

Ruimtelijke onderbouwing

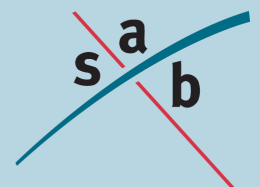
In het Veld en Hagelkruis, Hout-Blerick

Gemeente Venlo

Datum: 10 februari 2015

Projectnummer: 140142

IDN: NL.IMRO.0983.OV201422HAGELKRS-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Gebiedsprofiel en besluitprofiel	7
2.1	Gebiedsprofiel	7
2.2	Besluitprofiel	7
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	23
4	Onderzoek	24
4.1	Water	24
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	26
4.3	Flora en fauna	29
4.4	Geluid	30
4.5	Bodem	32
4.6	Milieuhinder	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Kabels en leidingen	36
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Economische uitvoerbaarheid	37
5	Afweging belangen	38
6	Procedure	39
6.1	Zienswijzen	39

Bijlagen

- *Bijlage 1: projectkaart besluitgebied*
- *Bijlage 2: beeldkwaliteitsplan Helmusweg*
- *Bijlage 3: infiltratieonderzoek*
- *Bijlage 4: watertoets*
- *Bijlage 5: goedkeuring watertoets*
- *Bijlage 6: archeologisch proefsleuvenonderzoek*
- *Bijlage 7: eindrapportage archeologie*
- *Bijlage 8: onderzoek flora en fauna*
- *Bijlage 9: akoestisch onderzoek*
- *Bijlage 10: bodemonderzoek*
- *Bijlage 11: onderzoek externe veiligheid*
- *Bijlage 12: onderzoek luchtkwaliteit*

1 Inleiding

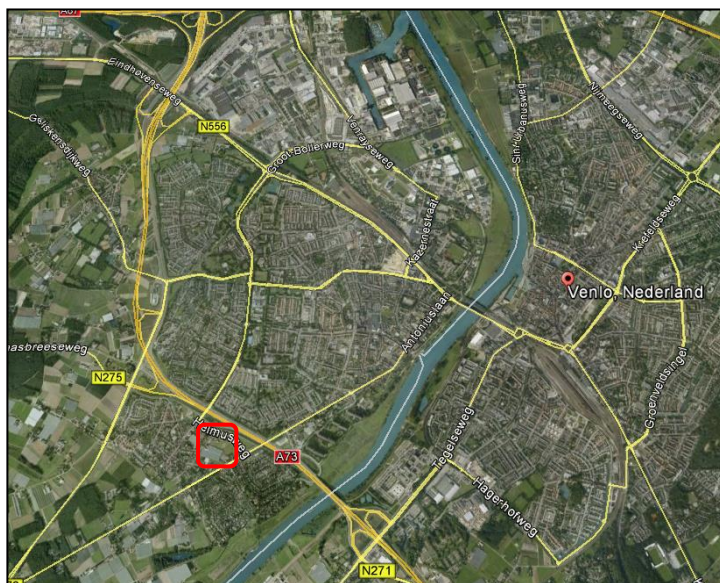
1.1 Aanleiding

Zuidgrond B.V. is voornemens om 17 grondgebonden woningen aan de straten In het Veld en Hagelkruis te Hout-Blerick in de gemeente Venlo te ontwikkelen. De gronden zijn op basis van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' bestemd als 'Wonen'. Destijds is een vergunning verleend voor de bouw van woningen in het besluitgebied, maar inmiddels is een nieuw plan voorhanden en deze aanvraag voor de bouw van 17 woningen wijkt op enkele punten af van de oorspronkelijk aanvraag. De gemeente Venlo is wat betreft het stedenbouwkundig ontwerp akkoord met deze wijziging.

De ontwikkeling in het besluitgebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om van het geldende bestemmingsplan af te wijken kan met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning worden verleend. Als wordt afgeweken van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de rand van de kern Hout-Blerick, ten zuiden van Venlo. De toekomstige woningbouwlocatie betreft een inbreidingslocatie en wordt omsloten door de straten In het Veld en Hagelkruis. Het besluitgebied ligt nabij de Rijksweg A73. De hiernavolgende afbeeldingen geven een weergave van de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied. Voor de exacte begrenzing van onderhavige locatie wordt verwezen naar de bij de ruimtelijke onderbouwing behorende projectkaart (bijlage 1).



Weergave globale ligging van het besluitgebied bron: Google Earth, 2014



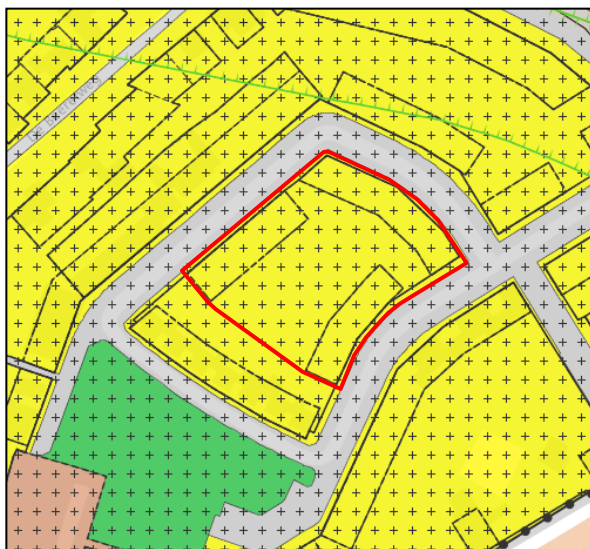
Globale begrenzing van het besluitgebied (bron: IPO)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 *Het vigerende bestemmingsplan*

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Wonen'.

