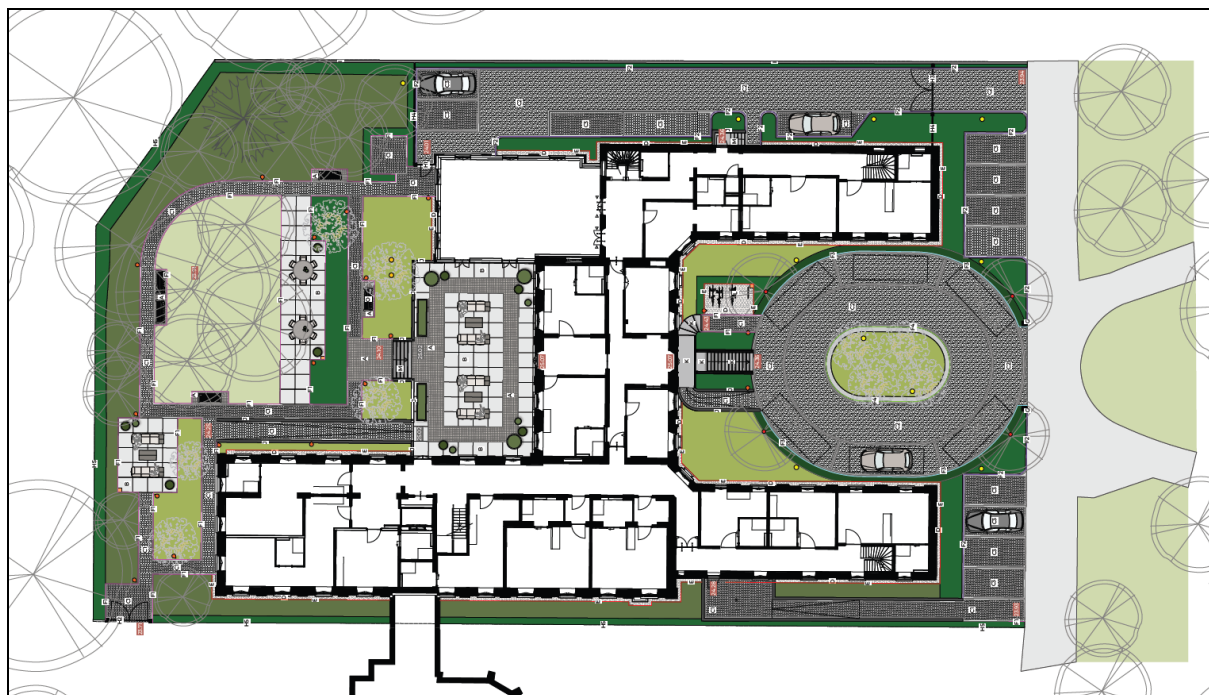
Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie 'Landhuis Moubis' (planlocatie omljnd).

2.2 Beoogde situatie

Zoals bij de aanleiding aangegeven is initiatiefnemer voornemens om de locatie ter plaatse te herontwikkelen tot een woon-zorghuis. Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. De oorspronkelijke, historische staat van het gebouw wordt in ere hersteld. Daar waar het gebouw ten tijde van het 'zusterklooster' in gebruik is geweest als verpleeghuis (*bron: artikel 'Het Paleisje in Steyl wordt weer een paleis', Joh Polmans, oktober 1996*), is deze herontwikkeling in lijn met haar historie door te voorzien in woningen waar zorg wordt ontvangen. In totaal wordt er voorzien in 32 appartementen/studio's, waarvan één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m². De appartementen/studio's zijn gericht op beschermd wonen met 24-uurszorg op basis van een zorgindicatie zoals bijvoorbeeld een indicatie als bedoeld in de Wet langdurige zorg, en is niet is bedoeld voor bewoning van nog zelfstandig functionerende personen en evenmin voor gezonde partners van de zorgbehoevende personen. Daarnaast zullen er bijbehorende algemene en gezamenlijke voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamers, een bibliotheek en facilitaire ruimten. Eén en ander verdeeld over drie bovengrondse bouwlagen en een kelder; allen binnen de bestaande massa. Het buitenterrein krijgt een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een berging c.q. fietsenstalling, groenvoorzieningen en een geluidscherm ten gunste van de geluidreductie op de nabijgelegen woningen (zie paragraaf 4.6). De bestaande woonfunctie zal worden herbestemd tot een maatschappelijke functie ten behoeve van de woonzorgfunctie.



Figuur 2.2: Impressie van de beoogde ontwikkeling Landhuis Moubis.



Figuur 2.3: Plattegrondtekening/beplantingsplan van de beoogde ontwikkeling Landhuis Moubis.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 11 september 2020, geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Wel past het in z'n in algemeenheid binnen de nationale doelen voor het zorgen voor een leefbare en veilige leefomgeving, met aandacht voor de natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale en provinciale besluitvorming.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van de onderwerpen vanuit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument van het Rijk voor de toepassing van efficiënt ruimtegebruik bij ruimtelijke plannen. Het bevoegd gezag moet namelijk voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om te bepalen of de Ladder van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit deze jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen, dan wel een ontwikkeling van een andere stedelijke functie (zoals een zorghuis) met in beginsel een ruimtebeslag van 500 m² of meer, beoordeeld moet worden als stedelijke ontwikkeling en daarmee "Ladderplichtig" zijn.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het in gebruik nemen van het bestaande monumentale gebouw welke in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht als zijnde woon-zorghuis. Het gebouw wordt in ere hersteld door de herbouw van het eerder (illegaal) gesloopte bouw ter plaatse van de nog aanwezige begane grondvloer, dit met een oppervlakte van maximaal 200 m². Het hergebruik van een bestaand, cultuurhistorisch waardevol erfgoed om in de behoefte te voorzien wordt hiermee, overeenkomstig de beleidsuitgangspunten vanuit Rijk, provincie en gemeente, nagestreefd. Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de aard en omvang van het plan dermate kleinschalig van aard is, dat er geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling en dat de verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk wordt geacht.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL)

Op 1 oktober 2021 is door Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De concrete regels omtrent deze onderwerpen heeft de provincie in de Omgevingsverordening vastgelegd.

Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening.

De Omgevingsverordening bevat grofweg twee typen regels:

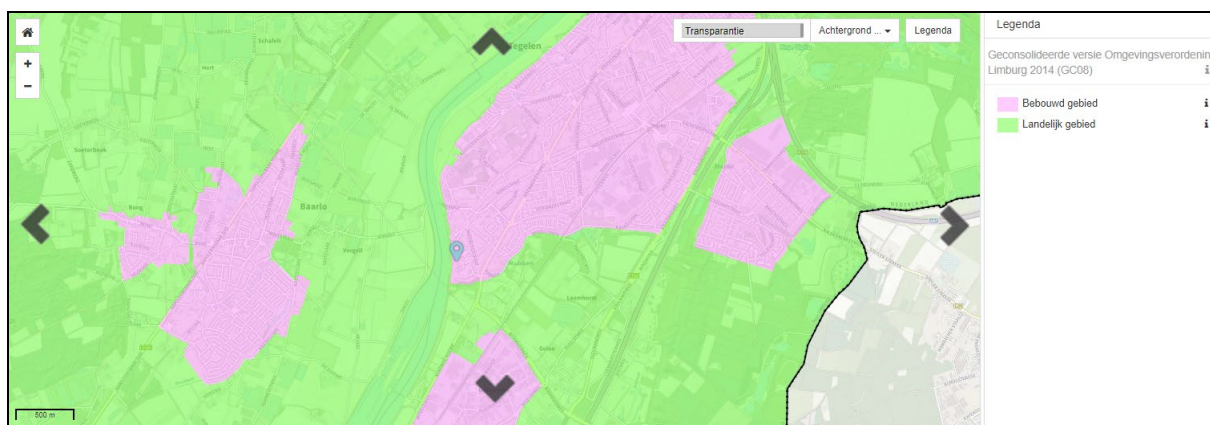
- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 17 december 2021 vastgesteld, maar nog niet in werking getreden.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het plangebied en de beoogde ontwikkeling zijn gelegen binnen een aantal zoneringen van kaarten welke relevante onderwerpen van de Omgevingsverordening aansnijden. Hierna volgen de meest relevante.

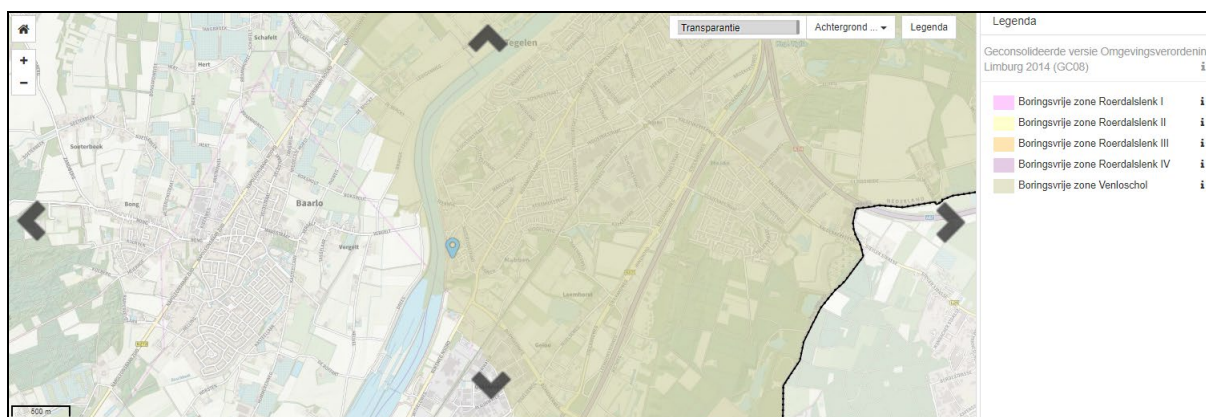
Binnen de kaart 'Ruimte' worden voor ruimtelijke ontwikkelingen een duurzame verstedelijking nagestreefd. Het doorlopen van de Ladder en de herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen leveren hier een bijdrage aan.

