

Ruimtelijke onderbouwing “Villa Val- len Antoniuslaan 87, Blerick”

Gemeente Venlo

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing "Villa Vallen Antoniuslaan 87, Blerick"

Gemeente Venlo

Definitief

Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.OV2014012ANTNIUS87
Rapportnummer BRO:	211x07238
Datum:	14 januari 2015
Opdrachtgever:	Dhr. A. Heger
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Trefwoorden:	Kamerbewoning, Blerick, Venlo, ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om de mogelijkheden voor kamerbewoning te verruimen ter plaatse van Villa Vallen aan de Antoniuslaan 87 in Blerick.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

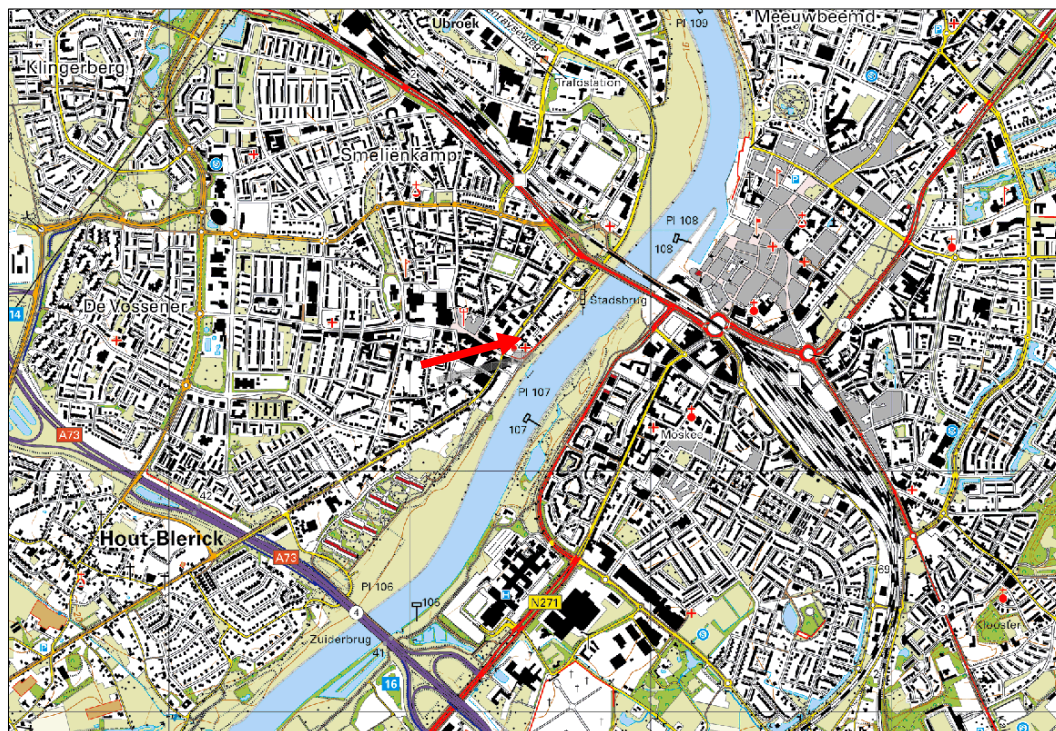
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.2.1 Bodem	19
4.2.2 Geluidhinder	19
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	21
4.2.5 Milieuzonering	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4 Leidingen en infrastructuur	25
4.5 Natuur en landschap	25
4.6 Flora en fauna	25
4.7 Verkeer en parkeren	26
4.8 Waterhuishouding	27
5. AFWEGING BELANGEN	31
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	33
6.1 Procedure	33
6.2 Overleg	33
6.3 Planstukken	34

Bijlagen

1. Begrenzing besluitgebied;
2. Bouwtekeningen.

1. INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een gebruiksverruiming ten behoeve kamerbewoning in het pand aan de Antoniuslaan 87 in Blerick, in de gemeente Venlo. In de huidige situatie is reeds sprake van 4 kamers voor kamerbewoning en het voornemen bestaat om dit aantal te verruimen naar 12 kamers.



Topografische kaart met aanduiding ligging besluitgebied (rode pijl).

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in de beheersverordening 'Centrum Blerick', welke op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. Hoewel voor het plangebied reeds een woonbestemming geldt, is de beoogde ontwikkeling binnen de beheersverordening niet mogelijk.

De gemeente Venlo heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen middels het verlenen van een omgevingsvergunning, middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure, het overleg en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt in het centrumgebied van Blerick, aan de oostzijde van de Antoniuslaan. Het besluitgebied bestaat uit de monumentale traditionalistische villa aan de Antoniuslaan 87 met bijbehorende tuin.

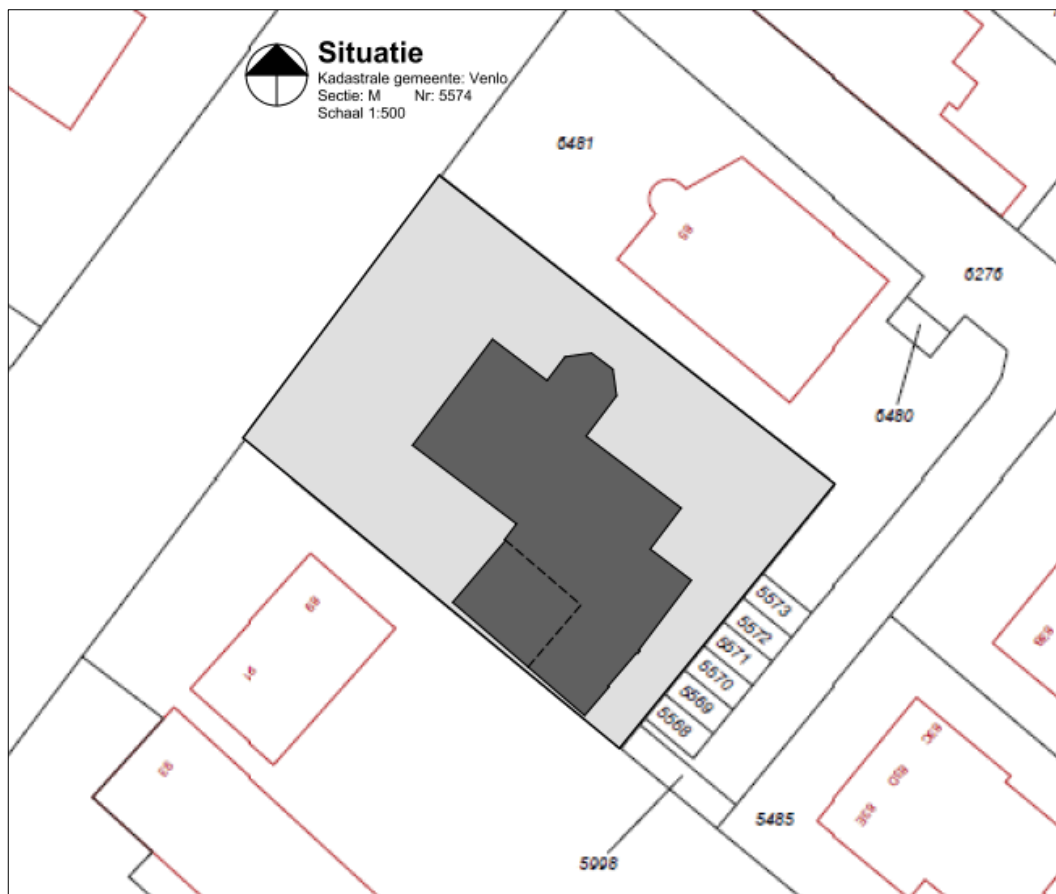
In de omgeving is sprake van een mix van functies, met diverse maatschappelijke functies, dienstverlenende instellingen en bedrijvigheid. Aan de overzijde van de Antoniuslaan staan enkele appartementengebouwen bestaande uit 4 of 5 bouwlagen. Aan de Antoniuslaan 93, ten zuiden van het besluitgebied ligt de Antonius van Padua-kerk.



Luchtfoto besluitgebied en de directe omgeving met aanduiding ligging besluitgebied (rode pijl).

2.2 Besluitprofiel

Het besluitgebied betreft het perceel kadastraal bekend als sectie M, nr. 5574. Het voor-nemen bestaat om in het pand aan de Antoniuslaan 87 de mogelijkheden voor kamerbe-woning te verruimen van 4 kamers naar 12 kamers. In het kader hiervan zullen enkele interne verbouwingen plaatsvinden. De betreffende bouwtekeningen waarop de interne verbouwingen zijn weergegeven, zijn als bijlage 2 in deze ruimtelijke onderbouwing op-genomen.



Situatieschets besluitgebied.

Op de begane grond zijn 4 kamers voorzien. Op de eerste verdieping zijn 5 kamers voor-zien en op de 2^e verdieping zijn tot slot nog 3 kamers voorzien. Per verdieping zal een toilet en badkamer beschikbaar zijn. Op de begane grond is voorts voorzien in een keu-ken voor kamers 1 tot en met 4. Op de 2^e verdieping is een keuken voorzien voor kamers 5 tot en met 12.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste gebruiksverruiming van ten behoeve van het aantal kamers dat voor kamerbewoning gebruikt mag worden, wijzigt het feitelijke gebruik van het besluitgebied niet. Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie immers sprake van een woonfunctie. Er zullen met name interne verbouwingen plaatsvinden. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven hierbij ongewijzigd.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde gebruiksverruiming ten behoeve van kamerbewoning goed in de omgeving aangezien het besluitgebied in het centrumgebied van Blerick ligt, waar sprake is van een mix van functies. Er kan dan ook geconcludeerd worden het plan, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2 en § 3.3.)

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het voorliggende initiatief past binnen het (regionale) woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende (regionale) vraag is aangetoond. Er is daarbij ook sprake van reeds voor wonen bestemde gronden en in die zin is derhalve geen sprake van een juridisch-planologische toevoeging van woningen. Er is slechts sprake van een gebruiksverruiming ten behoeve van kamerbewoning, waarbij feitelijk efficiënter gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte en bebouwing binnen het stedelijk gebied, waarbij sprake is van een reeds goed ontsloten locatie. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de herontwikkeling van het besluitgebied in het geding. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Beleidsregels grote rivieren

Het besluitgebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 5.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden). Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Initiatiefnemer (ver)bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid'.

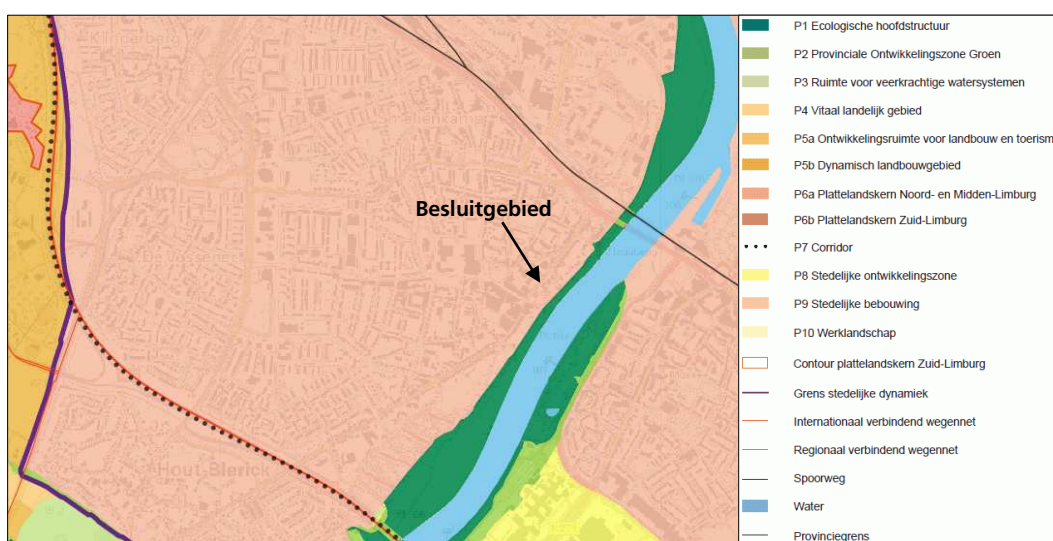
3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en het POL2006 is in de jaren daarna diverse malen op onderdelen geactualiseerd.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het besluitgebied is gelegen binnen perspectief P9 'Stedelijke bebouwing' en binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.



Uitsnede 'Perspectievenkaart' POL2006.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelij-

kingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's, waaronder een aantal stadsregio's. Het besluitgebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Stadsregio Venlo'.

De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen.

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In de POL-aanvulling zijn voor het plangebied ten opzichte van het POL2006 geen wijzigingen opgenomen die direct van invloed zijn op voorliggende ontwikkeling. Voor wat betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu geldt dat dit niet van toepassing is aangezien het besluitgebied binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' ligt, waarbinnen stedelijke bebouwing en functies bij voorkeur gesitueerd dienen te worden.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en binnen een als perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' aangeduid gebied, waarbinnen stedelijke bebouwing en functies bij uitstek gesitueerd dient te worden. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Ontwerp POL2014

Op 29 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) het concept POL2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vrijgegeven voor overleg en discussie. Het ontwerp POL2014 is op 6 mei 2014 door GS vastgesteld en aangeboden aan Provinciale Staten (PS).

In het ontwerp POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie navolgende tabel). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de ontwerp-kaart POL 2014 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Balans en transformatie suburbaan woon- en werkmilieu;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Bereikbaarheid;
- Stedelijk groen en water.

	zone	essentie
bebouwd gebied	Stedelijke centra	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Tabel gebiedsindeling ontwerp POL 2014.

In het ontwerp POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bebouwd gebied en meer specifiek in het stedelijk gebied. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde gebruiksverruiming ten aanzien van kamerbewoning functioneel inpasbaar en past het initiatief ook binnen de beleidsmatige woningbouwkaders. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het ontwerp POL2014.

Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014

Inmiddels is ook de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 gereed. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu, in 2014, is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

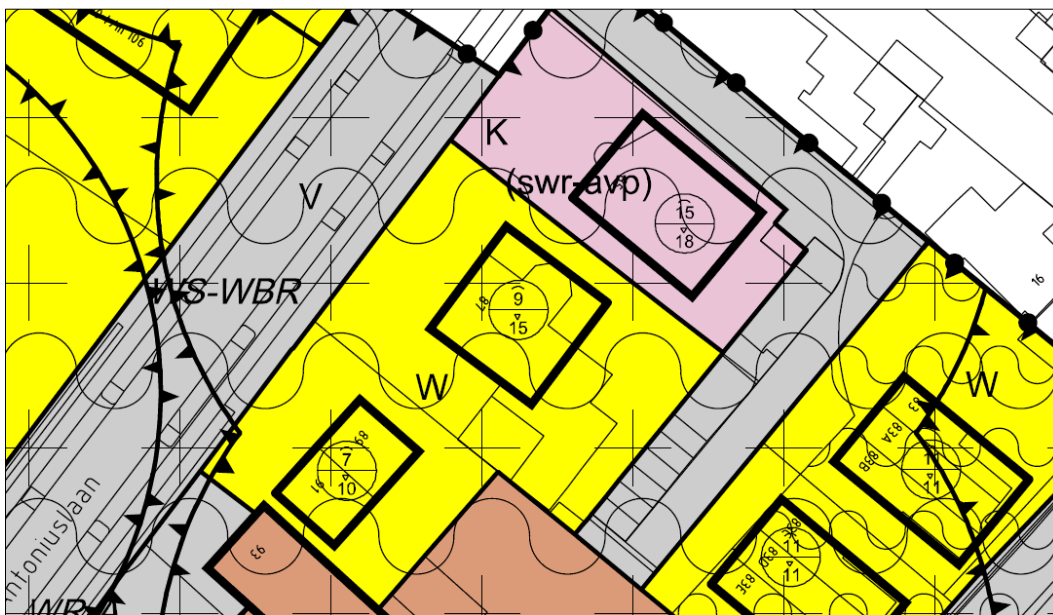
Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap of (milieu)beschermingsgebieden. Wel ligt het besluitgebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt dit geen belemmering.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beheersverordening 'Centrum Blerick'

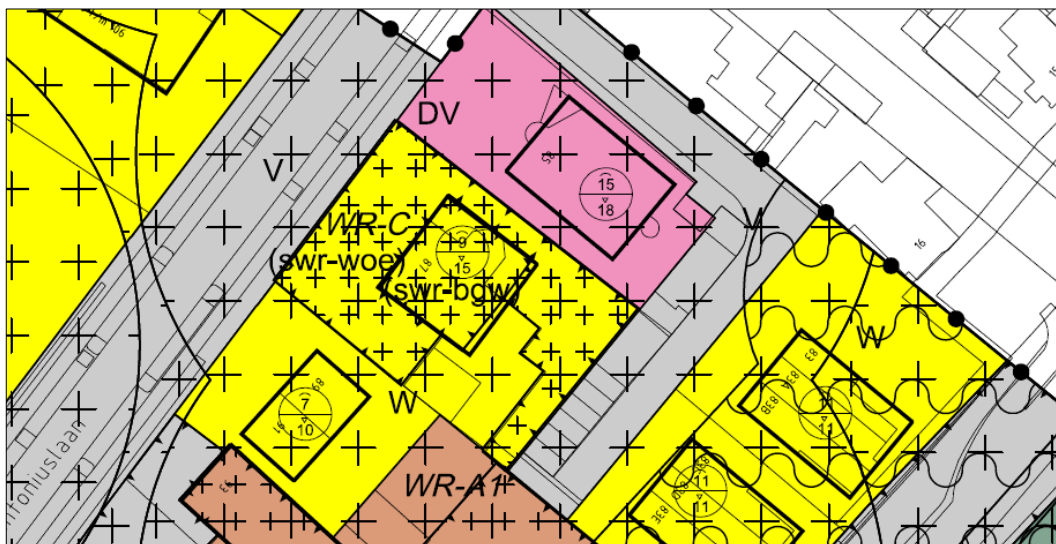
Voor het besluitgebied geldt de beheersverordening 'Centrum Blerick', welke op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. In deze beheersverordening geldt voor het besluitgebied de bestemming 'Wonen'. Kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 4 personen. Hiermee is de beoogde ontwikkeling binnen de beheersverordening niet mogelijk.



Uitsnede illustratie bij beheersverordening 'Centrum Blerick'.

Ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Blerick'

Ook overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Blerick', geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen'. Kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 4 personen. Aangezien het voornemen bestaat om het aantal kamers ten behoeve van kamerbewoning te verruimen naar 12, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Blerick'.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Blerick'.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Op 28 september 2005 heeft de gemeente Venlo de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015' vastgesteld. Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo.

De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Ten aanzien van het aspect 'Leefbare Stad' wordt onder andere gestreefd naar het oplossen van de ruimte vraag voor woningbouw binnen de contouren van de bestaande kernen. Dit is nodig om het draagvlak van voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in kernen dienen aan te sluiten en zorgvuldig ingepast te worden bij de culturele identiteit en dus de behoefte van bewoners en bezoekers van Venlo.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Ruimtelijke Structuurvisie. Met de gebruiksverruiming ten behoeve van kamerbewoning wordt onder meer bijgedragen aan het in stand houden van het draagvlak van voorzieningen.

Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Van 27 februari tot 10 april 2014 heeft de ontwerp 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' voor de gemeente Venlo ter inzage gelegen. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente de toekomst niet tegemoet moet willen treden met een dichtgetimmerd plan. De kans is groot dat Venlo dan op slot wordt gezet en initiatieven en initiatiefnemers afschrikken. De ontwerp structuurvisie doet daarom juist het omgekeerde. Niet de regels, maar ambities en doelstellingen zijn het uitgangspunt. Door zo veel mogelijk (beleids-) ruimte te bieden aan het initiatief in de samenleving, krijgt Venlo de mogelijkheden zich te blijven ontwikkelen.

Ruimte bieden is niet vrijblijvend; er wordt ruimte geboden binnen grenzen. Binnen die grenzen worden nieuwe initiatieven nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen

aan het bereiken van de gemeentelijke ambities, zoals beschreven in de 'Strategische Visie 2030'. Hierbij wordt gestreefd naar Venlo als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Om hieraan invulling te geven worden altijd en overal vier basisprincipes gehanteerd. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- het onderscheid tussen stad en land wordt versterkt;
- 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 verkleinen van het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied levert een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente op. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevraag voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. De gemeente wil het contrast weer versterken.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen wordt begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan.

De gemeente wil initiatieven ontwikkelen die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod en zoekt daarbij aansluiting op actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen).

Afweging Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014

In de ontwerp-structuurvisie is het besluitgebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarmee invulling wordt gegeven aan de vraag naar kamerbewoning, past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de ontwerp 'Ruimtelijke Structuurvisie 2015'.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden.

Het voorliggende plan creëert de mogelijkheid om kamerbewoning toe te staan in reeds bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro en er is geen sprake van een verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt wel een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het plan.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

Aangezien slechts sprake is van een geringe gebruikswijziging van bestaande bebouwing, op reeds tot woondoeleinden bestemde gronden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, waartoe woningen worden gerekend, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimte-

lijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegverkeer.

In dit geval is reeds sprake van een woonfunctie, waarbij door het toestaan van ruimere mogelijkheden ten aanzien van kamerbewoning slechts een toename plaatsvindt van het aantal aanwezig personen binnen de bebouwing. In akoestische zin vinden er geen wijzigingen plaats. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Als gevolg hiervan is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving was de concentratie PM_{10} in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 22 en 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en was de concentratie NO_2 in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling omvat het verruimen van de mogelijkheden ten aanzien van kamerbewoning in reeds bestaande woonbebouwing en is daarmee ruimschoots gelegen binnen de norm voor woningen waarbij tot 1.500 woningen geldt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt verder blijkens de concentratiekaarten van het planbureau voor de leefomgeving ook geen belemmering en er zal dan ook geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.),

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants². Woningen zijn kwetsbare objecten en de ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het besluitgebied komen volgens de risicokaart van de provincie Limburg binnen een omtrek van 450 meter rond het besluitgebied geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot en de aard van de dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor het initiatief.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de ten noorden van het besluitgebied gelegen spoorlijn Venlo – Roermond vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de spoorlijn geldt op basis van het Basisnet Spoor geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het besluitgebied is gelegen op circa 450 meter

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

van de spoorlijn. Voor het groepsrisico wordt op basis van de 'Belemmeringskaart externe veiligheid' van de gemeente Venlo, geconcludeerd dat het besluitgebied is gelegen buiten het invloedsgebied voor wat betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gasen over deze spoorlijn. Wel is het besluitgebied gelegen binnen het invloedsgebied van transport van toxische gasen en toxische vloeistoffen. Gezien de afstand tot de transportas en het feit dat er slechts sprake is van een geringe toename van het aantal personen binnen het besluitgebied, wordt geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend. Daarnaast blijkt op basis van recente berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', dat ter plaatse geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. De ligging ten opzichte van het spoor vormt kortom geen belemmering.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van een belangrijke doorgaande route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A73 ligt op circa 1.300 meter ten zuiden van het besluitgebied. Op basis van de 'Belemmeringskaart externe veiligheid' kan worden geconcludeerd dat het besluitgebied gelegen is buiten het invloedsgebied van een weg voor wat betreft zowel brandbare gasen als brandbare vloeistoffen. Wel is het besluitgebied gelegen binnen het invloedsgebied van transport van toxische gasen en toxische vloeistoffen. Gezien de afstand tot de transportas en het feit dat er slechts sprake is van een geringe toename van het aantal personen binnen het besluitgebied, wordt geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend. De ligging ten opzichte van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, vormt kortom geen belemmering.

Water

uit het Basisnet Water blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Maas ter plaatse van Blerick op het water ligt en het groepsrisico ver beneden de oriënterende waarde ligt. Gezien de beperkte omvang van het initiatief wordt geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend, waarmee de ligging ten opzicht van de Maas geen belemmering vormt.

Buisleidingen en hoogspanningsleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Langs de Maas ligt op circa 65 meter van het hoofdgebouw binnen het besluitgebied een ondergrondse gasleiding (Z-513-22) van de Gasunie. Het betreft een 12,76 inch leiding met een maximale werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt op het hart van de leiding en vorm daarmee geen belemmering. Gezien de beperkte omvang van het initiatief wordt naar verwachting geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend, waarmee de ligging ten opzicht van de gasleiding geen belemmering vormt. Daarnaast geldt op basis van artikel 12 van het Bevb dat een verantwoording van het groepsrisico uitsluitend noodzakelijk is bij bestemmingsplanwijzigingen. In het voorliggende geval is sprake van een Wabo-procedure, waarbij geen sprake is van een bestemmingswijziging.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde kamerbewoning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de gebruiksverruiming ten behoeve van kamerbewoning in hun activiteiten belemmerd worden. In de huidige situatie is immers reeds sprake van een woonfunctie, waardoor er in die zin geen wijzigingen optreden. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het kader van de voorgenomen gebruiksverruiming ten behoeve van kamerbewoning, vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het pand aan de Antoniuslaan 87 is een gemeentelijke monument. Het betreft een traditionalistisch pand uit 1902 met Jugendstilelementen. Als gevolg van de parkeernorm die aan kamerverhuur is gekoppeld, worden parkeerplaatsen in de voortuin gerealiseerd. Dit gaat ten koste van de tuin en het aanzicht van het pand waardoor de monumentale beleving visueel enigszins aangetast wordt.

Aan het interieur worden maar beperkt wijzigingen aangebracht. Deze gaan amper ten koste van de monumentale waarden waardoor ingestemd kan worden met het verstrekken van een omgevingsvergunning voor de noodzakelijke interne verbouwing.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan, de provinciale risicokaart en de gemeentelijke belemmeringenkaart op of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

Op basis van de actuele POL-kaart 'Groene waarden' blijkt dat het besluitgebied niet gelegen is binnen een gebied waarin uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het besluitgebied.

4.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntrodu-

ceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Blerick en het feit dat sprake is van bestaand bebouwd gebied, valt het besluitgebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het vigerende bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Vanwege de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt en het feit dat sprake is van ligging binnen bestaand bebouwd gebied, is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten relatief klein. Er kunnen gebouwbewonende soorten zoals vogels en vleermuizen in het gebouw voorkomen. Gezien de aard van de werkzaamheden, die geen betrekking hebben op het dak dan wel de spouwmuren, kan echter gesteld worden dat de werkzaamheden geen invloed hebben op deze mogelijk aanwezige soorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Effecten

Aangenomen kan worden dat voorgenomen gebruiksverruiming geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het besluitgebied en de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het besluitgebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dieren/of plantsoorten hun leefgebied in het besluitgebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het pand aan de Antoniuslaan wordt zowel aan de voor- als de achterzijde ontsloten via de Antoniuslaan. Als gevolg van de toename van het aantal kamers ten behoeve van kamerbewoning zal hooguit sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. De meeste bewoners zullen gezien de financiële positie van de gemiddelde huurder namelijk niet de beschikking hebben over een auto of motor.

De Antoniuslaan kan een eventuele geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen zonder problemen verwerken. Daarnaast is het besluitgebied ook goed ontsloten, dan wel bereikbaar voor voetgangers en (brom) fietsers.

Parkeren

Voor de kamers geldt op basis van de parkeerkencijfers van het CROW een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per kamer. Gezien de financiële positie van de gemiddelde huurder van de kamer, zal er slechts sporadisch sprake zijn van autobezit.

Aangezien in de toekomstige situatie sprake is van 12 kamers, dienen er 6 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. In de toekomstige situatie zullen er in totaal 7 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan 1 in het openbaar gebied en 6 op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidspro-

ces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater

Het besluitgebied is blijkens de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006, gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Aangezien slechts sprake is van een geringe gebruikswijziging van bestaande bebouwing waarbij geen diepgaande grondboringen voorzien zijn, vormt dit geen belemmering.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater gelegen waarmee bij het initiatief rekening hoeft te worden gehouden. Op de kaart 'Blauwe Waarden' van het POL 2006 zijn voor het besluitgebied daarnaast ook geen bijzondere aanduidingen opgenomen.

Ecosystemen

In het besluitgebied en de directe omgeving liggen geen specifieke en/of waardevolle droge of natte ecosystemen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afvalwater

Het afvalwater is in de bestaande situatie aangesloten op de riolering. Hierin zullen geen wijzigingen optreden.