In dit bestemmingsplan is destijds abusievelijk geen maximum woningaantal opgenomen voor het besluitgebied. Hierdoor is het niet toegestaan om woningen in het besluitgebied te ontwikkelen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De ligging van het besluitgebied is op deze afbeelding aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

1.3.2 *Aanpassingen aan het plan*

In het oorspronkelijke plan waren in dit deelgebied 16 woningen voorzien; 12 twee-onder-een-kap-woningen en 4 vrijstaand geschakelde woningen. Dezelfde woningen zijn reeds in andere deelgebieden van het plan gerealiseerd in een prijsklasse gemiddeld vanaf circa € 275.000 v.o.n. en circa € 325.000 v.o.n.. Met de plaatselijke (erkende) makelaars is intensief overleg geweest over de doelgroep/woningtypen en prijzen waarvoor vraag is vanuit de markt. Ook vanuit de dorpsraad Hout-Blerick is een nadrukkelijk verzoek gedaan voor realisatie van goedkopere/betaalbare woningen in het plan, onder andere voor de doelgroep doorstromers en starters. Met name als gevolg van de strengere eisen die gesteld worden bij het verkrijgen van een hypotheek en de maximale hypotheek die kopers kunnen krijgen.

Als gevolg hiervan zijn kleinere woningen ontwikkeld (8 en 6 woningen) in een goedkopere prijsklasse dan oorspronkelijk, doch met behoud van de beeldkwaliteit van het plan. Aan de Hagelkruis daarentegen zijn vrijstaande woningen gepland. Om aan te sluiten bij bebouwingsmogelijkheden voor een vrijstaande woning is het bouwvlak dan ook aangepast. Het totaal aantal woningen wijzigt echter zeer beperkt; 17 woningen in plaats van 16 woningen.

1.3.3 *Strijdigheid*

Het project, dat is gewijzigd ten opzichte van eerdere contouren, past wat betreft het bouwen niet meer precies binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Een deel van het oorspronkelijk bouwblok aan In het Veld wordt overschreden ten gevolge van de verkaveling met 6 tweekappers en een deel van het bouwblok aan de Hagelkruis wordt overschreden middels de bebouwing van 3 vrijstaande woningen. De verkaveling van de 8 hoek- en rijwoningen is passend in het oorspronkelijke bouwvlak.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat de hoofdgebouwen (woningen) evenwijdig aan de voorgevelrooilijn (de naar de weg gekeerde bouwgrens) moeten worden geplaatst. Ook hieraan voldoet het plan niet volledig.

In het bestemmingsplan is verder opgenomen dat bij twee-aaneengebouwde en vrijstaande bebouwing de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen. Alhoewel het nieuwe bouwplan hier in de praktijk aan zal voldoen, is op de inrichtingsschets iets minder dan 3 m ruimte aangegeven.

Ten slotte is in de regels van het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de betrokken percelen is deze aanduiding per abuis niet opgenomen.

Voor de ontwikkeling van in totaal 17 grondgebonden woningen wordt vanwege de genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' een omgevingsvergunningprocedure doorlopen, waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Als wordt afgeweken van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: na deze inleiding, waarin de beschrijving van het besluitgebied en het vigerende bestemmingsplan is beschreven (hoofdstuk 1), volgt de beschrijving van het gebieds- en het besluitprofiel (hoofdstuk 2). In het daaropvolgende hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de relevante beleidskaders van de verschillende overheden, (hoofdstuk 3) en wordt in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project onderzocht. De ruimtelijke afweging van het project is beschreven in hoofdstuk 5 en ten slotte is een conclusie opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen te midden van het stedelijk gebied. De directe omgeving kenmerkt zich echter door een vrij open bebouwingspatroon, waarin zowel (recent gerealiseerde) woningen als (agrarische) bedrijven liggen. Het betreft met name tuinbouwbedrijven (kassen). Ten zuidwesten van het besluitgebied ligt de historische kern van Hout-Blerick en aan de Zalzerskampweg een gemeenschapshuis met parkeerplaats. De gronden in het besluitgebied zijn momenteel braakliggend. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie in het onderhavige gebied.



Weergave huidige situatie in het besluitgebied en omgeving

bron: Zuidgrond B.V.

In het plan Helmusweg zijn inmiddels 42 projectmatige woningen en een aantal vrije sector kavels gerealiseerd. Dit betreffen diverse woningtypen voor diverse doelgroepen.