Onderhavig initiatief is reeds getoetst aan de Ladder, zie hiervoor paragraaf 3.1. Daarnaast kan gesteld worden dat met onderhavige ontwikkeling een leegstaand Rijksmonument wordt ingevuld met een maatschappelijke c.q. woonfunctie, welke tevens een bijdrage levert aan het herbenutten en behoud van het Rijksmonumentale pand.



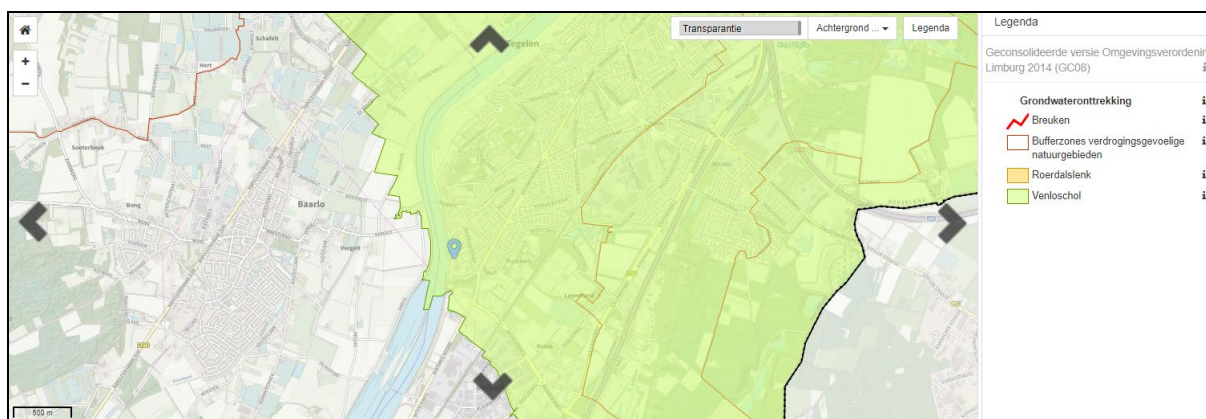
Figuur 3.1: Uitsnede kaart Ruimte – Duurzame verstedelijking

Binnen de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is de locatie gelegen binnen een 'Boringsvrije zone' van Venloschol. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde bodemingrepen en grondboringen beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen bodemingrepen, dan wel boringen verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden – Boringsvrije zones

Binnen de kaart 'Water' is de locatie gelegen binnen een grondwateronttrekkingszone van het gebied 'Venloschol'. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde grondwateronttrekkingen en infiltratie beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen grondwateronttrekkingen, dan wel infiltraties verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart Water – Grondwateronttrekking

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de majeure opgaven. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de basisprincipes.

De majeure opgaven zijn als volgt:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour, binnen een woongebied en heeft een aanduiding voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en / of identiteitsbepalende uitstraling.

In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Stedelijke ontwikkelingen kunnen hierin worden gefaciliteerd, waarbij hergebruik, herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed als "startkapitaal" gezien kan worden om bijvoorbeeld de ontwikkeling van woningbouw en zorgvoorzieningen mogelijk te maken. De hoge ruimtelijke kwaliteit en identiteitsbepalende uitstraling van Kloosterdorp Steyl dient hierbij behouden te worden. Gemeente, provincie en Rijk werken samen aan het behoud van het Kloosterdorp Steyl als geheel.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het benutten van het bestaand stedelijke gebied en vastgoed ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van zorg-wonen. De opwaardering van het bestaande Rijksmonument draagt bij aan het behoud en versterken van de bestaande kwaliteiten. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Woonvisie Venlo 2021-2026

De woonvisie Venlo 2021-2026 geeft een koers aan voor wat betreft het woonbeleid voor de komende 5 jaar. Deze geeft richting aan de programmalijn wonen uit het raadsprogramma Leefbaar Venlo.

Met betrekking tot de woonvisie zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Passende woonruimte voor alle doelgroepen, hierbij rekening houdend met de verschillende voorkeuren of mogelijkheden van onze inwoners (zoals beschikbaar inkomen, levensfase of voorkeuren voor een woonmilieu).
- Versterken van de positie van Venlo als woonstad.

- Internationale werknemers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen.
- Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren en we kijken hierbij nadrukkelijk naar vrijkomende terreinen (door functiewijziging).
- We voorkomen ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk).
- De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Drie belangrijke koersen die zijn uitgezet zijn:

- Een robuuste woningvoorraad.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Wonen en zorg.

Onderhavig initiatief sluit aan bij het bieden van een passend woningaanbod voor de doelgroep die in aanmerking komt voor zorg.

In z'n algemeenheid bestaat er een toenemende vraag naar woonruimte mét intensieve zorgfaciliteiten. Het behoeft niet veel toelichting dat door toedoen van een aldoor verbeterende gezondheidszorg in zijn algemeenheid, mensen steeds ouder worden. Komende decennia is er zelfs sprake van een zogenaamde 'dubbele vergrijzing'. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt. Ter indicatie: waren er in 2012 nog (ca.) 686.000 mensen van 80 jaar of ouder, in 2040 zijn dat er naar verwachting (ca.) 1.550.000. Zoveel is duidelijk: de vraag naar (met name psycho)geriatrische zorg neemt fors toe, zodoende het ook voor de vastgoedmarkt interessant is. Voor meer cijfers en prognoses wordt verwezen naar de CBS Bevolkingsprognose en de site van Alzheimer Nederland.

Het initiatief draagt derhalve bij aan de behoeftes vanuit de gemeente Venlo en is daarmee passend binnen de Woonvisie Venlo 2021-2026.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

4.1 Stedenbouw en erfgoed

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het gewenst dat er aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

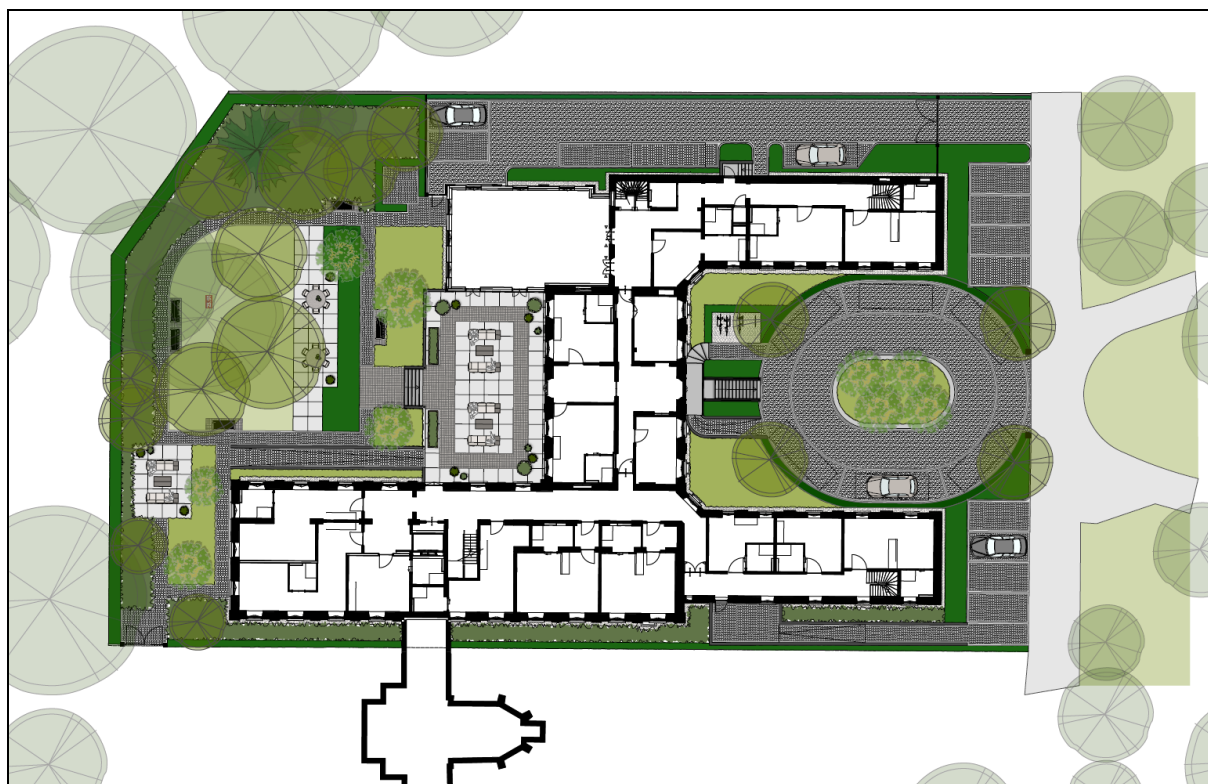
Park Waterloo is een voormalig Kloosterterrein dat einde negentiende eeuw is gesticht op grondgebied van een vroeg negentiende eeuws landgoed. Het terrein wordt begrensd door de Waterloostraat, de Aalsbeek, de rivier de Maas en de Maashoek. Het terrein ligt hoog ten opzichte van de Maas en heeft eveneens een sterk hoogteverschil met de Aalsbeek. Van het voormalige kloosterpark zijn delen gehandhaafd met name aan de voorzijde van het vroeg negentiende eeuwse hoofdgebouw in Empirestijl. Naast het hoofdgebouw staat de voormalige kloosterkerk in neogotische stijl. Het complex is in de jaren negentig als woongebied ontwikkeld met een besloten en semi-openbaar karakter.

Het planconcept integreert de twee rijksmonumenten (hoofdgebouw en de kerk) en enkele kleinere authentieke gebouwen in een samenhangend woongebied. Het woongebied ligt enigszins verborgen achter de boomgroepen op het terrein en de manshoge hagen en muren die het terrein begrenzen aan de zijde van de Maashoek en de Waterloostraat. De aanleg van de gezamenlijke woonomgeving is in een interpretatie van de landschapstijl met smalle vloeiend verlopende rijwegen en glooiende grasvelden met boomgroepen. Het project wordt in de onderlinge samenhang als een sterk samenhangend stedenbouwkundig concept gezien. De historische panden en de later gerealiseerde gestapelde appartementengebouwen, de woonhuizen en de tuinaanleg vormen één beeld en zijn aan te merken als kwaliteit.