Hemelwater

Aangezien slechts sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing, zal de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan, ongewijzigd blijven.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Er is namelijk

geen sprake van een toename van het verhard oppervlak groter dan 2.000 m² en het besluitgebied is niet binnen een door het Waterschap aangewezen aandachtsgebied gelegen. Daarnaast geen sprake van een bestemmingswijziging, waarbij een toename van verharding mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van de vigerende situatie.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit de vigerende beheersverordening 'Centrum Blerick' en de regels van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Blerick'. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief toegestaan kan worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen verruiming van de mogelijkheden voor kamerbewoning, bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel en qua vormgeving in het omliggende gebied. Er is immers reeds sprake van een woonbestemming en er wordt uitsluitend van het vigerende bestemmingsplan afgeweken op enkele kleine en relatief ondergeschikte bouwkundige voorschriften.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit het verruimen van de mogelijkheden ten behoeve van kamerbewoning, niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc;
- iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan;
- de beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo);
- de beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo);
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met an-

dere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

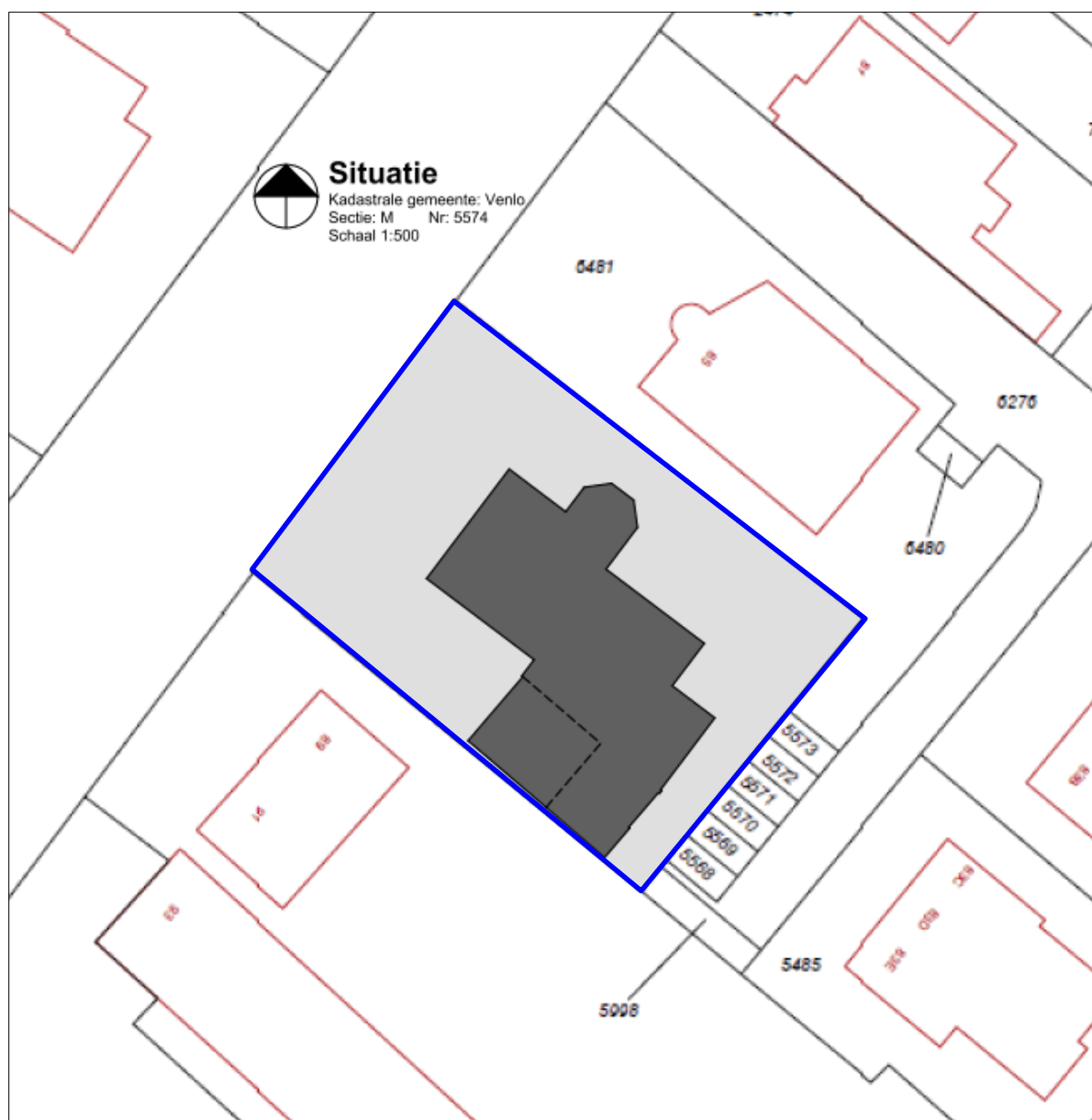
Aangezien er geen Rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijks-overheid worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er sprake is van ligging binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing'. Tevens is geen sprake van de ligging binnen een provinciaal archeologisch aandachtsgebied.

Omdat er sprake is van een ontwikkeling waarbij minder dan 2.000 m² aan nieuwe verharding wordt gerealiseerd, er slechts sprake is van geringe afwijkingen van de gebruiksregels van reeds voor wonen bestemde gronden en aangezien het besluitgebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied van het Waterschap, is ook vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

6.3 Planstukken

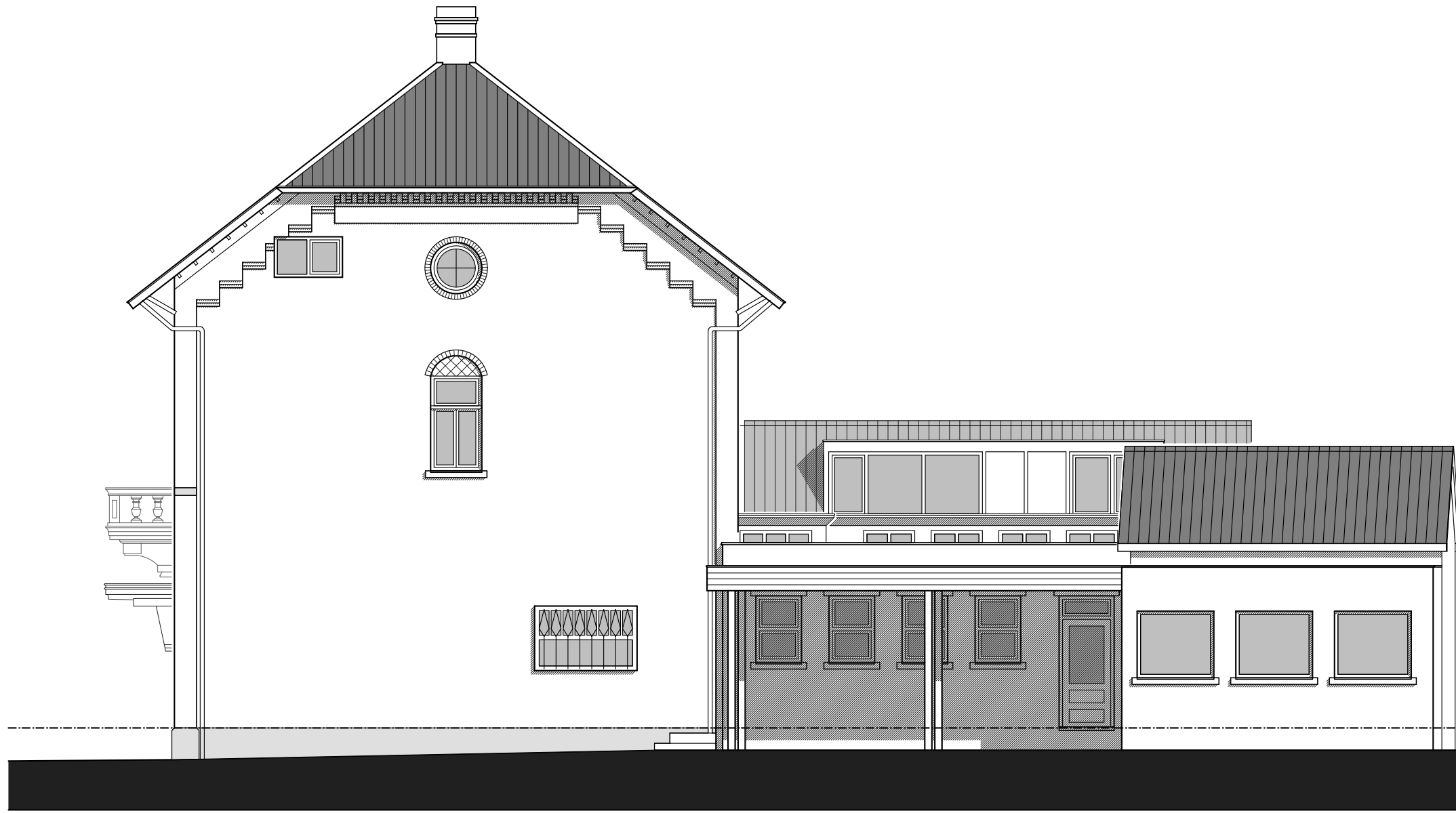
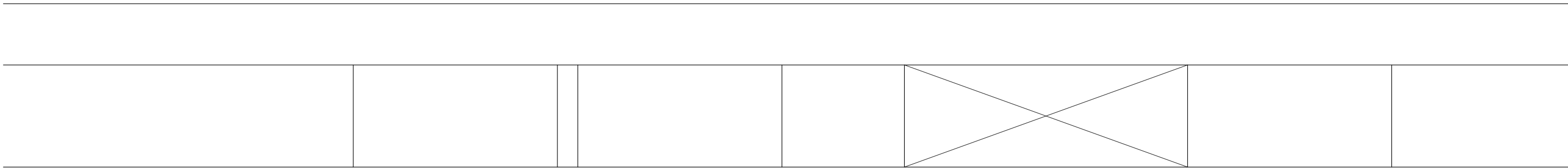
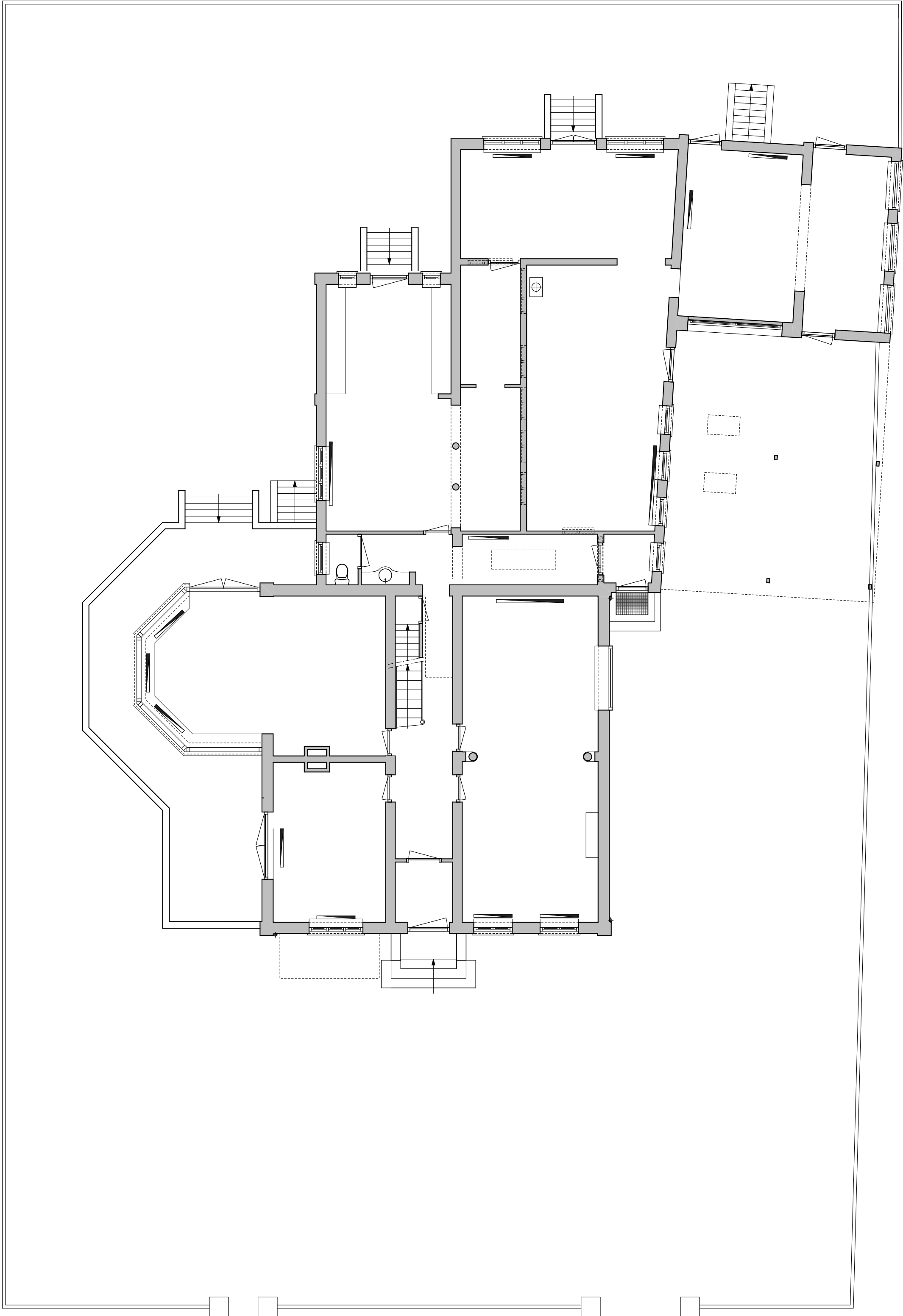
Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied

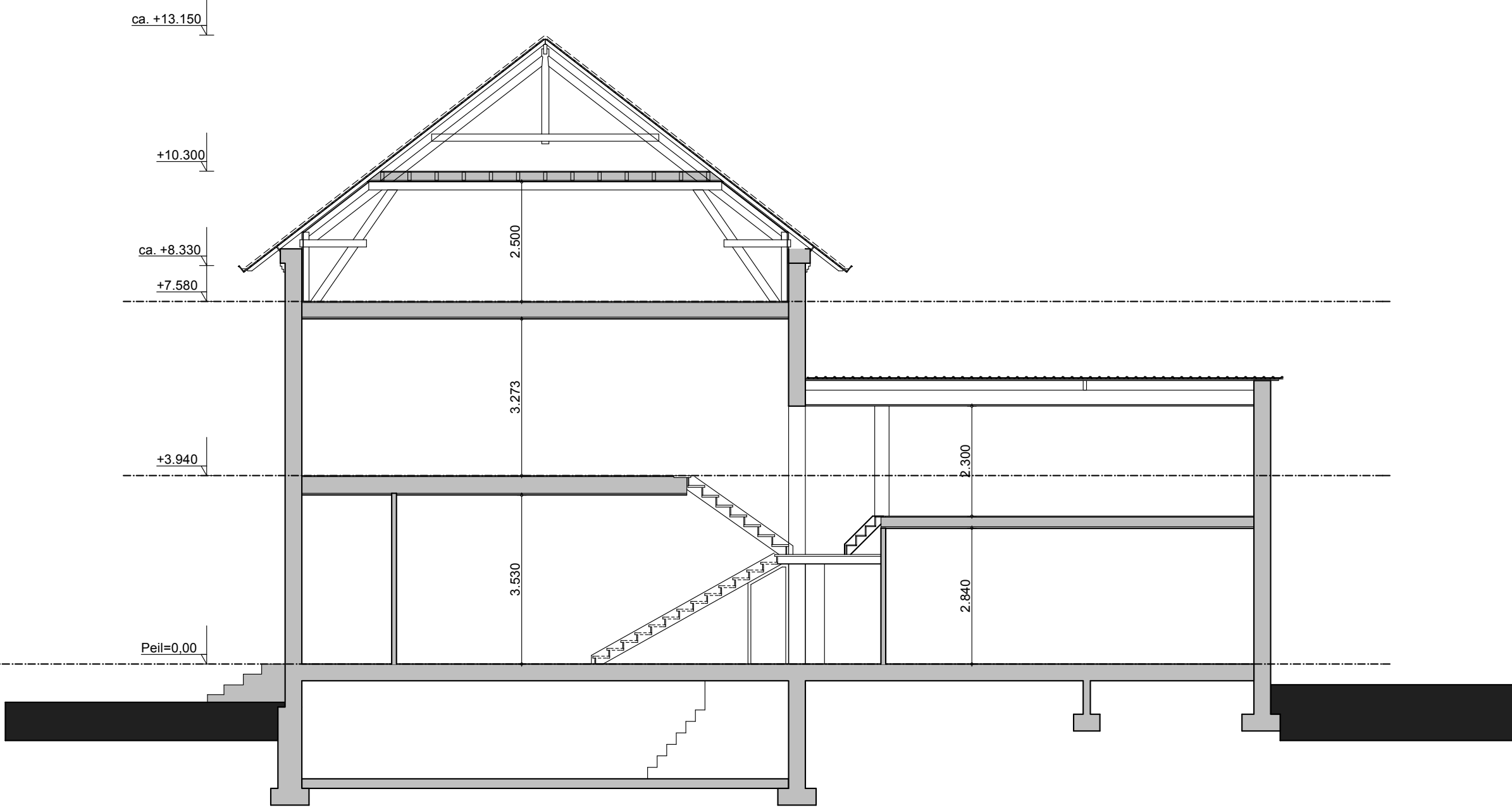


Bijlage 2

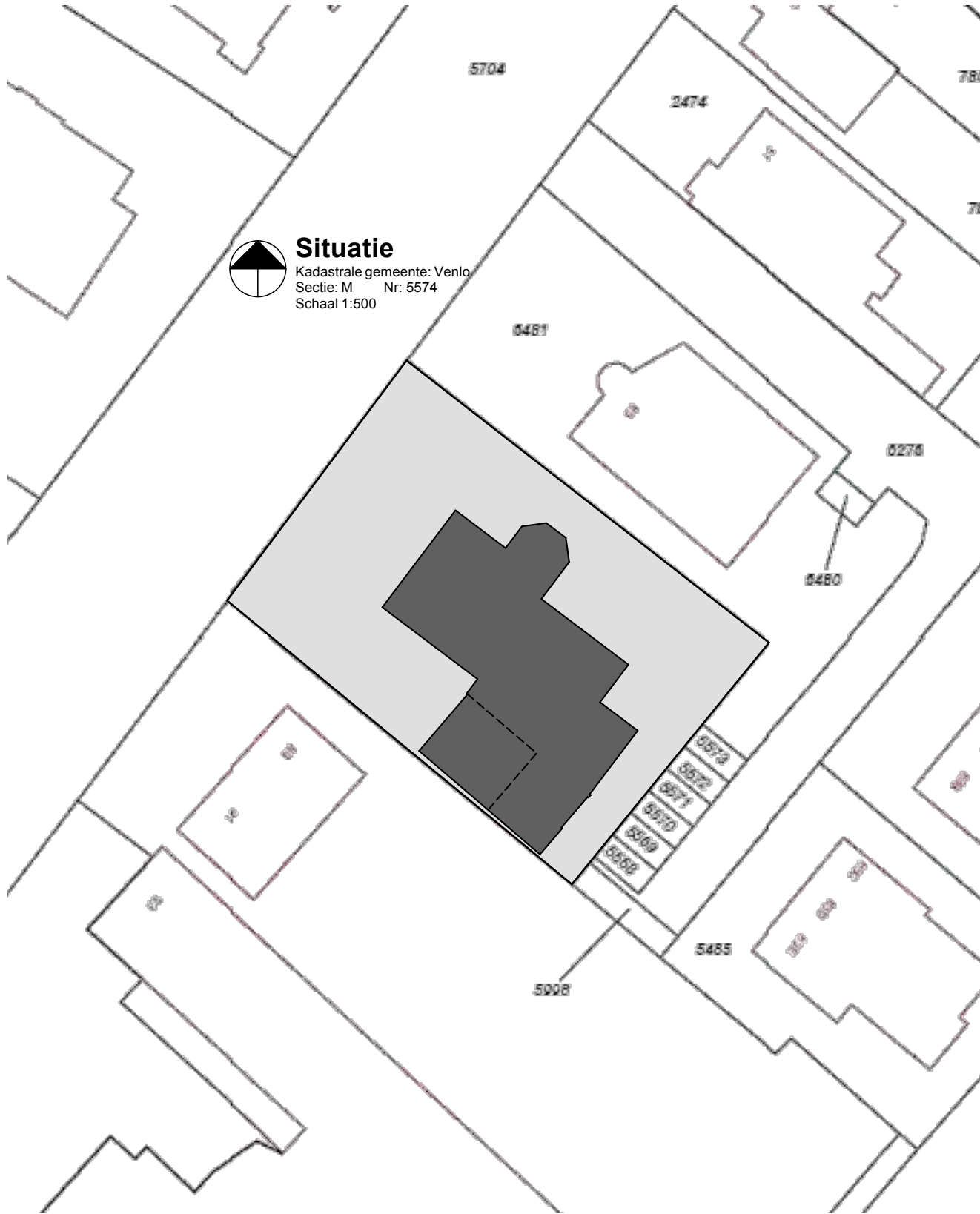
Bouwtekeningen



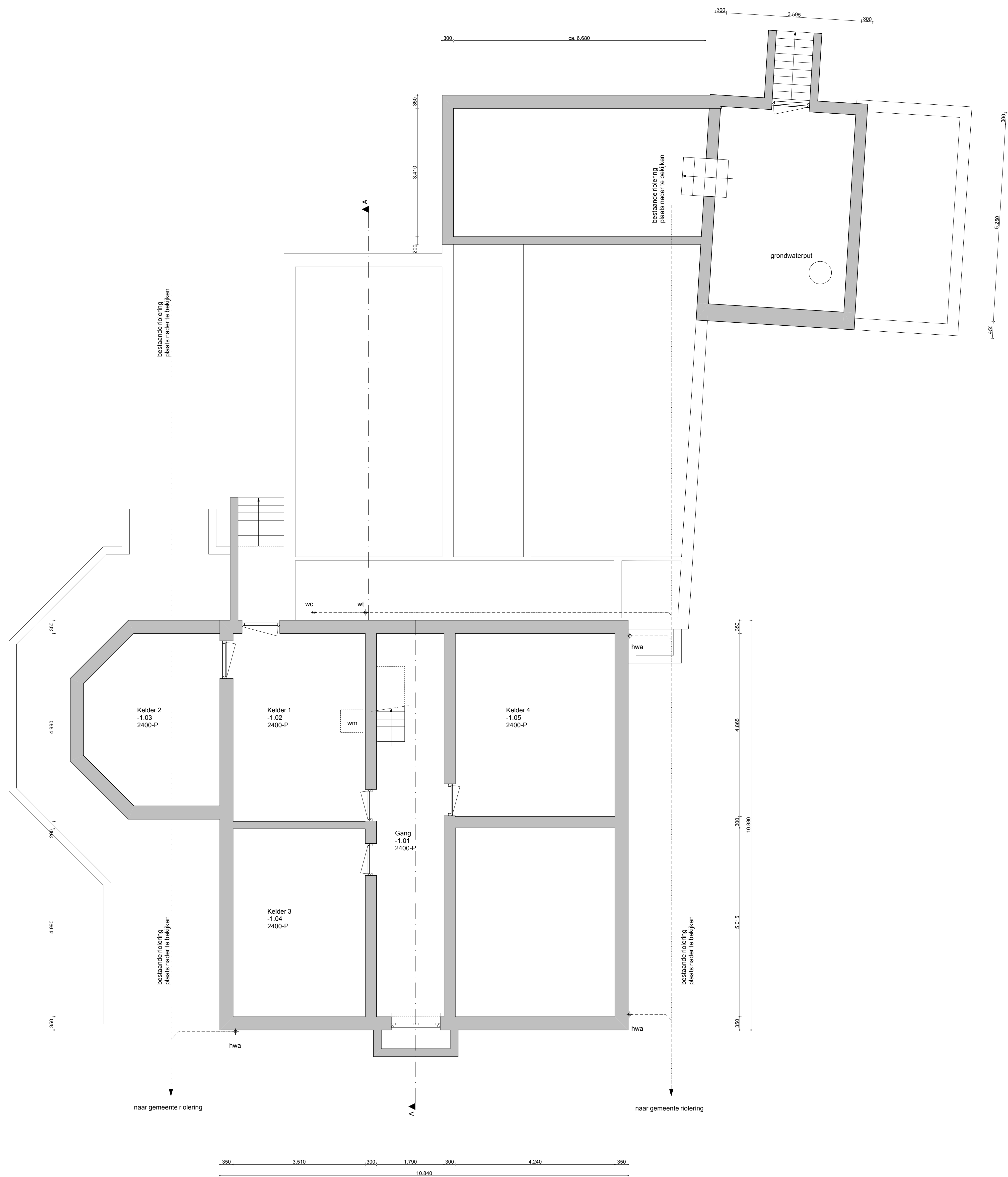
Rechter zijgevel



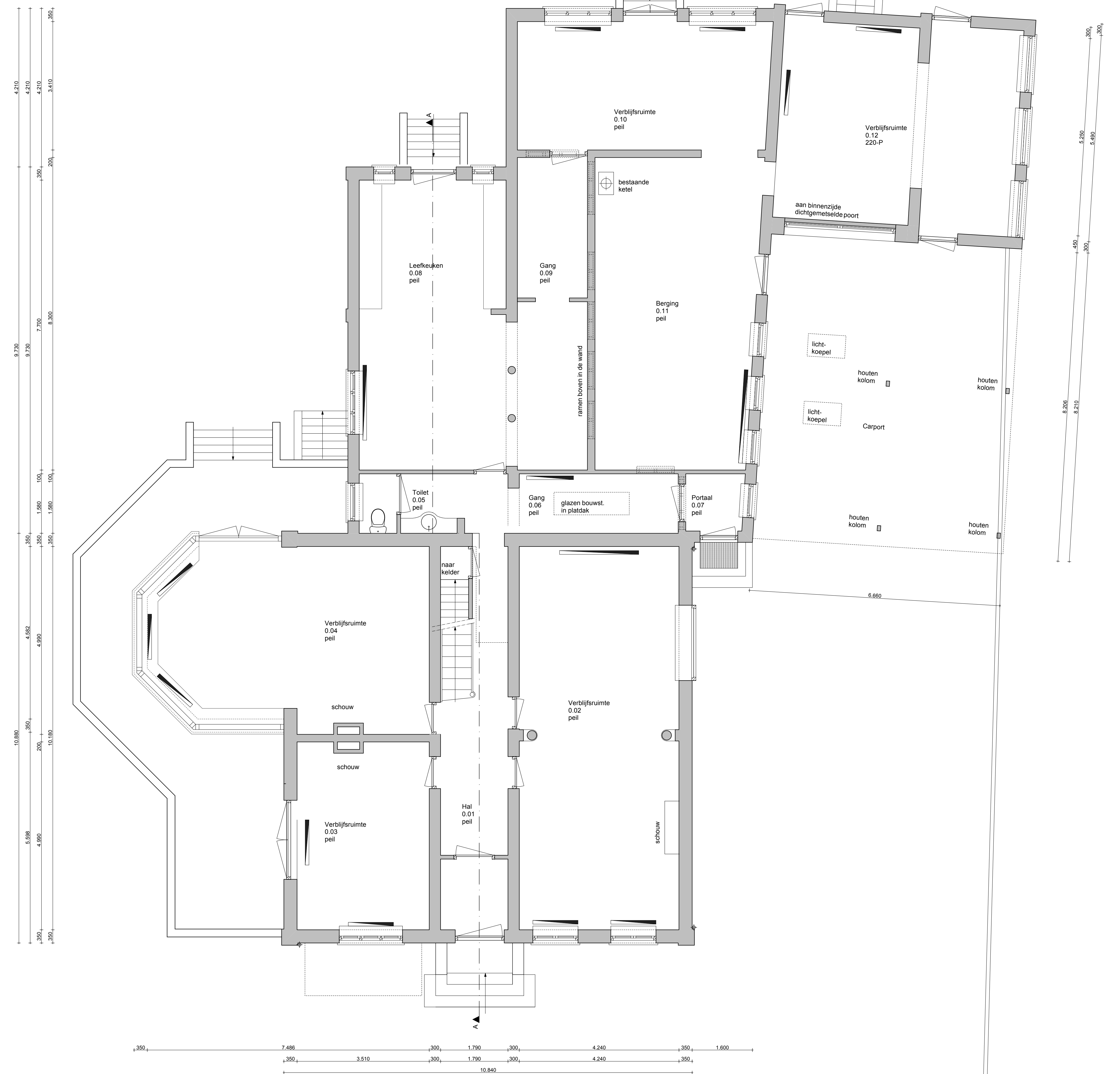
Doorsnede A-A



OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leutherweg 148 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908		PROJ. NR. 14-005	ONDERDEEL: Bestaande toestand		STUDIO 3DM2 St. Lambertusweg 28a 5953 CJ Reuver Telefoon: 077-3746810 Mobiel: 06-52382026 e. info@studio3dm2.eu i. www.studio3dm2.eu
PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa "Vallen" Antoniuslaan 87, Blerick			GETEKEND: Marc Holthuijsen		
DATUM:			SCHAAL: 1:100, 1:500		
GEWIJZIGD:			FORMAAT: 1188x594mm		
			BLAD NR.: BT-01		

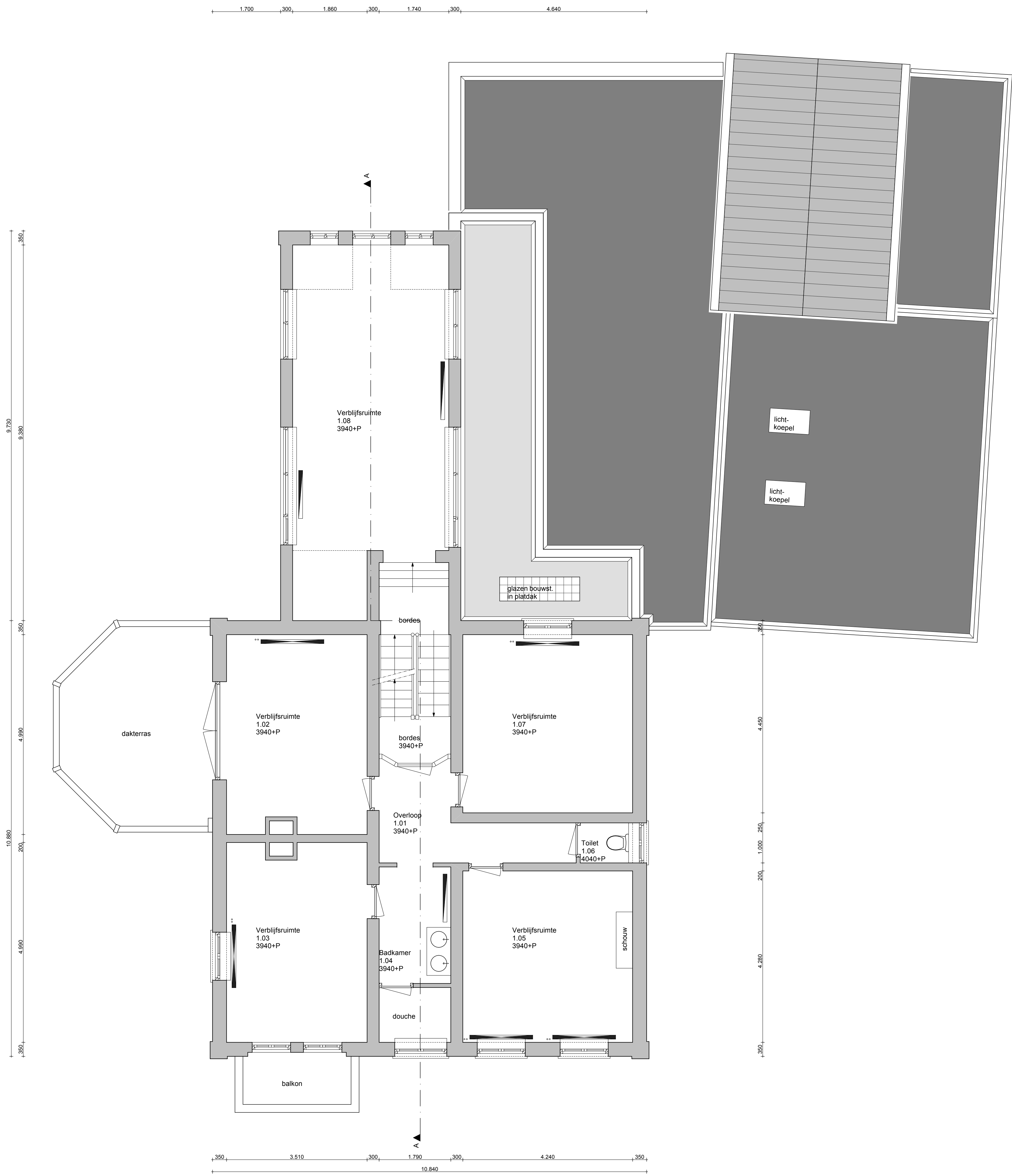


Kelder (2400-P)