2.2 Besluitprofiel

Het project heeft betrekking op de realisatie van 17 woningen op een inbreidingslocatie tussen de In het Veld en Hagelkruis te Hout-Blerick, gemeente Venlo.

Een deel van het openbaar gebied (wegen en groenvoorzieningen) is reeds gerealiseerd. Ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen is de asfaltverharding / klinkerverharding reeds aangebracht, evenals de trottoirs en de parkeervakken. Ook het centrale groenplein en het groen ter plaatse van de gerealiseerde woningen is reeds gerealiseerd. In het gehele plan is de openbare verlichting aangebracht. De parkeerstroken en trottoirs met groenvakken, gepland grenzend aan onbebouwde percelen in het besluitgebied, zijn nog niet gerealiseerd. Dit zal pas na afronding van de bebouwing geschieden (eventueel in meerdere fasen).

In het besluitgebied worden verschillende woningtypes gerealiseerd. Hierbij gaat het om 8 hoek- en rijwoningen (2 clusters á 4 woningen) aan de Hagelkruis, 6 twee-onder-een-kap woningen aan In het Veld en 3 vrijstaande woningen aan de Hagelkruis.

De 3 vrijstaande woningen hebben de mogelijkheid tot een hellend dak in de vorm van een zadeldak, schilddak of tentdak. De 8 en 6 woningen worden als projectmatige woning ontwikkeld/gerealiseerd.

Navolgende afbeeldingen geven de artist impressions weer van deze woningen. vervolgens is een situatietekening opgenomen met contouren van de bebouwing. In aanvulling op de weergegeven contouren kunnen de woningen, passend binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan, worden uitgebreid met o.a. een aanbouw, garage/berging en dakkapel op zolder.



De afbeelding hiernaast geeft de contouren weer van de bebouwing van de 3 vrijstaande woningen. In overeenstemming met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan voor dit woningtype zijn een aantal voorbeeldontwerpen als (indicatief) uitgangspunt gekozen. Op basis van deze voorbeelden zijn de bebouwingscontouren van de kavels bepaald.



Het hoofdgebouw van de woningen van de vrije sector kavels heeft een oppervlakte van maximaal 210 m² (breedte 14 meter x diepte 15 meter) en wordt aan een zijde op 3 meter van de perceelgrens gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze woningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 m en 10 m. Gezien de ligging van de projectlocatie, een inbreidingslocatie tussen bestaande woonwijken, is woningbouw op de onderhavige locatie zowel ruimtelijk als qua type bebouwing passend in de omgeving.



Luchtfoto van de het besluitgebied en de omgeving (bron: IPO)

In het besluitgebied worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd, van verschillende woningtypes. Hierbij gaat het om rijwoningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen.

2.2.1 Beeldkwaliteit

Voor het onderhavige project is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (vastgesteld d.d. 2 juli 2008). Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor architecten, landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en andere vormgevers bij de uitwerking van het plan. Behalve ruimtelijke aspecten, behandelt het BKP ook vormgevings- en materialisatie-aspecten.

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het onderhavig besluitgebied zich kenmerkt door een geheel eigen karakteristiek. In het algemeen geldt dat toepassing van natuurlijke materialen het uitgangspunt is. De belangrijkste zijn baksteen en pannendaken. Er wordt een voorkeur gegeven aan donkergekleurde bakstenen, in bruin/rode tinten, welke gebiedseigen zijn. Architectonische details kunnen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen, zoals hout en glas. Het gebruik van moderne, strakke materialen, zoals staal, is niet wenselijk.

Voor het gebied wordt als referentie de nieuwe jaren '20 en '30 bouwstijl toegepast met een eigentijdse vertaling van woningen uit deze periode en zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar het opgestelde beeldkwaliteitplan.



Impressie beoogde beeldkwaliteit woningen

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en aansluiting

De In het Veld en Hagelkruis ontsluiten in noordelijke richting op de Helmusweg. De Helmusweg is gecategoriseerd als een ontsluitingsweg in de gemeentelijke wegencategorisering, de overige wegen in het besluitgebied, zijn als erftoegangswegen gecategoriseerd. Voor de erftoegangswegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De aansluiting van het besluitgebied op de Helmusweg vindt plaats door middel van een inritconstructie waarbij het verkeer op de Helmusweg voorrang heeft en het besluitgebied daarop ondergeschikt is aangesloten. De capaciteit van de Helmusweg is zodanig dat de verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen zonder problemen opgaan in het huidige verkeersbeeld van de Helmusweg.

Parkeren

Ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van een rekenmethode volgens CROW-richtlijnen¹. Per woning dient 1,8 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Voor de totale ontwikkeling van 71 woningen zijn 128 parkeerplaatsen benodigd. De opgave in het besluitgebied heeft tot gevolg slechts 124 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en er een tekort ontstaat van 4 parkeerplaatsen. Dit kan leiden tot capaciteitsproblemen in het openbaar gebied.