Door SATIJNplus Architecten is een ontwerp van het gebouw gemaakt waarbij is uitgegaan van het bestaande (monumentale) gebouw. Met het plan wordt nadrukkelijk ingespeeld op het (behoud van) de historische waardevolle structuur, zoals eveneens beschreven in het door BAAC uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek. Het plan voorziet eveneens in de herbouw van een (recent) gesloopt volume en daarmee het herstel van de historische structuur van het bebouwingsvolume. Voor het overige zijn geen wezenlijke ingrepen in de uitstraling van de bebouwing voorzien, afgezien van restauratie en een indeling passend bij de beoogde functie. Het initiatief en (de totstandkoming van) het ontwerp zijn meermaals besproken met de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en hebben een positief advies uitgebracht.

Inrichting buitenruimte

Zoals gesteld is de tuinaanleg onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Aangezien het een rijksmonument betreft in het beschermd dorpsgezicht is een belangrijk onderdeel tevens de inrichting van de buitenruimte. Onderstaande impressie geeft het tuinontwerp weer, zoals opgesteld door Tuintechnisch Bureau Smeulders.



De herinrichting van de nieuwe voortuin is vormgegeven, mede naar aanleiding van de onderstaande historische foto's. De foto's komen uit verschillende perioden. Op de oudste foto is een kenmerkende vernauwing te zien bij het oprijden van het voorterrein. Deze vernauwing en duidelijke inrijding is teruggebracht. Deze vernauwing is in de latere foto namelijk verdwenen.

Van de latere fase zijn de kenmerkende elementen van het rondrijden en plantvakken met bomen teruggebracht. In de nieuwe inrichting hebben we meer ruimte gegeven om te parkeren. Door de plantvakken aan de randen te voorzien van lage hagen en door bomen aan de randen te plaatsen weerspiegeld dit eerdere tijden. Het centrale punt dat in beide tijdgeesten aanwezig is heeft ook nu een plaats gekregen. De huidige inrichting is een hedendaagse vertaling van eerdere tijden.



In de achtertuin worden beeldbepalende bomen behouden. Deze bomen ademen het verleden van de tuin, die in het verleden volledig anders werd gebruikt door de toenmalige bewoners. Om een connectie te krijgen met de achterliggende maas en met de kapel is er gekozen om de haag die de

tuin omringd aan de achterzijde te verlagen. Deze verlaging zorgt ervoor dat de tuin wel afgesloten blijft voor de toekomstige bewoners maar de connectie versterkt.

Op het hoger gelegen terras is gekozen voor een carré inrichting met planten bakken en meerstammige bomen. De carrévorm wordt gemaakt van oude natuursteen tegeltje. Deze tegels zijn een knipoog naar oude kerk en kloostervloeren. De achtertuin krijgt ook een nuts gedeelte dat in het verleden vaak bij kloostertuin te vinden was. Er wordt een kleine fruitboomgaard gemaakt, de bomen staan in een wildbloemenveld om ook de biodiversiteit te ondersteunen.

4.2 Verkeer en parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende aandacht te worden besteed aan een goede afwikkeling van het verkeer en het faciliteren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein als gevolg van het beoogd initiatief.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het woon-zorghuis zijn gegevens gebruikt zoals aangeleverd door de beoogde zorgexploitant. De CROW publicatie 381 biedt immers geen verkeersgeneratiekencijfers ten aanzien van de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 32 woonzorgeenheden, te weten 31 kamers / studio's voor hulpbehoevende ouderen (voor dementie en lichamelijke 24 uurszorg) en één logeerkamer. Het CBR bepaalt of een patiënt/bewoner met een zeer lichte of lichte ernst van dementie (CDR 0,5 en CDR 1) nog rijgeschikt verklaard kan worden, bij een verder gevorderde dementie (CDR > 1) is dit niet meer mogelijk. Gezien het hier een woon-zorghuis betreft waar de doelgroep 24 / 7 uur hulp behoeft, kan aangesloten bij de groep verder gevorderde dementie. Aangezien deze groep mensen rijongeschikt zijn verklaard, verzorgt het woonachtig zijn van deze dementerenden in 31 kamers/studio's niet in verkeersbewegingen. Dit houdt ook in dat van deze groep niet wordt verwacht dat zij zelf boodschappen zullen bestellen / bestellingen zullen plaatsen; er vinden geen verkeersbewegingen daarmee plaats van postorderbedrijven.

Wel vinden er verkeersbewegingen plaats van medewerkers / personeelsleden, overig vervoer zoals bevoorrading, medisch / artsbezoek en familiair bezoek. Voor de 31 kamers wordt op basis van ervaringscijfers aangegeven dat maximaal 16 medewerkers nodig zijn per etmaal, verdeeld over drie verschillende diensten. De opstart van de dag (tot ca. 11:00 uur) kent een inzet van 8 personeelsleden, waarbij de intensiteit in de loop van de dag afneemt. In de nachtdienst tussen 23:00 en 07:00 uur is er (slechts) 1 persoon aanwezig met de mogelijkheid om op te schalen indien dit noodzakelijk is. Voorts vinden er verkeersbewegingen van overig verkeer plaats inzake bevoorrading (afhalen en bezorgen) van facilitaire (linnengoed e.d.) zaken levensmiddelen). Dit vervoer is niet dagelijks; er is normalerwijs sprake van driemaal bevoorrading per week. Tot slot zal incidenteel een arts/hulpdienst het woon-zorghuis aandoen (eenmaal per week), en zal een patiënt/bewoner gemiddeld ongeveer 2 á 3 keer per week een familiair bezoek ontvangen. Het aantal auto's levert 2 verkeersbewegingen per bezoek op (aankomen en vertrekken). Het aantal opgegeven bewegingen per week is in tabel 4.1 geconverteerd naar een cijfermatige model voor een etmaal om zo de verkeersbewegingen met elkaar te kunnen vergelijken.

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie woon-zorghuis

	Aantal motorvoertuigen / etmaal	Totaal verkeersbewegingen / etmaal
Medewerkers / personeelsleden	16	32
Bevoorrading (facilitair en levensmiddelen)	1	2
Arts / hulpdienst	0,15	0,3
Familiebezoek / bezoek algemeen*	14	28
Totaal verkeersbewegingen		62,3 (63)

* 31 bewoners, driemaal per week bezoek: $31 * 3 = 93$ bezoekers per week. $93 / 7 =$ circa 14 bezoekers per dag.

Het aantal verkeersbewegingen (aankomst en vertrek) zal dagelijks ongeveer 63 verkeersbewegingen betreffen.

Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 32 woonzorgeenheden, te weten 31 kamers / studio's voor hulpbehoevende ouderen (voor dementie en lichamelijke 24 uurszorg) en één logeerkamer. Voor het bepalen van de parkeerkencijfers van het woon-zorghuis zijn gegevens gebruikt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Dit is de meest recent gepubliceerde CROW publicatie, en heeft daarmee de meest actuele parkeerkencijfers.

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte woon-zorghuis

Object	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	Parkeerkencijfers per wooneenheid	Totaal aantal parkeerplaatsen
Verpleeg- en verzorgingstehuis	31	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	0,6** (0,5 – 0,7)	18,6
Totaal aantal parkeerplaatsen (afgerond)					19

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Venlo in 2021 (1660 per km²).

** Opgave parkeerkencijfer conform opgave gemeente en binnen de bandbreedte van de CROW).

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat er maximaal 19 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om het aantal aan parkeerplaatsen te kunnen realiseren en goed te kunnen ontsluiten. Het parkeerterrein is voorzien aan de noord- en oostzijde van het gebouw, daar waar de entree en de ontsluiting van het terrein zich bevindt. Door Grasveld Civiele Techniek is de parkeersituatie verder civieltechnisch uitgewerkt om de haalbaar- en uitvoerbaarheid van de parkeersituatie en bijbehorende rijcurves ten gevolge van de ontwikkeling aan te tonen. Deze documenten zijn aan de bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat er voldoende tijd en ruimte is om te manoeuvreren en dat er op onderdelen zelfs sprake is van overdimensionering ten opzichte van de richtlijnen en normeringen vanuit het CROW, ASVV en NEN. Bovendien zal het parkeerterrein en de ontsluiting via de niet openbare weg in de zin van de Wegenverkeerswet slechts gebruikt worden door een selecte groep gebruikers van de woonzorgfunctie, die welbekend zijn met de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse.

Gezien voorgaande is voldoende parkeergelegenheid verzekerd en komt de verkeersveiligheid ter plaatse van het projectgebied en haar omgeving niet in het geding.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld te worden in hoeverre de milieukundige kwaliteit van de bodem van invloed kan zijn op het beoogd planvoornemen.

Met oog op voorgaand heeft Tritium Advies in opdracht van Symphony Estates B.V. eerst een verkennend bodem- en asbestonderzoek, en later ook een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 1902/182/MIB-01 d.d. 27 maart 2019). Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vastgesteld.

Uit het onderzoek is gebleken dat een afdoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aanwezig is en dat deze geen beperkingen oplevert ten aanzien van het gebruik. Geadviseerd wordt om bij afgraving en afvoering van de gronden rekening te houden met de toepasbaarheid elders en de regels hieromtrent vanuit het Besluit bodemkwaliteit.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage (bijlage 1) bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tritium Advies in opdracht van Symphony Estates B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk 2103/100/JOW-01, d.d. 3 augustus 2021).

Doel van het onderzoek is om voorafgaande aan de ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten al dan niet een negatief effect kunnen hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en hun leefgebieden. Op basis van de ecologische waarden zal tevens blijken of er een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) te verwachten is en of er mogelijk nader onderzoek en een ontheffingstraject noodzakelijk gaat zijn.