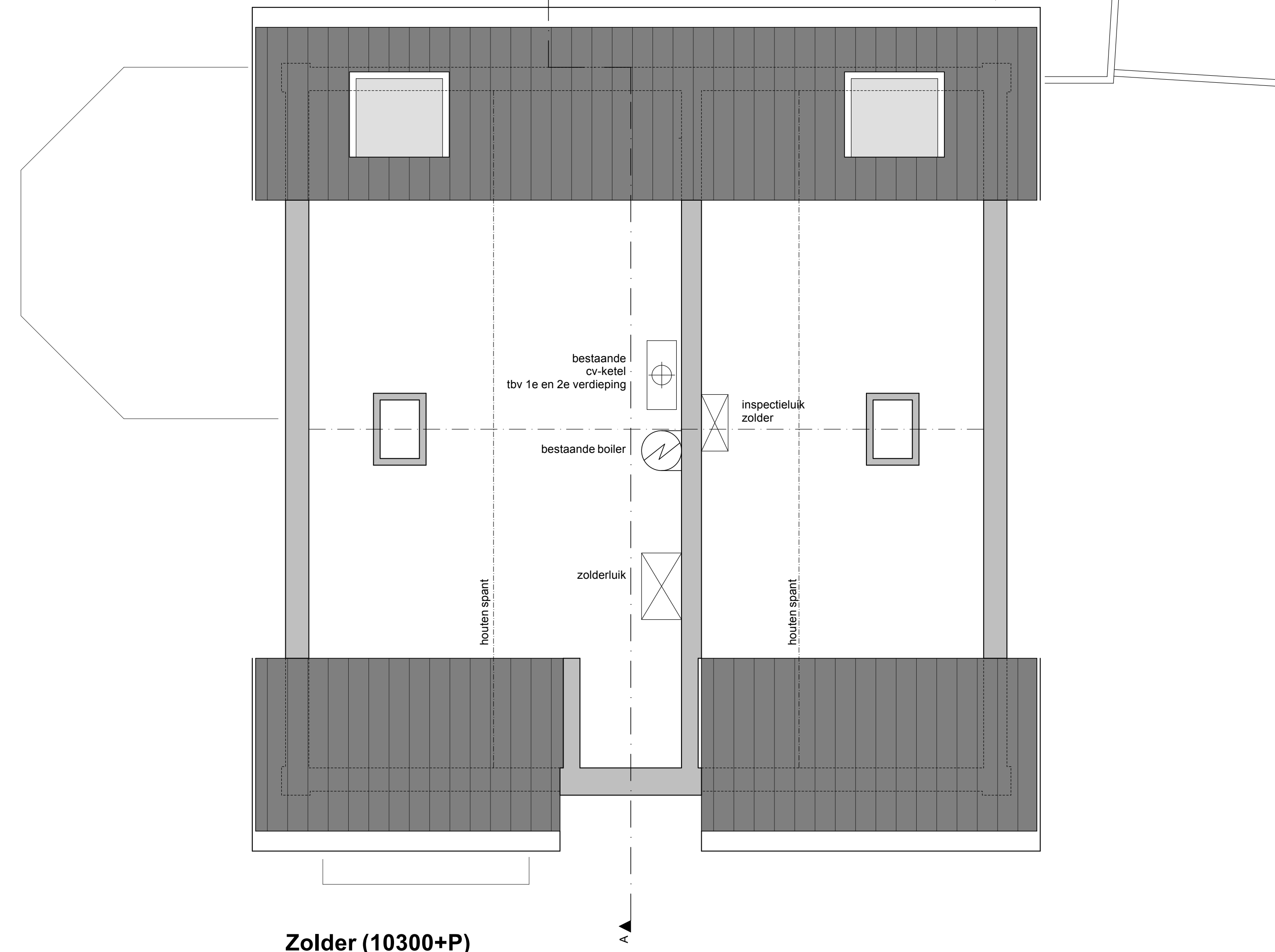


Begane grond (peil)

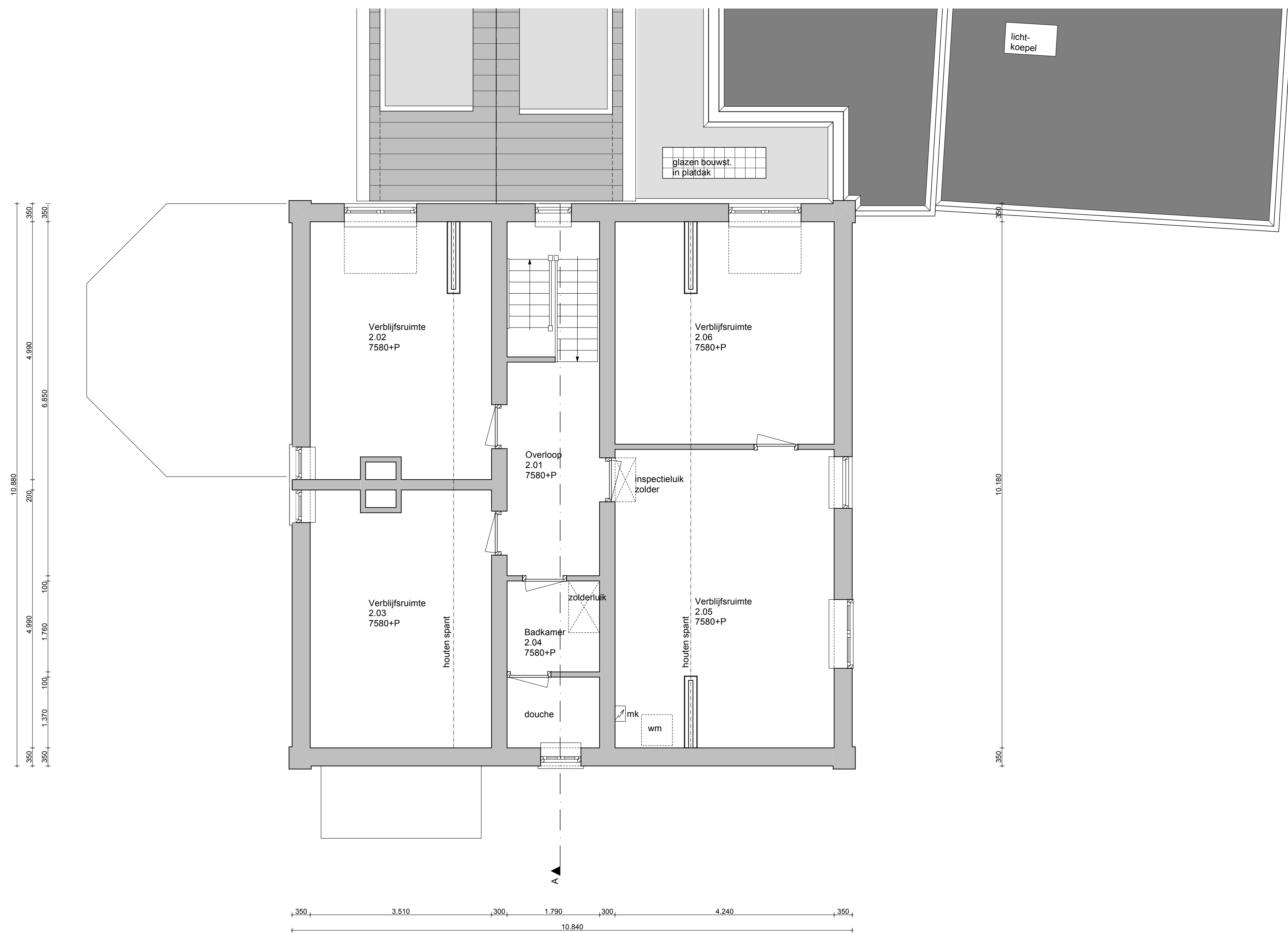
OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leutewegh 148 5915 TL Vervo mobiel nr. 06-21887908	PROJ. NR. 14-005	ONDERDEEL: Bestaande bestand GETEKEND: Marc Houtjesen SCHAAL: 1:50 FORMAAT: A0	St. Lamberlusweg 28a 5953 CJ Reuver 06-29374810 Mobiel: 06-56392028 e. info@studio3dm2.nl i. www.studio3dm2.eu	3DM2
PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa "Valen" Antoniuslaan 87, Blerick		BLAD NR.:	BT-02	STUDIO
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A 18-02-2014 B C D E	F G H I		



Verdieping 1 (3940+P)

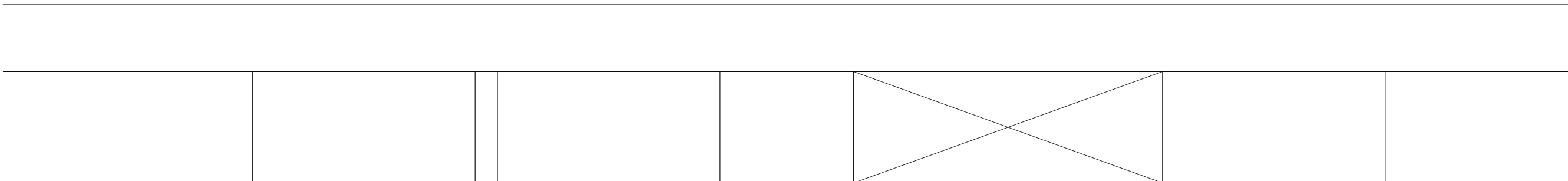


Zolder (10300+P)



Verdieping 2 (7580+P)

OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Bestaande toestand GETEKEND: Marc Holthuisen	PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valen' Antoniuslaan 67, Bierick	OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Bestaande toestand GETEKEND: Marc Holthuisen	PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valen' Antoniuslaan 67, Bierick
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A. 18-02-2014 B. C. D.	OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Bestaande toestand GETEKEND: Marc Holthuisen	PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valen' Antoniuslaan 67, Bierick	OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908
PROJ. NR.: 14-005	BLAD NR.: BT-03	OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Bestaande toestand GETEKEND: Marc Holthuisen	PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valen' Antoniuslaan 67, Bierick	OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908



Sub-brandcompartment

✕————✕ symbol 30min wdbbo

Electrakabels tbv Cai, Tel en brandmelders uitvoeren als opbouw, kabels worden weggewerkt in een kabelgoot (zie foto 1 blad FT-08)

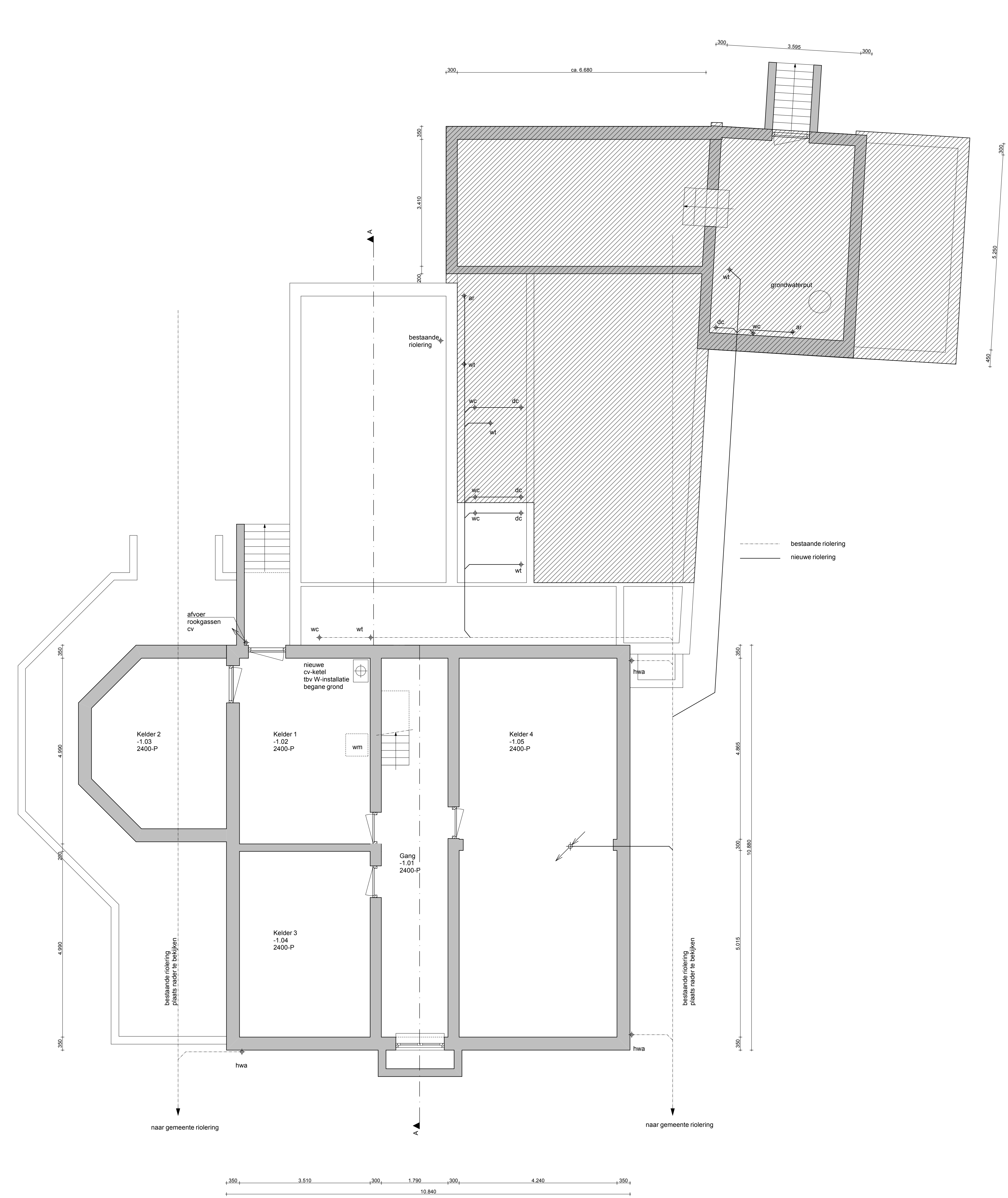
bestaande radiator

☛ nieuwe radiator incl. aan-en afvoerleiding

wm opstelplaats wasmachine



OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leutherweg 148 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Nieuwe toestand GETEKEND: Marc Holthuijsen	St. Lambertusweg 28a 5953 CJ Reuver Telefoon: 077-3746810 Mobiel: 06-52382026 e. info@studio3dme.eu i. www.studio3dme.eu
PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa "Vallen" Antoniuslaan 87, Blerick	SCHAAL: 1:100, 1:10, 1:500 FORMAAT: 1188x594mm	BLAD NR.: PROJ-04
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A. 18-02-2014 E. 04-06-2014 B. 10-03-2014 F. C. 17-03-2014 G. D. 15-04-2014 H.	