De verkeerssituatie is hierdoor ter plaatse nader onderzocht. In de groenstrook langs In 't Veld zijn nog 4 parkeerplaatsen te realiseren. Hier komt waarschijnlijk ook de grootste parkeerdruk te liggen. Voor 12 woningen ter plaatse zijn momenteel 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Hierbij wordt 1 parkeerplaats op eigen erf bijgeteld, waarmee in totaal voor 12 woningen 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De parkeernorm ligt beneden de norm van 1.8 pp/woning, waardoor realisatie van 4 extra parkeerplaatsen mogelijk is. Voorgaande bevindingen hebben tot gevolg dat er vier extra parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de groenstrook langs In 't

¹ Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. In de stichting CROW werken overheid en bedrijfsleven samen vanuit hun gemeenschappelijke belangen bij het ontwerp, de aanleg en het beheer van vooral wegen en verkeers- en vervoersvoorzieningen.

Veld. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen in en nabij het besluitgebied gerealiseerd. Op de navolgende afbeelding zijn de extra parkeerplaatsen, gelegen in de groenstrook langs In 't Veld, weergegeven.



Extra parkeerplaatsen gelegen in de groenstrook langs In 't Veld

2.2.3 Duurzaamheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwwoningen dienen te worden uitgevoerd met een minumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden. Bij de realisering en ontwikkeling van het project zal derhalve voldoende aandacht besteed worden aan het duurzaamheidsaspect. Het plan sluit aan op het C2C principe uit de welstandsnota.

C2C (Welstandsnota, 2013)

Klimaatverandering en het schaarser worden van grondstoffen en fossiele brandstoffen stellen wereldwijd steeds meer eisen aan de gebouwde omgeving. Een radicale systeemverandering is daarom essentieel en Venlo geeft daar invulling aan door het omarmen van Cradle to Cradle (C2C) als ontwerpprincipe. C2C zit in de genen van de stad, is onderdeel van het imago en is als verdienmodel een belangrijke motor in de economische ontwikkeling van de stad.

De welstandsnota geeft invulling aan de kernkwaliteiten en de ruimtelijke kwaliteiten van Venlo, waarbij de gemeente in de niet-welstandsvrije gebieden kan sturen op de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen. Daarbij is het van belang dat niet alleen wordt gestuurd op behoud en conservering van de bestaande kwaliteiten, maar dat ook wordt gestuurd op het toevoegen van kwaliteiten die bijdragen aan het imago van de stad en de functies die wij van de stad verlangen. C2C vormt daarin een belangrijk

onderdeel. De vereiste systeemveranderingen hebben gevolgen voor de uiterlijke verschijningsvorm en materialisatie van de gebouwde omgeving. Gebouwen zullen steeds minder traditioneel gebouwd (of verbouwd) worden en naast de “traditionele” functionaliteit die een gebouw heeft (plek om te wonen, winkelen, werken) zal van een gebouw ook steeds meer worden verlangd dat het extra functies in het systeem van de stad kan vervullen. Functies als materialenbank, als waterberger en waterzuiveraar, als luchtfilter, als energieopwekker, als koeltebrenger etc. Venlo hanteert de “Venlo-Principes”: de voor Venlo op maat gemaakte C2C-principes. C2C is in hoofdzaak een ontwerpprincipe en een innovatie platform voor holistische kwaliteit. Daardoor is er een sterke relatie met bouw en vormgeving.

C2C heeft als doel om meetbaar de kwaliteit van materialen, bodem, lucht en water te verbeteren, met enkel gebruik van hernieuwbare energie en om waarde toe te voegen voor de mens en omgeving. Door de sterke nadruk op kwaliteit en ontwerp, in combinatie met verdienmogelijkheden en marketing, is er bij C2C – in tegenstelling tot “klassieke duurzaamheid” - sprake van kwaliteit en overvloed. Juist een C2C geïnspireerd ontwerp zou daarom vanuit zichzelf moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand, met in het achterhoofd dat die eisen op het gebied van functionaliteit en gebruik zoals boven beschreven, in een andere context gezien moeten worden dan voorheen. Een C2C geïnspireerd ontwerp kan juist vanwege de aard van de C2C-principes geen “lelijke” of niet in de omgeving passende gebouwen opleveren. Een van de C2C-principes die Venlo hanteert, is “verbindt plaats en context”. Vanuit dat principe kan een passende vormgeving worden geborgd.

Onderhavig project sluit aan op de C2C door de keuze in materiaal gebruik. Hierbij gaat het om de toepassing van keramische dakpannen, metselwerk gevels, zinken gooten, houten kozijnen en de infiltratie van het hemelwater. Voor het gebied geldt een epc <0,6 en de woningen zijn ontworpen middels het Toplan bouwsysteem. Hierbij wordt een prefab skelet (hout en beton) toegepast en geldt een snellere bouwtijd, minder bouwverkeer en minder afval/verspilling materialen op de bouwplaats.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie 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 en de agenda Vitaal platteland. 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. Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- 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.

Toetsing

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van 17 woningen voor zover een dergelijk ruimtelijk beperkte ontwikkeling getoetst kan worden aan het rijksbeleid, in overeenstemming is met de nationale belangen. Zoals elders uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, bestaan verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig project.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerp-stukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridi-

sche borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundamenten.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Electriciteitsvoorziening.
- Ecologische Hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Toetsing

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen geen gevolgen voor onderhavig project.