In de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken:

- een AERIUS-berekening is noodzakelijk.
- werken buiten het broedseizoen en/of een broedvogelcheck door een ecologisch deskundige voorafgaand aan de werkzaamheden is noodzakelijk.
- aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil, steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk.
- een omgevingscheck voor het in beeld brengen van alternatieve rust-/ nestlocaties voor de torenvalk is noodzakelijk
- uit het aanvullend onderzoek moet blijken of eventuele ontheffing en/of mitigerende maatregelen nodig zijn.
- de zorgplicht geldt ten alle tijden.

Voorgaande conclusies worden in acht genomen. De AERIUS-berekening is reeds uitgevoerd en wordt in de navolgende paragraaf behandeld. Tevens is er een start gemaakt met het vervolgetraject en de onderzoeken en procedures die hiervoor noodzakelijk zijn. Hieruit zal blijken in

hoeverre en in welke vorm mitigerende maatregelen en een ontheffing noodzakelijk gaan zijn. Daar waar noodzakelijk worden deze toegepast om te voorkomen dat een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming plaats gaat vinden.

De quickscan flora en fauna is als separate bijlage (bijlage 2) bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.5 Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader met betrekking tot de bescherming van de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Een onderdeel daarvan zijn de Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland ruim 160 zijn. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied.

Op basis van de Wnb is het niet toegestaan een plan of project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Om de mogelijke stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is een berekening stikstofdepositie opgesteld (2103/100/JOW-06vA, d.d. 13 december 2022).

Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten en is een vergunning in het kader van de Wnb derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De berekening stikstofdepositie is als separate bijlage (bijlage 3) bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Geluid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden of er ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van omliggende bedrijven en (spoor)wegen. Andersom dient tevens gewaarborgd te zijn dat de woon-zorgfunctie geen onevenredige geluidshinder oplevert voor de omgeving.

Voor wat betreft spoorweglawaai kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of de geluidszone van een spoorweg. Hiermee kan zeker worden gesteld dat

geluidshinder afkomstig van spoorwegen is uitgesloten en dat deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï kan gesteld worden dat slechts een minimaal deel van de Roermondseweg met haar geluidszonering reikt tot aan het plangebied. Gezien de ruime afstand tot deze weg en de tussenliggende bebouwing kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het kader van de Wgh niet zal worden overschreden. Hiernaast zijn er slechts een klein aantal 30 km/uur wegen in de directe omgeving van het plangebied gelegen, welke zijn uitgesloten van toetsing in het kader van de Wgh. Het plangebied is bovendien gelegen aan het einde van de lus van deze 30 km/uur wegen, waardoor er geen sprake is van doorgaand of passerend verkeer. Ook zijn vanwege voorgaande gegevens de verkeersintensiteiten op deze (geasfalteerde) wegen erg laag, waardoor geluidshinder afkomstig van deze wegen kan worden uitgesloten.

Voor wat betreft de geluidshinder afkomstig vanuit de omliggende bedrijvigheid kan gesteld worden dat dit reeds getoetst is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen te verwachten zijn omtrent geluid, dat daarmee in voldoende mate zeker kan worden gesteld dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het woon-zorghuis. Hiervoor wordt nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wgh niet noodzakelijk geacht.

Wél is er door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de toekomstige activiteiten van de woon-zorgfunctie aan de Waterloostraat 28 te Steyl (kenmerk 2500510MCL-02, versie C, d.d. 24 november 2025). Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en de daaruit volgende rekenresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) voldoen ter plaatse van de appartementen, woningen als ter plaatse van de tuinen aan de geluidseisen zoals deze behoren bij stap 2 overeenkomstig de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009". Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) blijkt dat er ter hoogte van de woningen, de tuinen en de appartementen niet zonder meer voldaan kan worden aan de geluidseisen behorende bij stap 2 van de VNG-uitgave. In de dag- en avondperiode kan er op de gevels wel voldaan worden aan stap 3. Er kan ter hoogte van de appartementen ook voldaan worden aan stap 3. Ter plaatse van de gevels kan zonder het treffen van maatregelen in de nachtperiode niet zonder meer worden voldaan aan stap 3 van de VNG-uitgave. Er vindt een overschrijding van ten hoogste 2 dB plaats welke wordt veroorzaakt door het dichtslaan van portieren. In hoofdstuk 5.3 van het betreffende akoestisch onderzoek is onderzocht of er door middel van het treffen van overdrachtsmaatregelen voldaan kan worden aan de gestelde geluidsvoorwaarden, met als uitgangspunt stap 2 van het stappenplan van de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit. Gezien het feit dat de hoogste maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het sluiten van portieren van voertuigen en deze voertuigen van derden zijn is het niet mogelijk om bronmaatregelen te treffen.

Om de geluidbelasting op de gevels te beperken dient een geluidsscherm (overdrachtsmaatregel) geplaatst te worden op de terreingrens aan de noordzijde van het perceel. De totale lengte waar afscherming benodigd is, is circa 55 meter. De afscherming dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m², kierdicht te worden uitgevoerd en een hoogte te hebben van minimaal 2 m. Eventuele poorten of deuren in het scherm dienen hier tevens aan te voldoen. Indien het onderzochte scherm wordt toegepast blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) voldoen ter hoogte van de woningen, appartementen en tuinen voldaan

aan de geluidseisen behorende bij stap 2 van de VNG-uitgave. Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) blijkt dat er ter hoogte van de woningen, de tuinen en de appartementen niet zondermeer voldaan kan worden aan de geluidseisen behorende bij stap 2 van de VNG-uitgave. Door het toepassen van een scherm kan er nu wel voldaan worden aan stap 3.

Omdat is overgegaan op stap 3 van de VNG-uitgave dient het bevoegd gezag te motiveren waarom zij deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. In onderhavige situatie is overgegaan tot stap 3 omdat er niet kan worden voldaan ten opzichte van de maximale geluidsniveaus. Maximale geluidsniveaus kunnen niet worden gecumuleerd. Tevens wordt er voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wel voldaan aan stap 2 van de VNG-uitgave. Derhalve kan gesteld worden dat de cumulatie niet betrokken hoeft te worden in de beoordeling van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat er wordt voldaan aan stap 3 van de VNG-uitgave wordt automatisch voldaan aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De hoogste maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) worden ook na het treffen van maatregelen (scherm met een lengte van 55 meter) veroorzaakt door het sluiten van portieren. Zoals reeds aangegeven zijn geen bronmaatregelen te treffen aan deze bronnen. Op basis van de navolgende overwegingen worden de berekende maximale geluidsniveaus aanvaardbaar geacht:

- Een van de belangrijkste redenen voor de normering van piekgeluiden is hoofdzakelijk de bescherming tegen slaapverstoring. Deze bescherming is in het algemeen niet nodig gedurende de dagperiode. Onder het Activiteitenbesluit milieubeheer is bepaald dat gedurende de dagperiode de normstelling voor piekgeluiden niet van toepassing is op laad- en losactiviteiten. Ook voor agrarische bedrijven die niet in een glastuinbouwgebied liggen, is deze grenswaarde niet van toepassing op het in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen. De gedurende een dagperiode optredende piekgeluiden leiden normaliter dan ook niet tot schrikreacties. In de avond- en nachtperiode kunnen schrikreacties leiden tot aanvullende slaapverstoringen boven op de van nature aanwezige slaapverstoringen. Uit onderzoek is gebleken dat gebeurtenissen waarbij het geluidniveau relatief langzaam toe- en afneemt (zoals bij weg-, spoor- en vliegverkeer) minder slaapverstoring veroorzaken dan piekgebeurtenissen waarbij het geluid snel stijgt (zoals bijvoorbeeld het dichtslaan van portieren). De mate van slaapverstoring is minder afhankelijk van de hoogte van het geluidniveau dat uiteindelijk maximaal wordt bereikt. Normering van piekgebeurtenissen zou moeten voorkomen dat het geluidniveau in de slaapkamer hoger wordt dan 55 dB(A) SEL (Sound Exposure Level), boven welke waarde slaapverstoring kan optreden. De grenswaarden voor het langtijdgemiddelde geluidniveau (waarin ook alle piekgeluiden zijn opgenomen) bieden in de meeste gevallen voldoende bescherming tegen slaapverstoring. Dat is niet het geval als maar af en toe geluidgebeurtenissen optreden, wat soms voorkomt. Dan kan de SEL-waarde in woningen wel hoger worden dan 55 dB(A). Dat wordt voorkomen door het stellen van een grenswaarde van 60 dB(A) op de gevel voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}) van gebeurtenissen in de nachtperiode. Voor de avondperiode is eveneens de bescherming tegen slaapverstoring als maatgevend gesteld en geldt een grenswaarde van 65 dB(A). In het Activiteitenbesluit milieubeheer is een normstelling voorzien ter bescherming van het woon- en leefklimaat en ter voorkoming van slaapverstoringen. Door aan te sluiten bij de normstelling van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt dan ook gesteld dat indien wordt voldaan aan de betreffende normstelling dat een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Het treffen van bronmaatregelen is niet mogelijk.

- Het sluiten van portieren zijn aan de bedrijfsvoering inherente maximale geluidniveaus waardoor de frequentie van voorkomen niet kan worden verlaagd. Technische maatregelen in de vorm van de in het akoestisch onderzoek beschreven overdrachtsmaatregel zijn nodig teneinde de hoogte van de maximale geluidniveaus te verlagen.
- Cumulatie is bij piekgeluiden niet aan de orde.
- De hoogste maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het sluiten van portieren. Deze gebeurtenissen zijn geen omgevingsvreemde geluiden. Door de personenauto's van omwonenden worden eveneens portieren van hun voertuigen gesloten die ter plaatse van naastgelegen woningen hogere maximale geluidniveaus kunnen veroorzaken dan de maximale geluidniveaus die veroorzaakt worden ten gevolge van het sluiten van portieren binnen de grenzen van het Landhuis Moubis.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook gesteld dat door het toepassen van de overdrachtsmaatregel (scherm met een lengte van 55 m) zoals beschouwd in het akoestisch onderzoek met kenmerk 2500510MCL-02, versie C d.d. 24 november 2025 ook ten aanzien van de maximale geluidniveaus een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Water

Bij ruimtelijke plannen is het wettelijk verplicht om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Rekening dient gehouden te worden met waterhuishoudkundige eisen op zowel de korte als de lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat er ontwikkeld is.