Kelder (2400-P)



Begane grond (peil)

	verblijfsgebied	gebruiksoppervlakte
begane grond	123.3m ²	161.1m ²
verdieping 1	103.7m ²	129.8m ²
verdieping 2	88.3m ²	88.4m ²
total	295.3m ²	379.3m ²

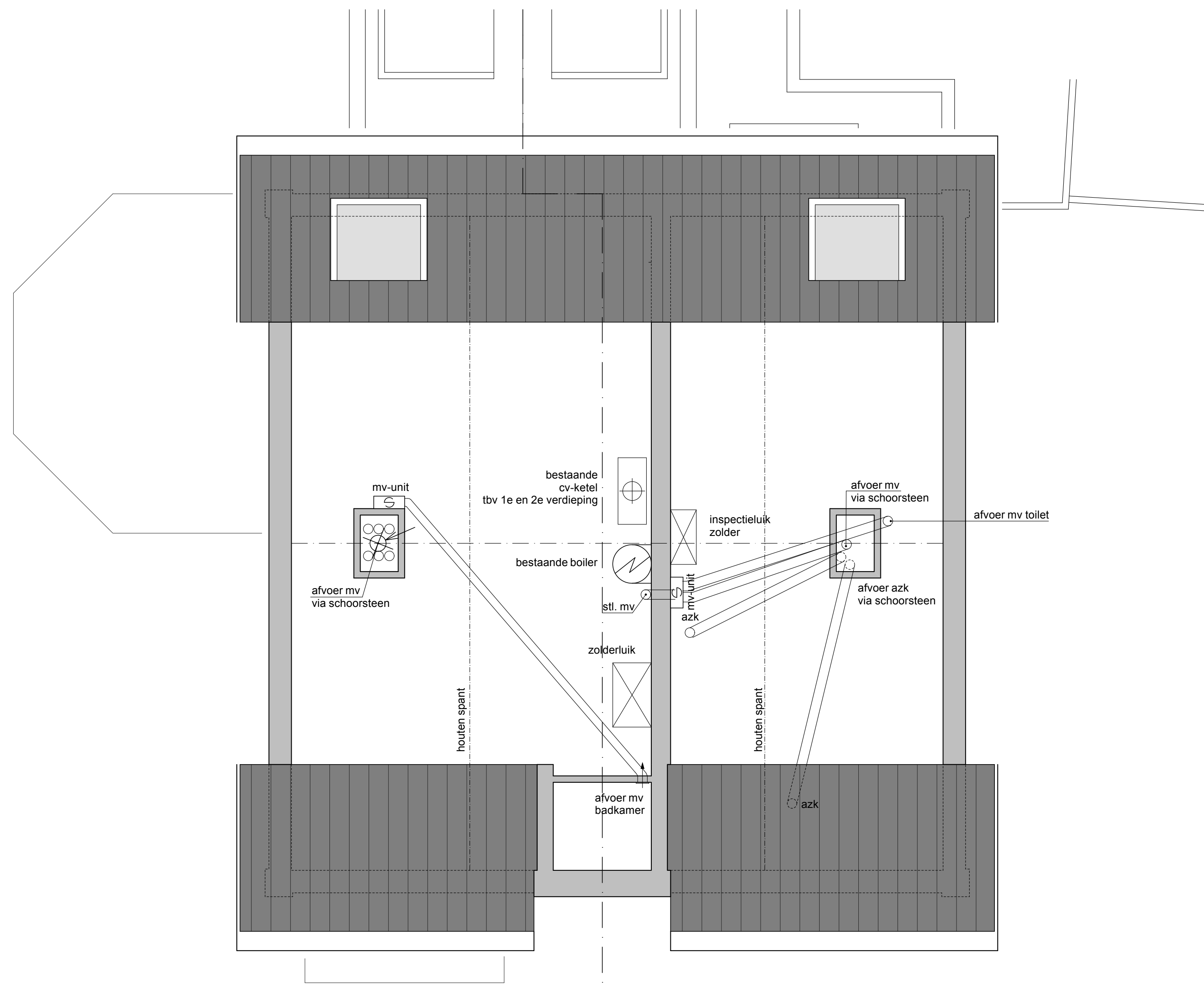
verhouding VG/GO= 78%, voldoet

- Het logiesgebouw vormt een brandcompartiment, waarbij de studio's en kamers subcompartimenten zijn.
- De subcompartimenten dienen te worden uitgevoerd als 30min wdtdo, dit geldt voor alle constructieonderdelen.
- De vloer van de 2e etage ligt boven de 7m, deze dient derhalve uitgevoerd te worden als 60min wdtdo.
- Sub-brandcompartiment
- Toepassing van brandmeldinstallatie:
- Gebruiksfunctie=logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24 uren bewaking
- Van toepassing is brandmeldinstallatie met een doormelding volgens NEN 2535.
- vluchtdoer
vluchtdoer zonder losse hulpmiddelen te openen, dmv een pariesluiting deur is van buitenaf alleen met sleutel toegankelijk
- vluchtweg aanduiding volgens NEN 6088:2002, art 2.3.7. lid 1 en te voldoen aan zichtbaarheidseisen, art 5.2 t/m 5.6 van NEN-EN 1838:1999 (art. 2.3.7. lid 1.)
- rookmelders aangesloten op netspanning
Alle melders zijn onderling gekoppeld conform NEN 2555 aangesloten op een permanente stroomvoorziening.
- sproeiwater schuim blusser 9 ltr
- branddeken
- symbool 30min wdtdo en zelfsluitend
- symbool 30min wdtdo
- symbool 60min wdtdo
- Electrakabels tbv Cai, Tel en brandmelders uitvoeren als opbouw, kabels worden weggewerkt in een kabelgoot (zie foto 1 blad FT-08)
- bestaande radiator
- nieuwe radiator incl. aan- en afvoerleiding
- wm opstelplaats wasmachine

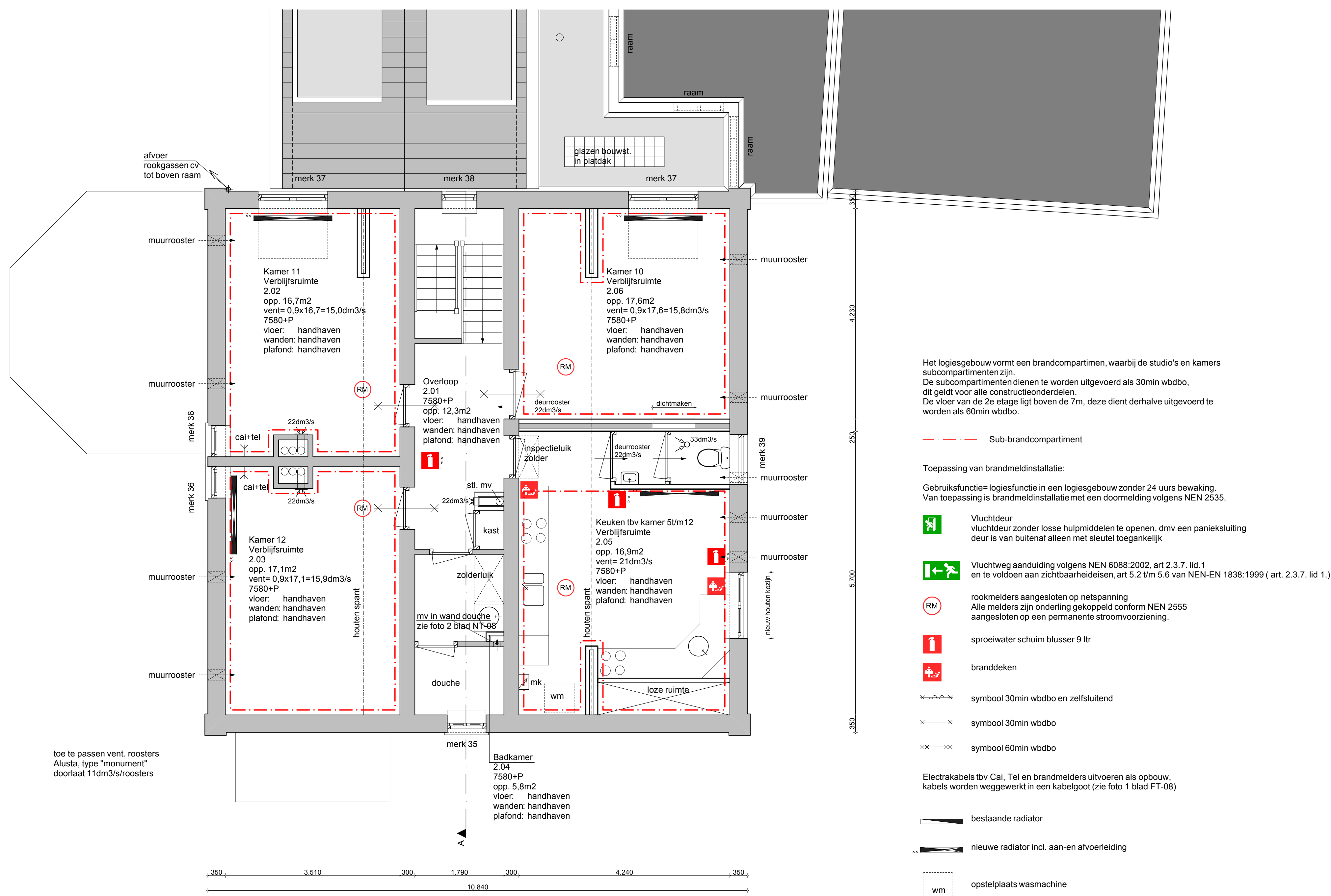
OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Nieuwe toestand GETEKEND: Marc Holthuisen SCHAAL: 1:50 FORMAAT: A0	St. Lambertusweg 28a 5953 CJ Reuver Telefoon: 077-3748810 Mobiel: 06-52385026 e. info@studio3dm2.eu i. www.studio3dm2.eu
PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valent' Antoniuslaan 67, Blerick	PROJ. NR. 14-005 BLAD NR.: NT-05	STUDIO 3DM2
DATUM: 17-02-2014 A. 18-02-2014 B. 04-06-2014 C. D.	GEWIJZIGD: A. B. C. D.	



Verdieping 1 (3940+P)



Zolder (10300+P)



Verdieping 2 (7580+P)

- Het logiesgebouw vormt een brandcompartiment, waarbij de studio's en kamers subcompartimenten zijn.
- De subcompartimenten dienen te worden uitgevoerd als 30min wdbo, dit geldt voor alle constructieonderdelen.
- Van toepassing is brandmeldinstallatie met een doormelding volgens NEN 2535.
- Sub-brandcompartiment
- Toepassing van brandmeldinstallatie:
- Gebruiksfunctie=logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24 uren bewaking.
- Van toepassing is brandmeldinstallatie met een doormelding volgens NEN 2535.
- Vluchtdeur
vluchtdeur zonder losse hulpmiddelen te openen, dmv een pariesluiting deur is van buitenaf alleen met sleutel toegankelijk
- Vluchtweg aanduiding volgens NEN 6088:2002, art 2.3.7. lid 1 en te voldoen aan zichtbaarheidsaan, art 5.2.1 van NEN-EN 1838:1999 (art. 2.3.7. lid 1.)
- rookmelders aangesloten op netspanning
Alle melders zijn onderling gekoppeld conform NEN 2555 aangesloten op een permanente stroomvoorziening
- sproeiwater schuim blusser 9 ltr
- branddekken
- symbool 30min wdbo en zelfsluitend
- symbool 30min wdbo
- symbool 60min wdbo
- Electrakabels tbv Cai, Tel en brandmelders uitvoeren als opbouw, kabels worden weggevoerd in een kabelgoot (zie foto 1 blad FT-08)
- bestaande radiator
- nieuwe radiator incl. aan- en afvoerleiding
- wtm opstelplaats wasmachine

OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leufterweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Nieuwe toestand GETEKEND: Marc Holthuis SCHAA: 1:50 FORMAAT: A0	St. Lambertusweg 28a 5953 CJ Reuver Telefoon: 077-3748810 Mobiel: 06-52382026 e. info@studio3dm2.eu i. www.studio3dm2.eu
PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa 'Valen' Antoniuslaan 67, Blerick	BLAD NR.: NT-06	
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A. 18-02-2014 B. 04-06-2014 C. D.	



Foto 1.
Voorgevel villa "Vallen", Antoniuslaan 87



Foto 2.
Het kunststof kozijn in de topgevel
wordt vervangen door een houten kozijn



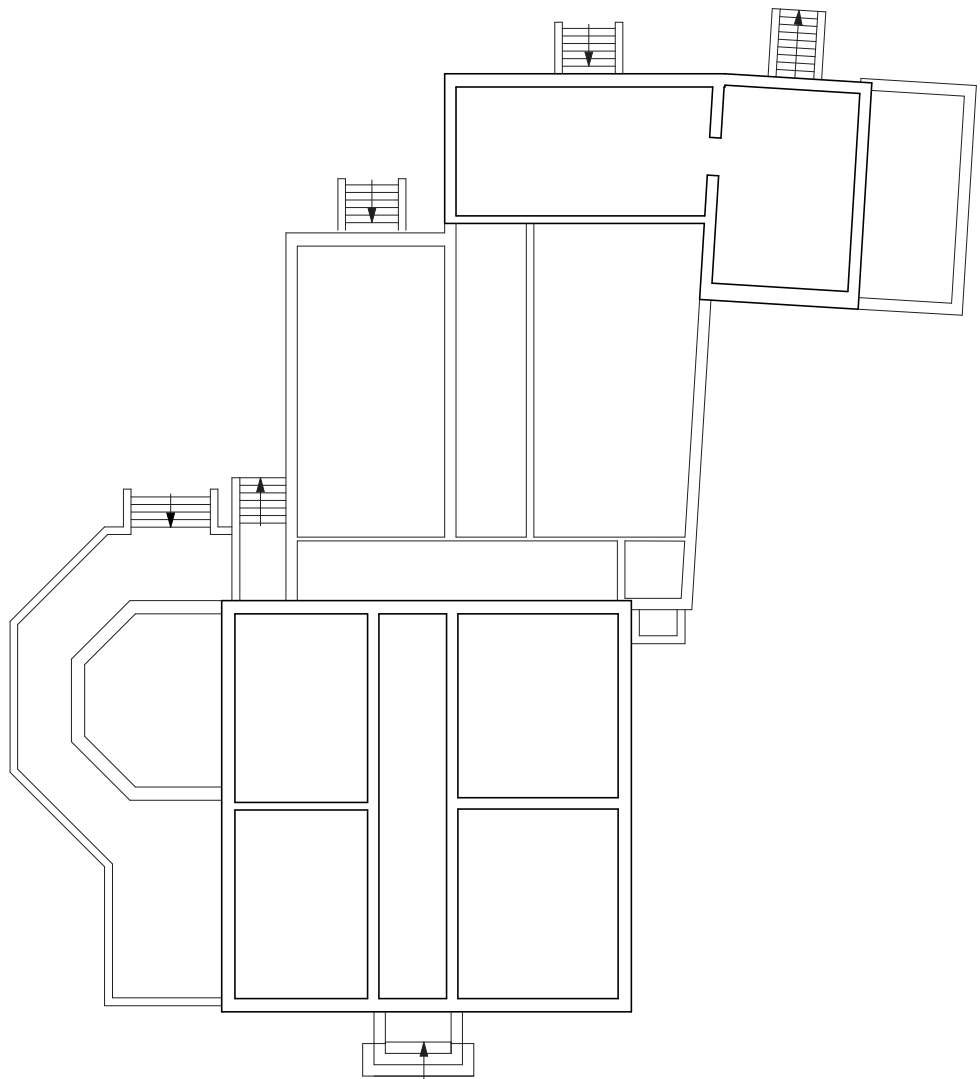
Foto 3.
zichtbaar is de later toegevoegde
tuinmuur waar vroeger een trap
heeft gezeten om het terras te bereiken