3.1.3 SER-ladder

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (1) de onderliggende vraag in de regio, (2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (3) een multimodale ontsluiting. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Toetsing

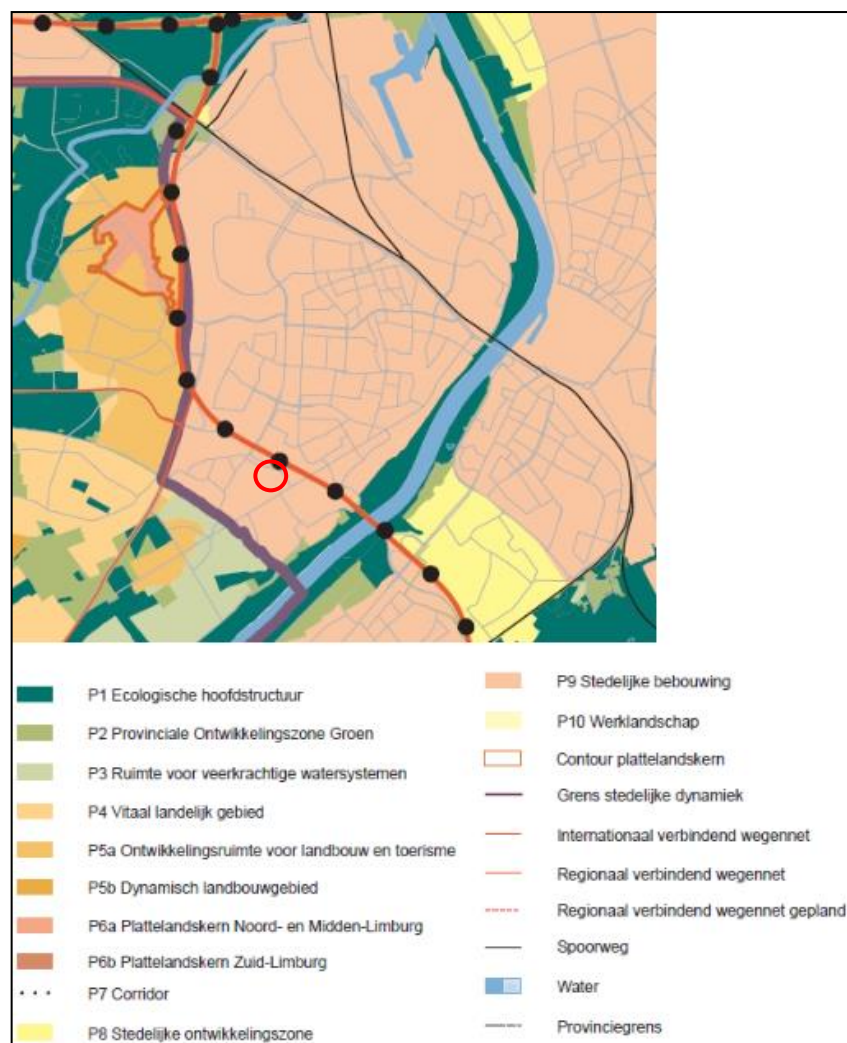
Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat ingespeeld wordt op een specifieke woonvraag binnen het bestaande stedelijke gebied. Verder is de locatie op een goed bereikbare plaats gelegen, direct nabij het landelijk verbindende wegennet. Op basis hiervan past de ontwikkeling binnen de principes van de SER-ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening.

Ondanks dat het aantal inwoners afneemt in Limburg, zal het aantal huishoudens tot 2015 niet dalen. Door de gezinsverdunding (eerder en langer zelfstandig wonen van jongeren respectievelijk ouderen, meer gescheiden mensen) zal vooral het aantal 1-persoonshuishoudens toenemen. Een ontwikkeling die nu al speelt is de veranderende vraag naar het type woningen. Zowel door vergrijzing als ontgroening neemt de vraag naar kleinere woningen met comfort toe. Bij de herstructurering van het woningenbestand moeten daarom naast kwantitatieve ook kwalitatieve aspecten in ogenschouw worden genomen. De herstructurering biedt tevens kansen om slim om te gaan met mobiliteit (aansluiting op openbaar vervoer), met energiebesparing in de gebouwde omgeving, bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen etc. In 2009 is het POL geactualiseerd met de POL-aanvulling "Verstedelijking & Limburgs kwaliteitsmenu" (2009). Deze zal hier kort worden beschouwd. Daarbij wordt eerst ingegaan op de kaart Perspectieven en de themakaarten blauwe, groene en kristallen waarden. Ter beoordeling van toekomstige ontwikkelingen is de zogenaamde POL-kaart 'Perspectieven' vervaardigd die onderscheid maakt in tien ruimtelijke perspectieven. Uit de uitsnede van de POL-kaart valt op te maken dat voor het besluitgebied perspectief P9: "stedelijke bebouwing" van toepassing is (zie navolgende afbeelding). Het besluitgebied is tevens gelegen binnen de grens "stedelijke dynamiek".