De volgende aspecten komen onder andere terug in onderhavige waterparagraaf:

- Beleid;
- Waterhuishoudkundige situatie plangebied;
- Compensatieopgave planontwikkeling;
- Conclusie.

Beleid

Provincie

Het provinciaal beleid met betrekking tot het aspect wateraspect is reeds uitgewerkt in het kader van de toetsing aan het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting). Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied is gelegen binnen twee relevante zonering, namelijk een 'Boringsvrije zone' en 'Grondwateronttrekkingszone' van het gebied Venloschol. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde bodemingrepen, grondboringen, grondwateronttrekkingen en infiltraties beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen bodemingrepen, dan wel boringen verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.

Waterschap

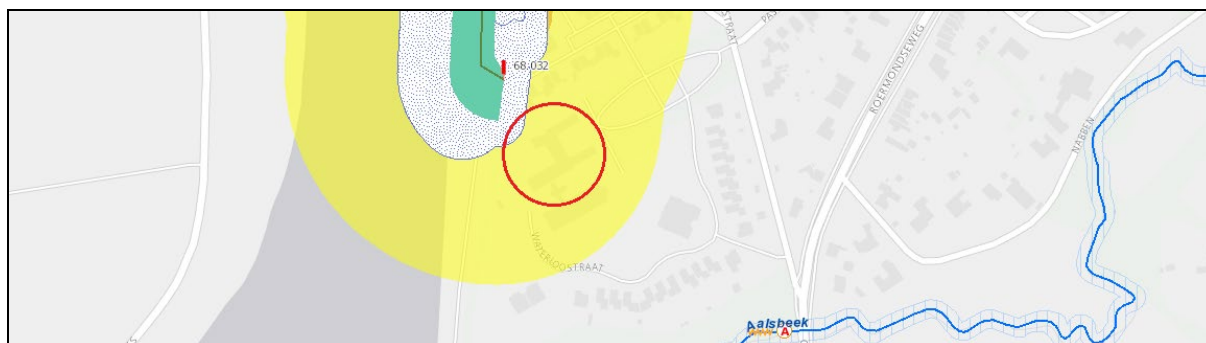
Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. Het waterschap is naast de beheerder van de waterkwantiteit en waterkwaliteit van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen.

Waterschap Limburg heeft een waterbeheerplan. In het waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

Om haar taak uit te kunnen voeren heeft het waterschap het beleid omgezet naar regelgeving, welke wordt ontsloten via de Keur en bijbehorende Legger. De Keur geeft inzicht in over wat wel en niet is toegestaan in en nabij water, dijken en stuwen. Op de Legger staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die Waterschap Limburg in beheer heeft en waarop de Keur van toepassing is. De algemene regels en beleidsregels zijn onlosmakelijk verbonden aan de Keur en geven aan in welke gevallen er een vrijstelling of meldingsplicht kan gelden en hoe bepaalde werkzaamheden in of nabij watersystemen uitgevoerd dienen te worden.

De belangrijkste aspecten omtrent de waterhuishouding als gevolg van de beoogde planontwikkeling worden hierna beknopt toegelicht.

Op basis van de Legger is het plangebied gelegen ter plaatse van een 'Buiten Beschermingszone' van een waterkering, te weten 'Beschermingszone B'. De buitenbeschermingszone is gericht op bescherming van de stabiliteit van de waterkering tegen zeer ingrijpende ontwikkelingen als (grootschalige) ontgroningen en de aanleg en aanwezigheid van hogedrukleidingen.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart Legger Waterschap Limburg (plangebied rood omcirkeld)

Aangezien er geen grootschalige ontgroningen plaats zullen vinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen voorzien. Te allen tijde zullen de gestelde regels op basis van de Keur in acht worden genomen bij ontwikkelingen die wel van invloed kunnen zijn. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden op de leggerkaart geconstateerd.

Voor het overige hanteert Waterschap Limburg ter plaatse van het plangebied het uitgangspunt dat bij de uitbreiding van het verhard oppervlak waterneutraal gebouwd dient te worden in het kader van het aspect hemelwater. Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² (zie verderop in de paragraaf) en er voor het overige

geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet de watertoets van het waterschap te doorlopen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Venlo heeft op basis van het Gemeentelijk Rioleringsplan Venlo 2008-2017 het document 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe met hemelwater om te gaan bij nieuwe situaties.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek komen de volgende gegevens naar voren met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

bodemopbouw		
maaiveldhoogte	23,90 m+NAP	
deklaag	dikte	8,60 m
	samenstelling	zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleilig, grindig of humeus
	doorlatendheid	matig
1 ^e watervoerende pakket	dikte	12,50 m
	samenstelling	matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig
	doorlatendheid	goed
geohydrologie		
freatisch grondwater	stijghoogte	18 m+NAP
	stromingsrichting	westelijk
1 ^e watervoerende pakket	onbekend	noordwestelijk
waterhuishouding		
oppervlaktewater	op een afstand van circa 25 meter ten westen van de locatie is de rivier De Maas gelegen	
grondwaterbeschermingsbied	de locatie is niet gelegen in de grondwaterbeschermingsgebied	
grondwateronttrekking	op de onderzoekslocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. Van de omgeving zijn geen gegevens bekend.	
boringvrije zone	de onderzoekslocatie is gelegen in een boringvrije zone (Venloschol)	

Figuur 4.2: Uitsnede tabel bodemopbouw en geohydrologie, verkennend en aanvullend bodemonderzoek.

Zoals blijkt uit voorgaande gegevens en het beschikbare kaartmateriaal zijn er in of direct aangrenzend aan het plangebied geen oppervlaktewateren gelegen. Hierdoor wordt aangenomen dat in de huidige situatie de afvoer van het hemelwater volledig is aangesloten op het vuilwaterriool (al dan niet via een gescheiden rioolstelsel).

Compensatieopgave planontwikkeling

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak, bepaald de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden hierna belicht.

Verhardingsopgave

Vanwege het van toepassing zijnde beleid wordt zowel de bestaande als de nieuwe verhardingssituatie inzichtelijk gemaakt. De toename van verharding is immers leidend. De verhardingsopgave van zowel de bestaande als nieuwe situatie is conform opgave verwerkt in onderstaande tabel.

Tabel 4.3: Verhardingsopgave

type verharding	m ² huidige situatie	m ² beoogde situatie	toename/afname
Verharding bebouwing	1.050 m ²	1.180 m ²	+ 130 m ²
Verharding terrein	140 m ²	1.400 m ²	+ 1.260 m ²
Totaal verharding	1.190 m²	2.580 m²	+ 1.390 m²
Onverharde ruimte	2.180 m ²	790 m ²	- 1.390 m ²
Totaal perceel	3.370 m²	3.370 m²	- m²

Bergingsopgave

Gezien er sprake is van een bestaande situatie en er een toename van verhard oppervlak is van 100 m² tot 2.000 m² zijn er twee potentiële bergingseisen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de bergingsvoorziening op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Mocht dat niet het geval zijn dient er een maatwerkoplossing te komen in overleg met de gemeente en is navolgende niet van toepassing.

Indien er de mogelijkheid is om een noodoverlaat of leegloopvoorziening op een bestaand gemeentelijk stelsel te maken, geldt er een bergingseis van 50 mm per m² toename verhard oppervlak (Bergingseis 3 overeenkomstig de beslisboom).

Dit resulteert in de volgende bergingscapaciteit: $1.390 \times 0,05 = 69,5 \text{ m}^3$. Hierbij dient een leegloopvoorziening of noodoverlaat gerealiseerd te worden op een bestaande gemeentelijke voorziening.

Indien deze mogelijkheid tot noodoverlaat of leegloopvoorziening op een bestaand gemeentelijk stelsel er niet is, is er conform de beslisboom een bergingseis van 71 mm per m² toename verhard oppervlak (Bergingseis 4 overeenkomstig de beslisboom).

Dit resulteert in de volgende bergingscapaciteit: $1.390 \times 0,071 = 98,69 \text{ m}^3$.

De te realiseren waterberging dient te worden aangelegd boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Op basis van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de grondwaterstand zeer laag is doordat deze op een diepte van ruim 5 meter beneden maaiveld is gelegen. Op basis van dit gegeven is er ruimte aanwezig om de noodzakelijke waterberging beneden maaiveld te kunnen realiseren.

Wel dient in voldoende mate zeker te worden gesteld dat de berging geledigd is voor de navolgende regenbui. Dit kan enerzijds door middel van infiltratie, waarbij de doorlatendheid van de bodem tenminste 0,5 m per dag bedraagt en de grondwaterstand tenminste 1 meter beneden maaiveld is gelegen. Gezien de bodem is opgebouwd uit voornamelijk zand en de grondwaterstand er diep is gelegen ten opzichte van maaiveld, wordt verwacht dat er voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig is. Op basis van het grondwaterzakboekje is een K-waarde van minimaal 1 meter per dag te verwachten (<http://grondwaterformules.nl/index.php/vuistregels/ondergrond/doorlatendheid-per-grondsoort>). Anderzijds kan mogelijk een leegloopvoorziening of noodoverlaat van maximaal 1 liter per seconde per hectare gerealiseerd worden op het bestaande gemeentelijke stelsel.

Er liggen binnen het plangebied voldoende kansen om te voldoen aan de bergingseis. De meest voor de hand liggende is dat er een waterberging wordt gecreëerd door middel van de realisatie van een verlaging in de groenzones of tuin bij het woon-zorghuis. Dit door bijvoorbeeld een wadi of infiltratiezone aan te leggen waar het hemelwater naar toe kan stromen. Een andere optie is om infiltratiekratten onder de erfverharding te realiseren. Beiden dienen boven de GHG gerealiseerd te worden. Indien noodzakelijk voor de waterdoorlatendheid van de bodem kan ter plaatse van de infiltratievoorziening grondverbetering worden toegepast, dan wel de bodem "losgemaakt" worden.