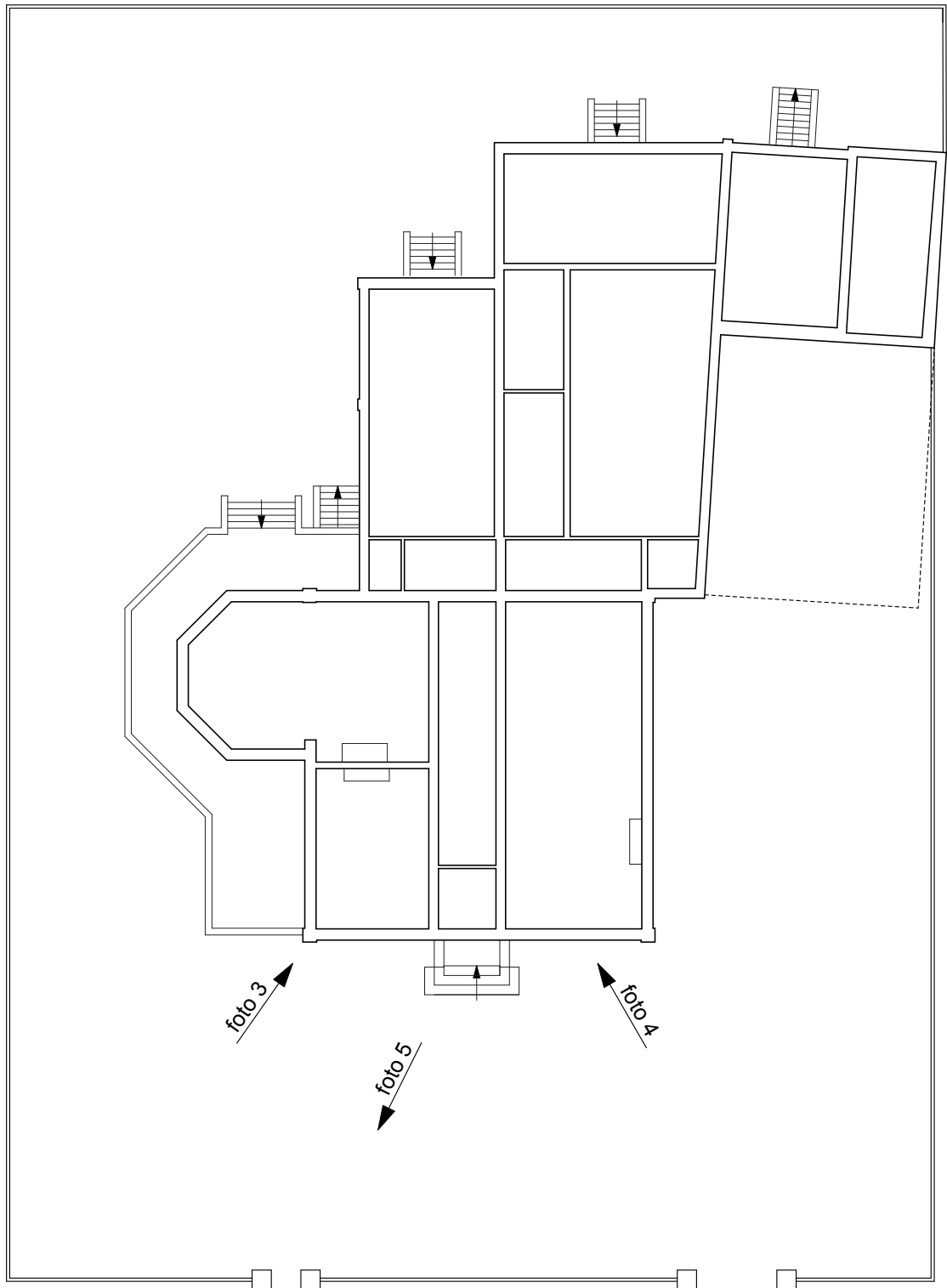
Foto 4.
pvc buis van gevel verwijderen
en invoer in de grond verslepen



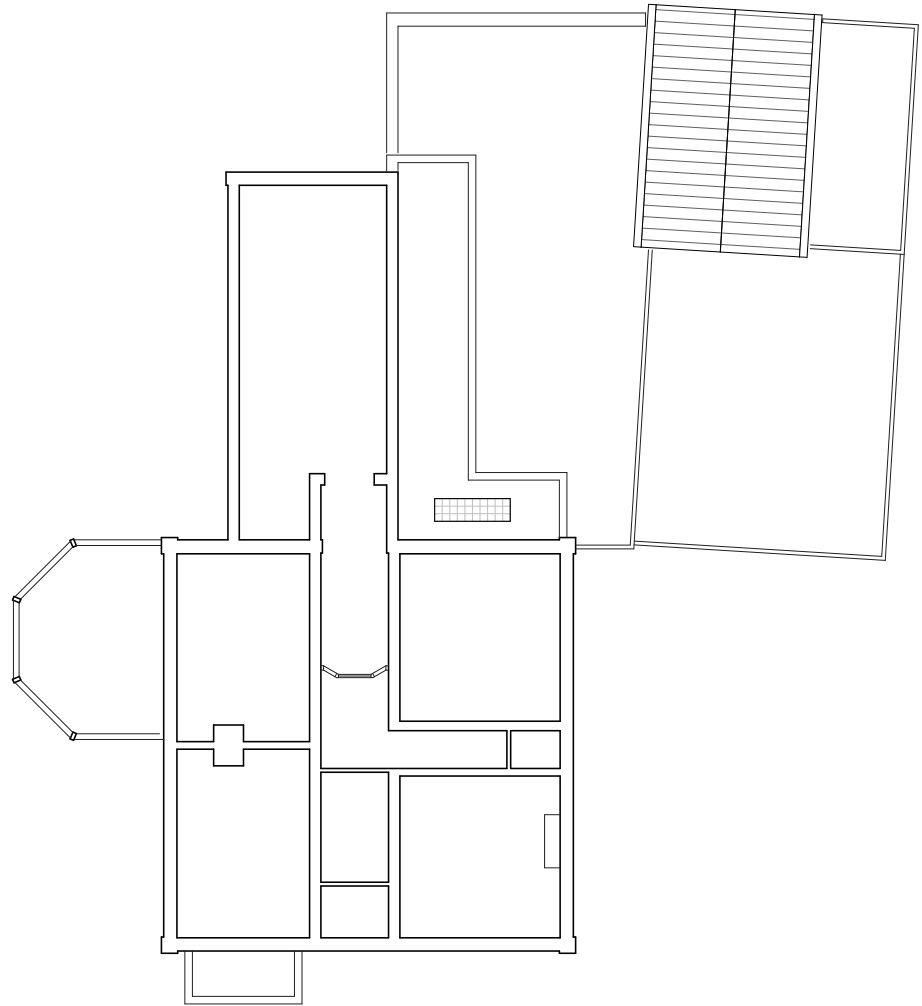
Foto 5.
De bestaande poort in het monumentale hekwerk
suggereert dat hier een toegang is geweest richting het terras



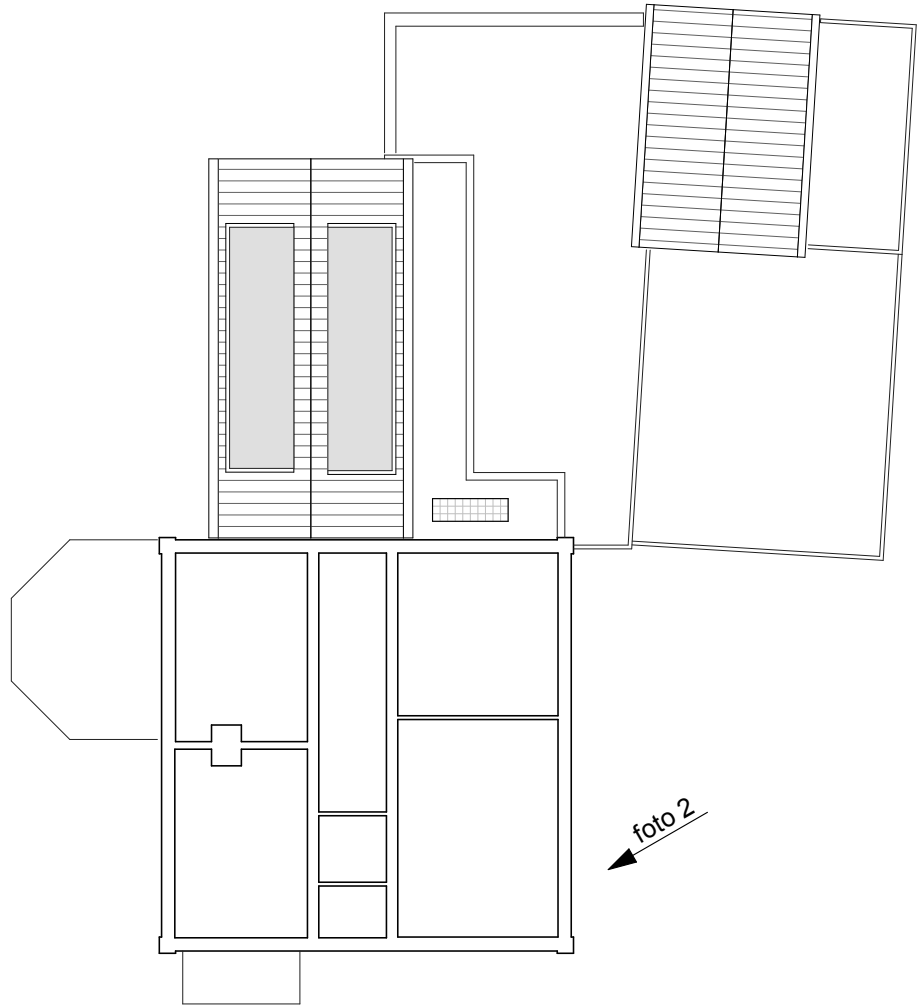
Kelder (2400-P)



Begane grond (peil)



Verdieping 1 (3940+P)



Verdieping 2 (7580+P)

OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leutherweg 148 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908	ONDERDEEL: Fotoblad exterieur	GETEKEND: Marc Holthuisen	St. Lambertusweg 28a 5953 C.J Reuver Telefoon: 077-3746810 Mobiel: 06-52382026 e. info@studio3dm2.eu i. www.studio3dm2.eu

PROJECT GEGEVENS: Herindeling villa "Vallen" Antoniuslaan 87, Blerick		PROJ. NR. 14-005	SCHAAL: 1:200	FORMAAT: A1	BLAD NR.: FT-07
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A. 18-02-2014 B. C. D.				



Foto 1.
Brandmeider incl. toevoer electra via kabelgoot

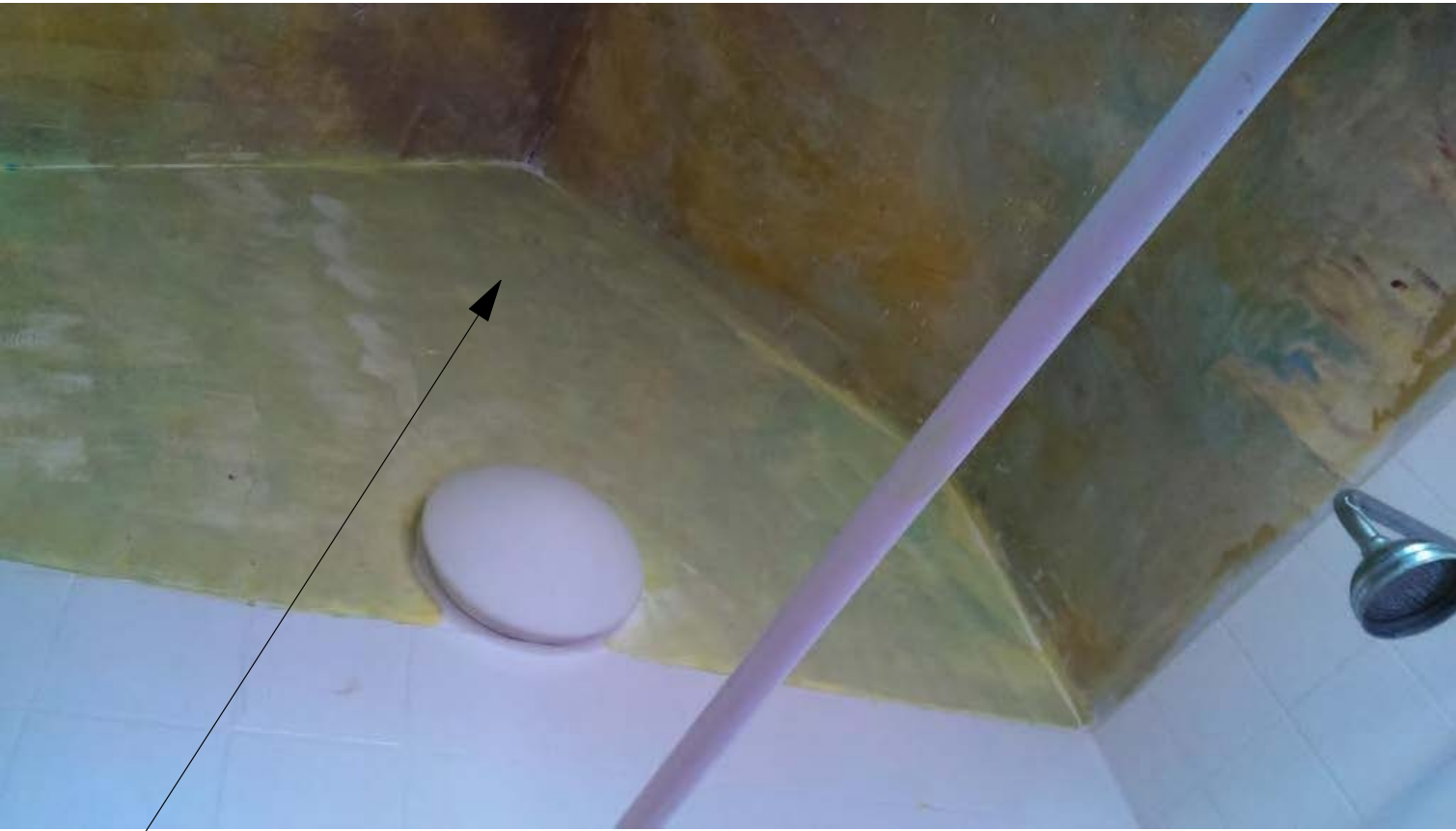


Foto 2.
Hier mv in douche realiserend mv-ventiel in de wand, deze komt uit op de zolder