Uitsnede Perspectievenkaart POL2006

bron: Geo Dataportaal provincie Limburg

De 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 verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) en Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) kan de Provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

Toetsing

Het besluitgebied ligt binnen de 'stedelijke bebouwing' (perspectief 9). Deze contour vormt de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Binnen perspectief 9 is behoud en versterking van de stedelijke vitaliteit uitgangspunt. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 17 bouwka-vels ten behoeve van woningbouw. Dit is toegestaan binnen het genoemde perspectief

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de PO-Laanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol met betrekking tot verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/ stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- afzonderlijk kwaliteitsmenu voor uitlegggebieden bij plattelandskernen in Noorden Midden-Limburg.

Toetsing

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het besluitgebied is, zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. De POL-aanvulling is hierop in het kader van onderhavig project niet van toepassing. Ook het Limburgs Kwaliteitsmenu is verder niet van toepassing op onderhavig initiatief.

3.2.3 POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro. De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale ruimtelijke belangen. Dat zijn aspecten van het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen. De Provinciale Belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden. Ten aanzien van deze gevallen is een Uitzonderingenlijst opgesteld.

Toetsing

In het besluitgebied spelen geen belangen, zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking. Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend.

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Toetsing

Met onderhavig project vindt de realisatie van 17 bouwkavels plaats. Binnen de regionale woonvisie is ruimte voor de realisatie van dit aantal bouwkavels. Wat betreft het kwalitatieve kader kan gesteld worden dat sprake is van particuliere woningbouw, zodat de toekomstige woningen voldoen aan de specifieke woonwensen van de nieuwe eigenaren. De kavels zijn daarbij groot genoeg om binnen de stedenbouwkundige voorwaarden desgewenst een levensloopbestendige woning te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Venlo 2030

De Visie Venlo 2030 is een document dat de algemene richting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota's moeten verder invulling geven aan deze visie. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- 1 Stad voor jong en oud;
- 2 Duurzame stad;
- 3 Grensverleggende stad;
- 4 Logistiek & industrieel knooppunt;
- 5 Veelzijdige, culturele stad.

Ad 1: De bevolkingssamenstelling verandert de komende jaren: er treedt een sterkte vergrijzing op. Als centrumstad in de regio, met de daarbij horende voorzieningen, zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan echter op peil moeten zijn. Ook veiligheid en leefbaarheid, aspecten waar ouderen zeer gevoelig voor zijn, zullen gewaarborgd moeten worden. Om dit te kunnen waarborgen zal er in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling contact gezocht moeten worden met burgers. Maar faciliteren van ouderen is niet de enige richting. Om de stad leefbaar te houden zal er aandacht moeten zijn om jongeren vast te houden. Hierbij horen voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid.

Ad 2: In de visie “Duurzame stad” staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. De aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid bepalen onder meer die kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente onderzoek uitvoert naar behoefte-ontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt- en wijkniveau. Burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zonodig verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen. Groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve belevings- en gebruiks-mogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

Ad 3: Om de rol van centrumstad te kunnen vervullen is samenwerking nodig met andere gemeenten in de regio. Als centrumgemeente kan Venlo daarbij een voortrekkersrol en voorbeeldrol vervullen. Om de rol van centrumstad en bestuurlijk centrum te kunnen vervullen en ontwikkelingen te kunnen sturen, is ook samenwerking en afstemming nodig met steden in aangrenzende regio's provinciale en nationale overheden. Daarbij is het belangrijk dat de centrumrol van Venlo ook door deze overheden in hun beleidsstukken onderkend wordt. De rol van Venlo als centrumstad krijgt concreet gestalte in voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, gezondheidszorg, onderwijs en cultuur.

Ad 4: Venlo moet een vernieuwende stad zijn. Venlo biedt aan haar bewoners en alle mensen die er hun brood verdienen een zekere toekomst op arbeidsmarktgebied. Venlo is en blijft een werkstad. Meer commerciële dienstverlenende bedrijven, maar ook meer non-profit organisaties en overheidsinstellingen zorgen ervoor dat Venlo aantrekkelijk wordt gevonden door mensen met hogere inkomens. Venlo wil zich ontwikkelen tot een kenniscentrum. Op dit moment is Venlo een intermodaal knooppunt. Multimodaliteit staat voorop waar het gaat om het faciliteren van de logistieke sector. Venlo wil daarnaast in de veranderende markt van de glastuinbouw meegaan. Noord-Limburg is een belangrijke leverancier van groenten, bomen, struiken en planten. De stad wil graag een groene landbouwstad zijn. Ruimte bieden aan innovatieve landbouwmethoden.