Indien het gewenst is om de capaciteit van de berging te verlagen is er nog de mogelijkheid om waterdoorlatende / waterpasserende verharding toe te passen.

Conclusie

Met inachtneming van voorgaande kan gesteld worden dat een goede waterhuishoudkundige situatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Achtergrondinformatie

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij dient onder anderen ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Samengevat dient men als volgt te werk te gaan:

1. bedrijf(s)activiteit indelen in een SBI-code;
2. de hoogste bij de SBI-code behorende richtafstand is bepalend;
3. bepalen van welk omgevingstype er sprake is;
4. de richtafstand met 1 stap verlagen indien sprake is van type 'gemengd gebied'.

Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling heeft bepaald dat de richtafstanden niet zondermeer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. De handreiking bevat hiervoor een aantal stappenplannen.

In een intensief gebruikt gebied, met veel functies en bedrijvigheid, wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypen:

1. 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. 'gemengd gebied'

"Een gemengd 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 het omgevingstype gemengd gebied. 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."

Bij het bepalen van het van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf, maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt. De richtafstanden uit de VNG-uitgave, van zowel een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' als van 'gemengd gebied', zijn in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 4.4: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

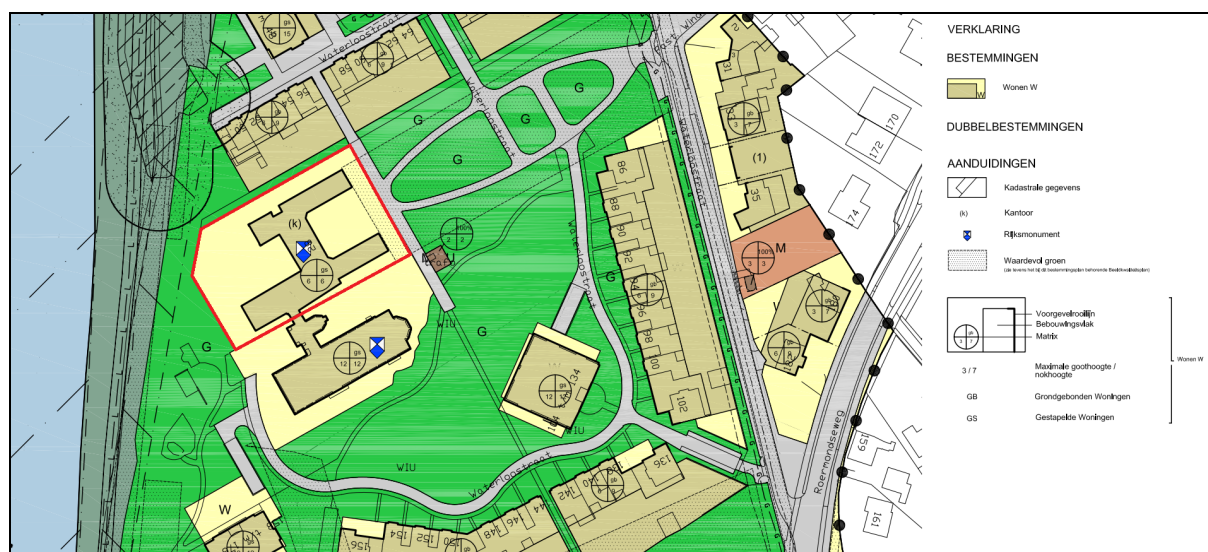
Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige bestemming volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouwomlijkheden.

Inventarisatie

Aangezien het principe van bedrijven en milieuzonering uitgaat van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen en er met de beoogde ontwikkeling de realisatie van een milieugevoelige bestemming wordt beoogd, is het van belang vast te stellen welke bestemmingen in de omgeving milieubelastend kunnen zijn. Hiermee kan beoordeeld worden in wat voor omgevingstype de projectlocatie is gelegen en vervolgens in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en functiescheiding op basis van de richtafstanden vanaf de omliggende bedrijfsmatige activiteiten tot het woon-zorghuis.

Figuur 4.3 geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het van toepassing zijnde bestemmingsplan, waarop de verschillende functies zijn afgebeeld die mogelijk van invloed zijn op het plangebied.



Figuur 4.3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (projectlocatie rood omlijnd)

Gezien de directe omgeving voornamelijk een woonfunctie kent en de hoofdinfrastructuur niet direct aan het plangebied grenst, is er sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Toetsing

Er is slechts één relevante functie in de omgeving van het plangebied gelegen die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant kan zijn (met oog op het oprichten van gevoelige objecten). Wel dient tevens gekeken te worden naar de afstand van het woon-zorghuis zelf tot de omliggende woonfuncties, daar een woon-zorghuis tevens een locatie met activiteiten betreft.

In de navolgende tabel is inzichtelijk gemaakt wat de afstanden van de relevante bedrijfsactiviteiten tot omliggende gevoelige functies zijn. Per locatie worden de gebruiksmogelijkheden bekeken op basis van de geldende bestemmingsplannen en beoordeeld of deze van invloed kunnen zijn op de planlocatie, en andersom.

Tabel 4.5: Relevante bedrijvigheid plangebied en omgeving

Nr.	Adres	Bestemming en (type) bedrijf	Grootste richtafstand VNG rustige woonwijk	Afstand tussen activiteiten en gevoelige objecten
1	Waterloostraat 28	Woon-zorghuis (milieucategorie 2)	30 m (geluid)	20 m
2	Waterloostraat 39	Kapel (milieucategorie 2)	30 m (geluid)	130 m
3	Waterloostraat ong	Trafohuisje (milieucategorie 2)	30 m (gevaar)	15 m

Uit voorgaande tabel blijkt dat in twee situaties de bepaalde (grootste) richtafstand wordt overschreden.

Waterloostraat 28 (beoogd woon-zorghuis)

Het te realiseren woon-zorghuis behoort in z'n algemeenheid tot een milieucategorie 2 bedrijf overeenkomstig de VNG (vergelijking verpleeghuizen). Hiervoor wordt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid gehanteerd. De richtafstanden van geur, stof en gevaar zijn respectievelijk 10, 0 en 0 meter.

De bouwvlakken/feitelijke woningen van de Waterloostraat 50 t/m 58 ten noorden zijn gelegen op een afstand van circa 20 tot 30 meter ten opzichte van het woon-zorghuis. Voor het aspect geluid wordt voor deze woningen derhalve niet voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter. Voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar wordt wel voldaan aan de richtafstanden.

Het bouwvlak van de woningen van het kloostercomplex ten zuiden van de locatie ligt direct aangrenzend aan het te realiseren woon-zorghuis. Vanwege de aanwezigheid van het gangen- en trappenstelsel tussen Landhuis Moubis en het kloostercomplex, waar geen woningen zijn gevestigd, zijn de feitelijke woningen gelegen op een afstand van circa 20 meter ten opzichte van het woon-zorghuis. Ook hier geldt dat niet voldaan wordt aan de gestelde richtafstand op basis van geluid, maar wel aan de gestelde richtafstanden omtrent de aspecten geur, stof en gevaar.

Met oog op het aspect geluid is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek is er door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de toekomstige activiteiten van de woon-zorgfunctie aan de Waterloostraat 28 te Steyl (kenmerk 2500510MCL-02, versie C, d.d. 24 november 2025). De geluidemissie als gevolg van de representatieve en als gevolg van indirecte hinder is beoordeeld aan de gestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling, en met het toepassen van een geluidsscherm aan de noordzijde van de terreingrens een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Waterloostraat ong. (transformatorhuisje)

Tegenover de locatie staat een kleinschalig trafohuisje, welke behoort tot maximaal een milieucategorie 2 activiteit in het kader van de VNG (elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA). De bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter is gebaseerd op het aspect gevaar. De richtafstanden van geur, stof en geluid bedragen allen 0 meter.

Gesteld kan worden dat het transformatorhuisje zeer kleinschalig van aard is en het gebouwtje volledig afgesloten is middels daarvoor beveiligde omkasting. Transformatorhuisjes worden over het algemeen in het kader van de Wet milieubeheer niet als milieukundige inrichting gezien. Dit vanwege het ontbreken van relevante milieukundige activiteiten. Het transformatorhuisje is ook niet opgenomen op de risicokaart van Nederland als zijn 'gevaarlijke inrichting' waarvoor verantwoording van de risico's noodzakelijk is. Bovendien kan gesteld worden dat de nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw, welke een robuuste bouwkundige omlijsting kent.

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare scheiding van functies en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige objecten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Bijdrage ontwikkeling aan luchtkwaliteit

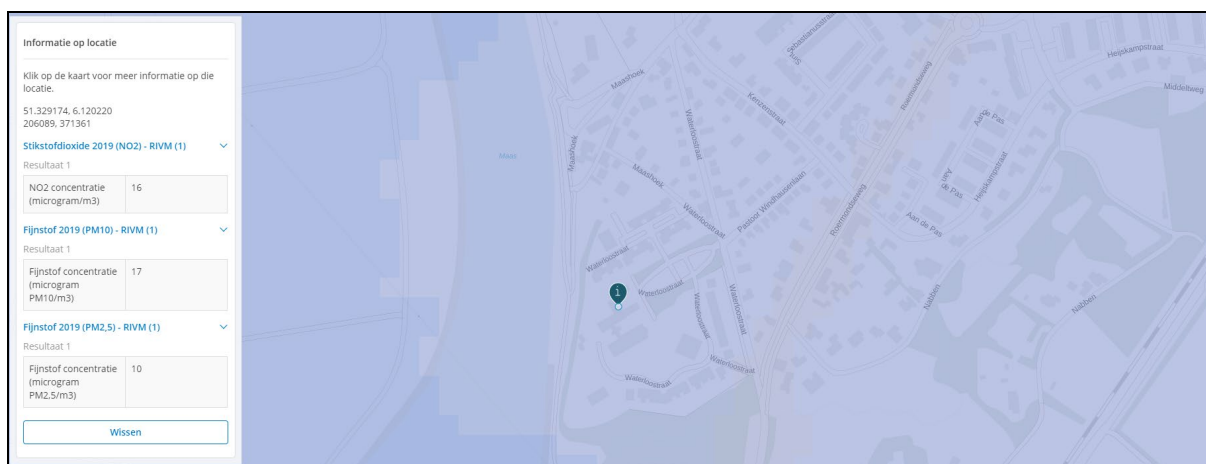
Draagt een project 'Niet In Betekende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is bijvoorbeeld in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 32 nieuwe wooneenheden, waardoor de norm van 1500 nieuwe woningen niet wordt overschreden. Gesteld kan worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woon- en leefklimaat op basis van de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀. Deze concentraties mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen. Hiernaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor PM_{2,5}, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal 20 µg/m³ mag bedragen.