Foto 3.
Toilet handhaven



Foto 4.
Brandmeider incl. toevoer electra via kabelgoot



Foto 5.
Te vervangen kunststof kozijn door een houten kozijn



Foto 6.
Dicht te maken opening



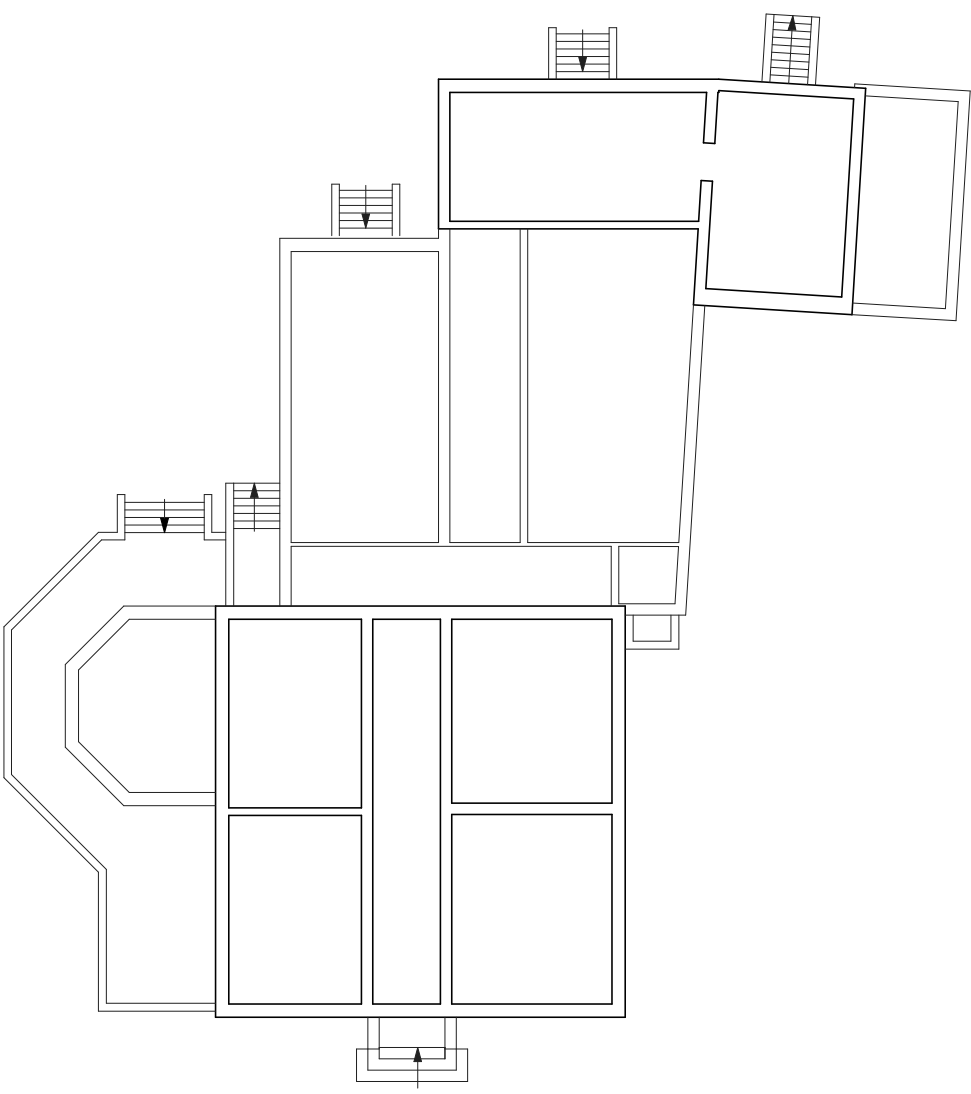
Foto 7.
Dicht te maken opening



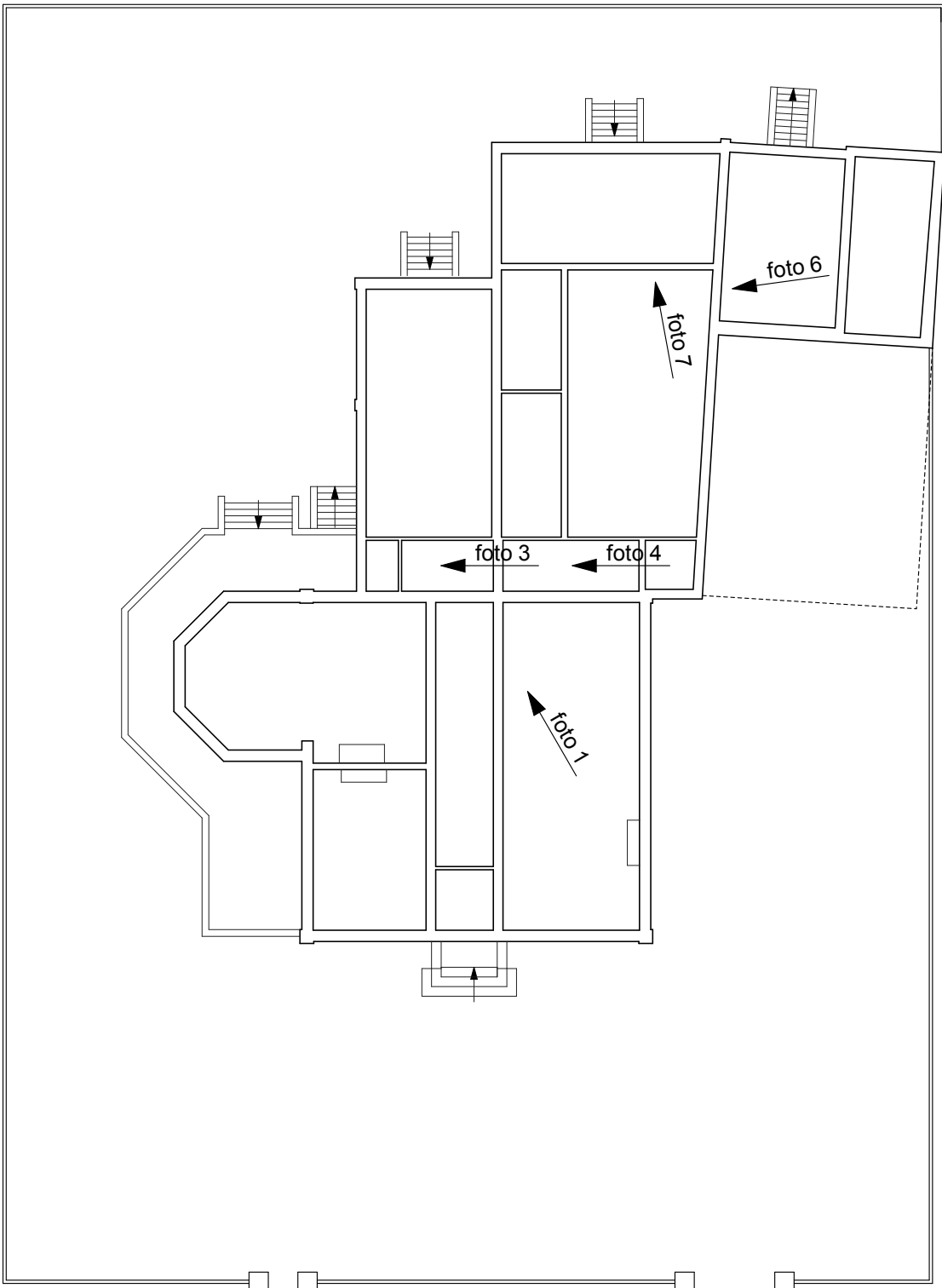
Foto 8.
cv-ketel op zolder, tbv W-installatie op 1e en 2e verdieping zolder is niet getekend



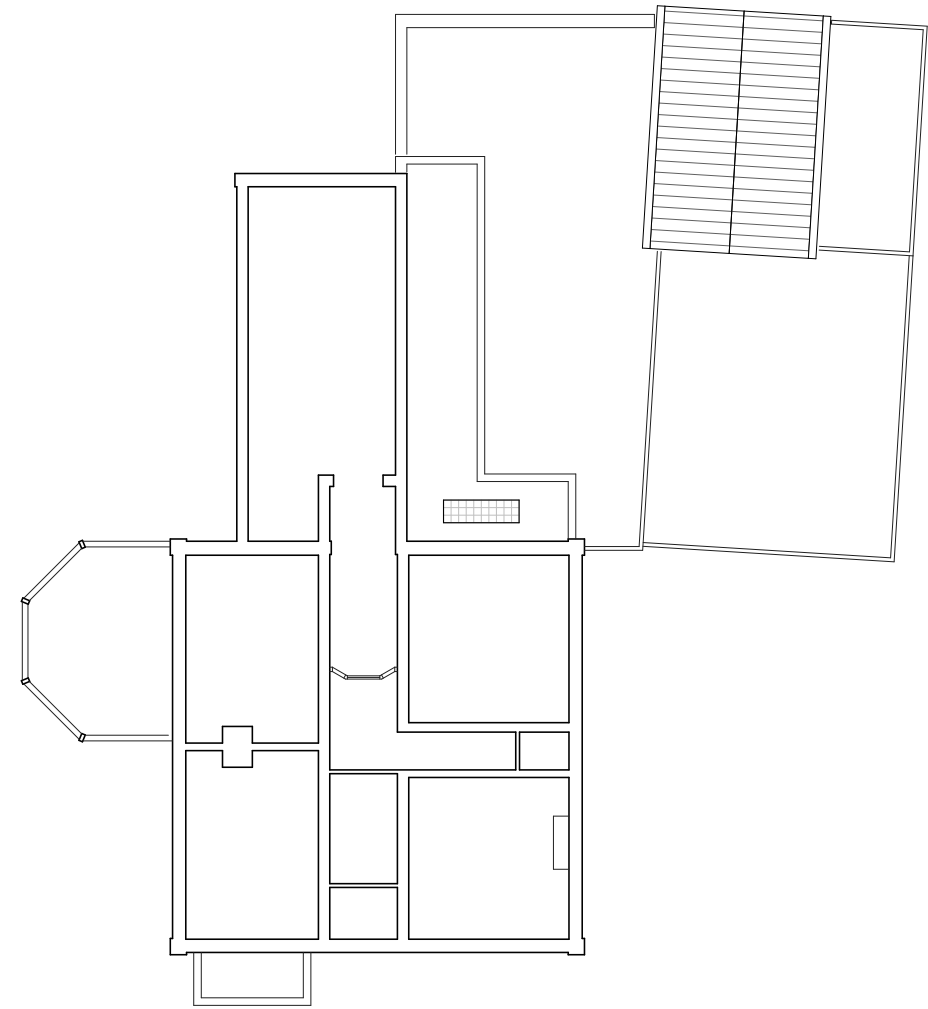
Foto 9.
boiler op zolder, tbv W-installatie op 1e en 2e verdieping zolder is niet getekend



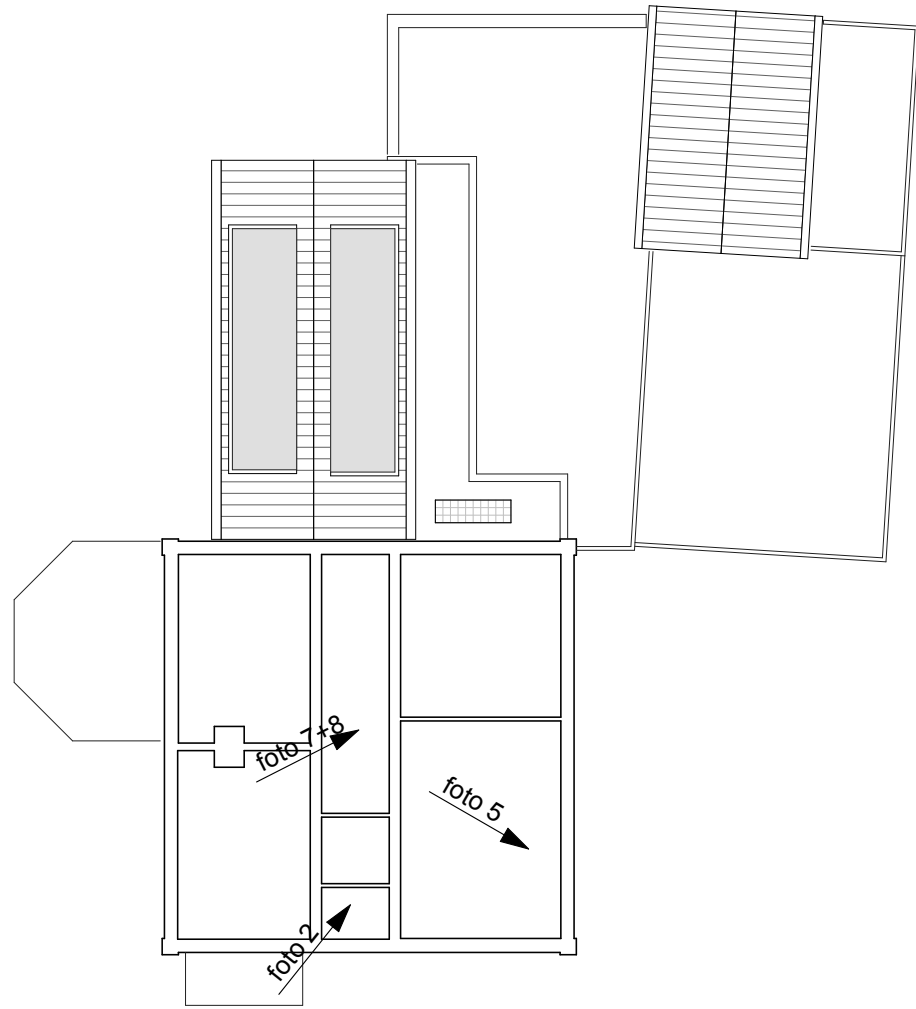
Kelder (2400-P)



Begane grond (peil)



Verdieping 1 (3940+P)



Verdieping 2 (7580+P)

OPDRACHTGEVER: Dhr. E. Baran Leuthenweg 14b 5915 TL Venlo mobiel nr. 06-21887908			ONDERDEEL: Fotoblad interieur GETEKEND: Marc Hothuygen SCHAAL: 1:200 FORMAAT: A0 BLAD NR.:			PROJ. NR. 14-005 FT-08
PROJECT GEGEVENS: Herrindeling villa "Valien" Antoniuslaan 67, Bierick			St. Lambertusweg 28a 5953 CJ Reuver Telefoon: 077-3746810 Mobiel: 06-52382026 e. info@studio3dm2.eu i. www.studio3dm2.eu			
DATUM: 17-02-2014	GEWIJZIGD: A. 18-02-2014 B. C. D. E. F. G. H.					