Ad 5: Venlo wil het culturele kloppend hart zijn van de regio. De binnenstad funktioneert als dé aangewezen plek voor centrale voorzieningen en evenementen waar alle inwoners van de gemeente en de regio bij zijn gebaat. Een bruisende binnenstad vormt het surplus bovenop hetgeen in de verschillende stadsdelen is te vinden. Voor alle inwoners bestaan ruime mogelijkheden voor een actieve cultuurbeleving. Het fundament van de plaatselijke cultuur wordt gevormd door het veelzijdige verenigingsleven, de veelheid van kleinschalige initiatieven en door de continuïteit van enkele meer grootschalige festiviteiten. De veelzijdigheid van het aanbod wordt versterkt, zodat inwoners met verschillende culturele achtergrond elkaar vaker ontmoeten.

Toetsing

Voor de kern Hout-Blerick zijn vooral de wensbeelden “stad voor jong en oud” en “duurzame stad” van belang. Daarnaast is het wensbeeld “veelzijdige, culturele stad” van toepassing vanwege het lokale verenigingsleven en de sociale cohesie. Het onderhavig project sluit aan bij deze wensbeelden, aangezien voor diverse doelgroepen gebouwd zal worden.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 'Ruimte binnen grenzen'

Op 25 juni 2014 is de nieuwe ruimtelijke structuurvisie Venlo, 'ruimte binnen grenzen' vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. In de nieuwe structuurvisie zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt.

Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030. Om invulling te geven aan deze ambities worden in de structuurvisie drie principes gehanteerd die een initiatief in de basis kansrijker maken:

1. Hanteer de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt;
2. Stel jezelf de vraag wat het betrekken van onze (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
3. Organiseer je eigen draagvlak.

Deze principes komen bij elk ruimtelijk initiatief aan de orde. Naast deze basisprincipes zijn de richtinggevende uitspraken uitgewerkt in vijf 'majeure opgaven' voor Venlo:

1. Drukte 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 voorzieningencusters 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.

De structuurvisie wordt gebruikt om initiatieven te kunnen toetsen, maar zal vooral worden gehanteerd als gespreksagenda. In essentie heeft de structuurvisie als doel om – binnen de voorgestelde kaders - ruimte te geven aan initiatiefnemers. De gemeente wil hierbij vooral een dienstbare overheid zijn. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de opgave en vervult bij concrete initiatieven een faciliterende rol. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om met een goede oplossing te komen.

Stedelijk gebied

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, in tegenstelling tot een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

De omgeving van het besluitgebied is in de structuurvisie aangewezen als woongebied. In dit gebied ligt het accent op wonen en mag worden ingezet op een sterkere mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten.



Uitsnede kaart "Ruimte in stad en dorp" (bron: gemeente Venlo), plangebied rood omrand

Toetsing

De omgeving van het besluitgebied, gelegen aan de zuidzijde van de A73, zijn aangewezen als woongebied en zo ook al gedeeltelijk ontwikkeld. Het onderhavige project, waarin enkel grondgebonden woningen gerealiseerd worden, sluit hierbij aan.

3.4.3 Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Venlo is vastgelegd in de Welstandsnota (2013). In de welstandsnota wordt gewerkt met welstandsniveaus.



Kaart welstandsnota 2013 (bron: gemeente Venlo), plangebied rood omcirkeld

Voor het plangebied geldt het welstandsniveau bijzonder. Voor een bijzonder niveau wordt, vanwege de bijzondere kwaliteit en bijdrage aan de kernkwaliteiten, een extra inspanning gevraagd. Bouwwerken dienen in een bijzondere mate te voldoen aan de criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand.

De term 'redelijke eisen van welstand' ligt ten grondslag aan de welstandsadvisering, zoals deze verankerd is in de Woningwet. De redelijke eisen van welstand bestaan uit:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht.

Voor de gewenste beeldkwaliteit in de omgeving van het besluitgebied wordt in de welstandsnota verwezen naar het Beeldkwaliteitplan Helmusweg (zie paragraaf 2.2.1 en bijlage 2). De kleinschaligheid en gebiedseigen vormen en materiaalgebruik zijn belangrijke uitgangspunten voor de verschijningsvorm.

Toetsing

De onderhavige projectlocatie kent een bijzonder welstandsbeleid. Bouwplannen voor de nog te realiseren woningen worden te zijner tijd aan dit beleid, alsmede aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan (2 juli 2008), getoetst.

3.5 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van de 17 woningbouw kavels, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het besluitgebied. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt met een omgevingsvergunning de mogelijkheid voor de realisatie van de 17 bouw kavels juridisch-planologisch geregeld.

4 Onderzoek

4.1 Water

4.1.1 *Beleidskader*

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. 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.

Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

De provinciale ambitie is het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, conform het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)/ Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren en door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij wordt geanticipeerd op veranderende klimatologische omstandigheden. Conform de afspraken uit het NBW wil de provincie in 2015 voldoen aan de nog nader te bepalen en vast te stellen normen voor regionale wateroverlast, waarbij bij de bepaling van de aard en omvang van bij voorkeur te nemen brongerichte maatregelen rekening wordt gehouden met 10% hogere piekafvoeren van beken (met een herhalingsstijd van T=50 jaar) vanwege de klimaatsverandering. Op de langere termijn wil de provincie komen tot een reductie van de piekafvoeren van 20%, teneinde de natuurlijke veerkracht verder te herstellen en daarmee toekomstige wateroverlast en watertekort tegen te gaan. Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot be-

lang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling.