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.



Figuur 4.4: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken)

Gezien voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor de ontwikkeling.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het Rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

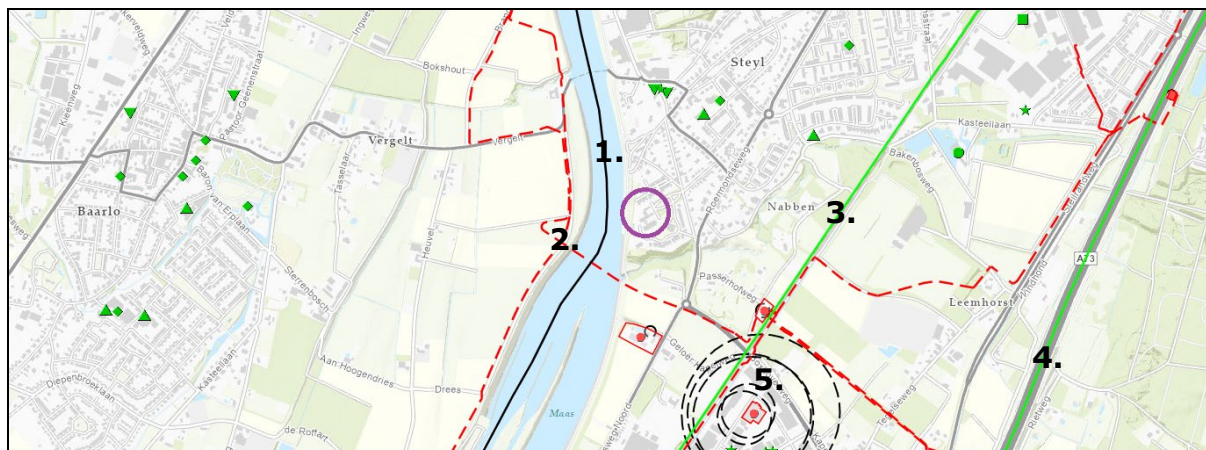
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Inventarisatie plangebied en omgeving

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4.5: Uitsnede van de risicokaart (plangebied paars omlijnd).

De volgende risicobronnen zijn aangetroffen en afgebeeld op figuur 4.5:

1. Transport gevaarlijke stoffen water, Maascorridor
2. Transport gevaarlijke stoffen buisleiding, gasleiding Gasunie (Z-513-01/Z-513-20/Z-513-21)
3. Transport gevaarlijke stoffen spoor, spoorlijn Venlo – Roermond (50AG.5/50AF.5)
4. Transport gevaarlijke stoffen weg, Rijksweg A73
5. Risicovolle inrichting Helichem B.V.

Voor het overige zijn er nog een aantal risicovolle inrichtingen in de nabije omgeving gelegen waarbij ter plaatse worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. De plaatsgebonden risicocontouren van deze opslagen vallen binnen de eigen terreingrenzen van de betreffende inrichtingen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsgebieden van deze inrichtingen. De risicovolle inrichtingen vormen in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen. Voor wat betreft de inrichting Helichem B.V. wordt hierna een nadere beschouwing gegeven.

1. Vaarweg Maascorridor

In de nabije omgeving van het plangebied is de binnenvaartroute Maascorridor gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 120 meter van het midden van deze vaarroute. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats zoals weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 4.6: gegevens vaarroute (bron: Basisnet)

Stofcategorie		Hoeveelheden	Maximale effectafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistof	803	35
LF2	Brandbare vloeistof	2710	35
LT1	Toxische vloeistof	40	600
LT2	Toxische vloeistof	0	nvt
GF2	Brandbaar gas	0	nvt
GF3	Brandbaar gas	289	90
GT3	Toxisch gas	258	1070

Het plangebied is gelegen binnen de effectafstanden van de stofcategorieën LT1 en GT3, daarnaast ligt het plangebied binnen de 200 meter van de vaarroute. Hiervoor worden de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, 2017) doorlopen.

De Maas valt op basis van het HART onder CEMT-klasse (Bevaarbaarheidsklasse) 5. De volgende vuistregels gelden voor deze klasse:

- Vuistregel toetsing plaatsgebonden risico:
Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 heeft geen 10^{-6} -contour.
- Vuistregel toetsing oriëntatiewaarde:
Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.
- Vuistregel toetsing 10% van de oriëntatiewaarde:
Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Uit voorgaande toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde vuistregels op basis van het HART. De vuistregels kunnen in dit geval worden toegepast, gezien het gaat om een gemiddelde vaarwegsituatie en geen nautisch complexe situatie (kruisend verkeer, stroom, bocht e.d.). Om deze reden is het niet noodzakelijk een RBM II berekening op te stellen. Wel dient gezien de ligging van het plangebied binnen de maximale effectenafstand van de stoffen LT1 en GT3 een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. Hiervoor wordt aangesloten bij de standaard verantwoording groepsrisico.

De vaarroute vormt in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Gasleiding Gasunie

Nabij het plangebied zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen, waardoor aardgas wordt getransporteerd. De leidingdelen zijn aangeduid als Z-513-01/Z-513-20/Z-513-21. De gegevens van de buisleidingen onderling komen met elkaar overeen en worden weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 4.7: gegevens buisleiding conform risicokaart en handboek buisleidingen

Leiding	Diam. (mm)	Druk (bar)	PR 10^{-6} (m)	Letaliteit 1% (m)	Afstand tot plangebied (m)
Z-513-01/20/21	324	40	5	140	200

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitscontour: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt op minimaal 200 meter afstand van de buisleidingen, waarmee het plangebied buiten PR 10^{-6} contour is gelegen. Het plangebied is tevens gelegen buiten de 1% letaliteitszones van de buisleidingen. Het groepsrisico hoeft niet te worden berekend. De buisleidingen vormen in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Spoorlijn Venlo-Roermond

Ten oosten van het plangebied is op circa 540 meter afstand de spoorlijn Venlo-Roermond gelegen (spoortrajectnummer 50AG.5/50AF.5). De spoorlijn kent een PR- 10^{-6} contour van 0 meter, een PR- 10^{-7} contour van 71 meter en een PR- 10^{-8} contour van 193 meter. Er is geen

plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Over de spoorlijn Venlo-Roermond worden de navolgende tabel weergegeven gevaarlijke stoffen vervoerd.

Tabel 4.8: gegevens spoorlijn Venlo-Roermond

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectafstand (m)
A	Brandbaar gas	12400	450
B2	Toxisch gas	3500	995
B3	Zeer toxisch gas	0	nvt
C3	Zeer brandbare vloeistof	1600	35
D3	Toxische vloeistof	2500	375
D4	Zeer toxische vloeistof	0	nvt

Het plangebied is gelegen buiten de gestelde PR-contouren en op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorlijn, waardoor het groepsrisico niet berekend hoeft te worden. Gezien de ligging binnen de maximale effectafstand van de stofcategorie B2 dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Hiervoor wordt aangesloten bij de standaard verantwoording groepsrisico, welke aan de bijlage is toegevoegd.

De spoorlijn vormt in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Rijksweg A73

Het plangebied is gelegen nabij de Rijksweg A73. In de navolgende tabel zijn de gegevens met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen weergegeven. Voor de weg geldt geen aandachtsgebied voor plasbrand.

Tabel 4.9: gegevens transportroutes o.b.v. referentieaantallen

Stofcategorie		Hoeveelheden (tankwagens) per wegvak	Maximale effectafstand (m)
		L14 (A73)	
Afstand tot plangebied (m)		1480	
PR 10 ⁻⁶ (m)		0	
GF3	Licht ontvlambaar gas	3000	355
LF1	Brandbaar vloeistof	9304	45
LF2	Brandbaar vloeistof	10954	45
LT1	Toxische vloeistof	247	730
LT2	Toxische vloeistof	818	880
LT3	Zeer toxische vloeistof	0	nvt
GF1	Brandbaar gas	0	nvt
GF2	Brandbaar gas	189	280
GT2	Toxisch gas	0	nvt
GT3	Toxisch gas	0	nvt
GT4	Toxisch gas	0	nvt
GT5	Toxisch gas	0	nvt

Het plangebied is gelegen op circa 1480 meter vanaf de A73. De A73 heeft een PR 10^{-6} van 0 meter en heeft derhalve geen effect op het plangebied. Daarnaast is het plangebied gelegen op meer dan 200 meter van de transportroutes, waardoor het conform artikel 8 van de Bevt niet noodzakelijk is om het groepsrisico te berekenen. Ook blijkt uit de tabel dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën vanwege het vervoer van de gevaarlijke stoffen. Overeenkomst artikel 7 van de Bevt geldt er derhalve geen verantwoordingsplicht voor de beperking van eventuele groepsrisico's.

Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de N271 kan worden gesteld dat het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van toxische vloeistoffen (880 meter). Aangezien het plangebied zich hierbuiten bevindt, is de N271 niet relevant voor het plan.

Transport over de weg vormt in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovolle inrichting Helichem B.V.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 750 meter tot de risicovolle inrichting Helichem B.V. Dit betreft een BEVI-inrichting met de hoofdactiviteit het vervaardigen van zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, waarbij de opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contouren van de betreffende inrichting. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen van de inrichting Helichem BV, deze reikt namelijk tot circa 930 meter. Aangezien het plan op grote afstand van de inrichting is gelegen kan worden volstaan met de standaard verantwoording van het groepsrisico, welke aan de bijlage is toegevoegd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de effectafstanden van de vaarroute, de spoorlijn en risicovolle inrichting, waarvoor kan worden aangesloten bij de standaard verantwoording van de gemeente Venlo. Deze is toegevoegd aan de bijlage van onderhavige toelichting. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 golden verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in één wet.

Archeologie

De gemeente Venlo heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld. Volgens de gemeentelijke beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische

verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en die dieper reiken dan 40 cm -mv.

Tevens is er voor het plangebied in 2002 reeds een archeologisch vooronderzoek verricht. Hierin is de status van de hoge archeologische verwachtingswaarde op de archeologische beleidskaart bevestigd. Gezien er geen relevante bodemingrepen plaats gingen vinden, is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In dit geval beperkt de herontwikkeling zich tevens in grote lijnen tot binnen de contouren van het bestaande gebouw. Er vindt slechts een zeer beperkte uitbreiding plaats ter plaatse van de keukenvleugel in de noordwesthoek. Dit nieuwe bouwvolume strekt zich grotendeels uit over de reeds aanwezige kelderverdieping. Feitelijk wordt het gebouw slechts circa 50 m² groter dan de bestaande kelder, waarbij de kelder niet wordt uitgebreid. Voor het overige staat een gedeeltelijke ophoging van de tuin gepland en voorziet het plan slechts in aanleg van een tuin, hellingbaan en diverse parkeerplaatsen. Ook worden er geen nieuwe diepwortelende bomen aangeplant. De diepwortelende bomen (lees; grote(re) bomen die opgenomen zijn in het tuinplan) zijn reeds bestaande bomen en worden behouden in het plan. Verdere invulling van de tuin bestaat uit beplanting en struiken welke niet diepwortelend is. De parkeerplaatsen en oprit aan de noordzijde bevinden zich ter plaatse van eerder gesloopte gebouwen.

Cultuurhistorie

De gemeente Venlo heeft een cultuurhistorische inventarisatiekaart (RAAP-RAPPORT 2926) 'Venlo's verleden op de terrassen van de Maas'. Hierna volgt een uitsnede van de kaart met de bijbehorende (potentiële) cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.6: Uitsnede van de cultuurhistorische inventarisatiekaart.

Uit de inventarisatiekaart blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van een beschermd dorpsgezicht en dat het landhuis is aangewezen als rijksmonument.

Zoals reeds in paragraaf 4.1 beschreven voorziet het planvoornemen overwegend in de restauratie van het rijksmonument. Er wordt eveneens voorzien in de herbouw van een deel van het gebouw,

waarmee de historische structuur wordt hersteld. Door SATIJNplus Architecten is een ontwerp gemaakt voor de beoogde transformatie. Dit betreft overwegend interne aanpassingen c.q. indelingen ten behoeve van de woon-zorg functie, zonder daarbij de kernwaarden van het monument aan te tasten. Op deze wijze wordt een zinvolle en duurzame bestemming aan het monument gegeven.

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht. In dat kader zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen ter bescherming van deze waarden. Er is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor ingrepen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Dit omvat zodoende gebouwen, maar ook de buitenruimte. Onderhavig planvoornemen voorziet in het behoud van (de uitstraling van) het monument en een tuinontwerp die nadrukkelijker aansluit bij de historie van deze plek en inspeelt op het beschermde dorpsgezicht.

Daarnaast blijkt dat aan de voorzijde van het terrein een cultuurhistorisch waardevol landschapselement in de vorm van opgaand groen aanwezig is. Deze blijft met het planvoornemen onaangetast. Aan de achterzijde van het plangebied is tevens een cultuurhistorische lijn gelegen welke een vermoedelijke ligging van een loopgraaf/tankgracht aanduidt. De ontwikkeling geeft geen belemmeringen voor de indicatie van de potentiële waarde.

Gezien voorgaande zullen de archeologische restricties niet worden overschreden en wordt het verrichten van archeologisch onderzoek niet zinvol geacht. De archeologische middelhoge tot hoge verwachtingswaarde blijft daarbij gehandhaafd ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden bij toekomstige ingrepen. Bovendien voorziet het plan in een zorgvuldige inpassing binnen het beschermd dorpsgezicht en wordt aan het rijksmonument een nieuwe waardevolle invulling gegeven waarmee instandhouding langdurig is gewaarborgd. Het initiatief en (de totstandkoming van) het ontwerp zijn meermaals besproken met de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en deze hebben een positief advies uitgebracht.

4.12 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De ontwikkeling betreft de realisatie van 32 woon-zorgeenheden, waarvan één logeerkamer, binnen de bestaande bebouwingscontouren. De beoogde ontwikkeling is qua aard en omvang niet als stedelijk ontwikkelingsproject te kwalificeren. Een m.e.r.-procedure is derhalve niet aan de orde.

Voor de volledigheid is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke separaat is aangeboden bij de gemeente Venlo ter besluitvorming. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (de transformatie van bestaand cultuurhistorisch waardevol erfgoed tot een woon-zorghuis), de locatie van het project (binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de contouren van de bestaande gebouwen) en de effecten van het project (geen belangrijke nadelige ruimtelijk of milieukundige effecten), de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Deze zal worden meegenomen in het kader van de besluitvorming.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin worden regels vastgesteld met de betrekking tot maatvoering en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen;

- Algemene gebruiksregels; hier worden regels vastgesteld bij welk gebruik in ieder geval sprake is van het in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels beschreven met betrekking tot de verschillende geluid- en luchtvaartverkeerszones;
- Algemene afwijkingsregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden voor regels voor maten en bouwgrenzen beschreven;
- Overige regels: hierin is de mogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Maatschappelijk

Om het woon-zorghuis met bijbehorende her- en verbouw mogelijk te maken worden de gronden ter plaatse herbestemd tot 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' en wordt het bestaande bouwvlak overgenomen en beperkt uitgebreid. De bestaande aanduidingen 'Rijksmonument' en de aanduidingen van de maatvoering blijven van toepassing op de locatie. Er is tevens een voorwaardelijke verplichting en aanduiding van een geluidsschermbaan opgenomen dat het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de woonzorgfunctie uitsluitend is toegestaan als het geluidsschermbaan ten gevolge van het akoestisch onderzoek omgevingslawaai is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Dit ten gunste van de waarborging van het aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden die uitsluitend worden ingericht als tuin bij het woon-zorghuis en geen daarbij behorende functies als parkeerplaatsen bevatten. Bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn toegestaan, evenals bij deze functie horende voorzieningen zoals paden en waterbergingsvoorzieningen. Er is tevens een voorwaardelijke verplichting en aanduiding van een geluidsschermbaan opgenomen dat het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de tuin behorende bij de woonzorgfunctie uitsluitend is toegestaan als het geluidsschermbaan ten gevolge van het akoestisch onderzoek omgevingslawaai is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Dit ten gunste van de waarborging van het aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

In dit geval zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. De legesverordening van de gemeente Venlo voorziet in het kostenverhaal voor wat betreft de ambtelijke voorbereidings- en procedurekosten van de bestemmingsplanprocedure, welke voor rekening komen van initiatiefnemer. Voor wat betreft de kosten voor de ontwikkeling van het terrein kan gesteld worden dat de ontwikkeling in het geheel plaatsvindt op het eigen terrein van initiatiefnemer, waardoor er geen gemeentelijke gronden ontwikkeld zullen worden. De gemeentelijke voorzieningen voor het in exploitatie kunnen brengen van de gronden/gebouwen zijn reeds aanwezig, danwel is het kostenverhaal ook hiervan verzekerd door middel van de gemeentelijke verordeningen. Als laatste kan gesteld worden dat er ten behoeve van het plan een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij eventuele toegekende planschade als gevolg van het plan kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Gezien voorgaande is het kostenverhaal van de planologische ontwikkeling in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de beoogde ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Initiatiefnemer heeft daarom de omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Ondanks de uitgebreide informatieverstrekking, aanpassingen aan het plan en de toepassing van (beperkende) maatregelen is het helaas niet gelukt om met alle bewoners van Park Waterloo een consensus te verkrijgen. Tijdens de informatiebijeenkomsten en de verdere correspondentie met bewoners van het park, zijn er inhoudelijke aspecten besproken waar gevolg aan is gegeven en waar rekening mee is gehouden. Dit is tevens in het ontwerp meegenomen.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder over het bestemmingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 oktober 2023 tot en met woensdag 15 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er tien zienswijzen naar voren gebracht. Voor wat betreft de inhoud en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl', zoals gekoppeld aan het vaststellingsbesluit.

Tussenuitspraak Raad van State 202404257/1/R1

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 september 2025 bij tussenuitspraak de raad en het college van de gemeente Venlo opgedragen om een aantal gebreken in het bestemmingsplan van 22 mei 2024 nader te motiveren en daarmee te herstellen. De nadere motivering en bijbehorende onderzoeken zijn opgenomen in dit bestemmingsplan (NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-VA02).

Overzicht separate bijlagen

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Tritium Advies B.V., kenmerk 1902/182/MIB-01 d.d. 27 maart 2019

2. Quicksan flora en fauna

Tritium Advies B.V., kenmerk 2103/100/JOW-01, d.d. 3 augustus 2021

3. Berekening stikstofdepositie

Tritium Advies B.V., kenmerk 2103/100/JOW-06vA, d.d. 13 december 2022

4. Standaard verantwoording groepsrisico

-

5. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai

Tritium Advies B.V., kenmerk 2500510MCL-02, versie C, d.d. 24 november 2025

6. Civieltechnische uitwerking parkeersituatie

Grasveld Civiele Techniek B.V., kenmerk G335004 – VO, d.d. 10 oktober 2025