4.1.2 Infiltratie onderzoek

Door Econsultancy b.v. is voor de projectlocatie een infiltratieonderzoek gedaan². Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd in het kader van de watertoets, waarin het ruimtebeslag van de toekomstige infiltratievoorzieningen dient te worden weergegeven. Voor de watertoets wordt verwezen naar de hiernavolgende paragraaf. Voor aanvang van het infiltratieonderzoek was door de opdrachtgever aangegeven dat deze voornemens is om ter plaatse van de nieuw te realiseren woonhuizen mogelijk infiltratiekratten toe te passen. Met het oog op de geplande infiltratievoorzieningen is met name het traject van 0,5 - 2,0 m -mv onderzocht.

Uit het infiltratieonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem voornamelijk uit zwak tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig grof zand bestaat. De bodem is bovendien plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak tot sterk humeus. Plaatselijk komt een zwak tot sterk zandige leemlaag voor. Deze leemlaag is maximaal 1,0 m dik. In de zandige ondergrond komen tevens plaatselijk leemresten voor. Zeer plaatselijk is de grond tot maximaal 0,8 m - mv zwak puin- of houtskoolhoudend.

Uit metingen blijkt dat ondanks de plaatselijke aanwezigheid van leem(resten) en een hoge siltigheid, dat de bodem vrij goed tot goed doorlatend is. Voor de betreffende k-waardes wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek, welke separaat als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd is.

4.1.3 Waterplan

Door Zuidgrond b.v. is aangegeven dat het hemelwater afkomstig van het gezamenlijke nieuw verhard oppervlak volledig zal worden afgekoppeld.

Hemelwater afkomstig van de 2-kappers en rijwoningen zal voor 20 mm en van vrijstaande woningen voor 50 mm op eigen terrein infiltreren. Voor de tweekappers en rijwoningen geldt dat de overige 30 mm bovengronds zal afstromen naar het IT-riool. Hemelwater afkomstig van de overige woningen en de infrastructuur zal bovengronds afstromen naar het IT-riool. De bergingscapaciteit van het IT-riool van 626 m³ is voldoende om een bui van 50 mm, met kans op voorkomen van eens per tien jaar, op te kunnen vangen. Bij een extreme bui van 84 mm, met een kans op voorkomen van eens per honderd jaar, zal het IT-riool via een ondergrondse overstort aansluiten op het rioolwaterstelsel. De constructie zal zodanig ingestoken worden dat er geen kans bestaat dat bij een extreme bui rioolwater in het hemelwatersysteem kan stromen of dat overlast aan derden veroorzaakt zal worden.

² Econsultancy b.v., infiltratieonderzoek Baarlosestraat (ong.) te Hout-Blerick, projectnummer 07091986, november 2007.

Bij de bouw van de woningen zullen geen uitlogbare materialen zoals zink, koper of lood toegepast worden. Een en ander is nader uitgewerkt in de voor het project opgestelde waterparagraaf, welke als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd³.

4.1.4 Overleg waterschap

De voorgenomen plannen zijn voorgelegd aan waterschap Peel en Maasvallei. Bij brief van 4 maart 2008 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage 4 en 5). Het opgestelde infiltratieplan is akkoord bevonden. Het plan is tevens als separaat document aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.1.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

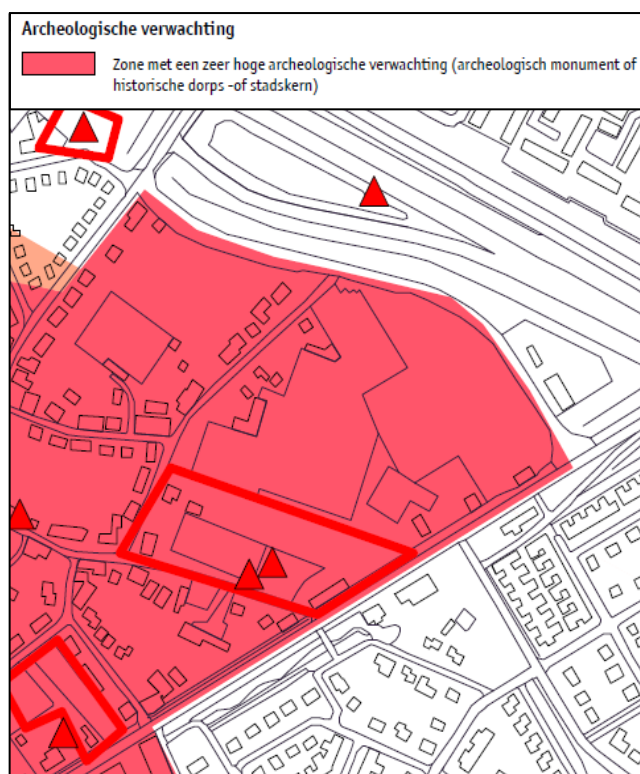
4.2.1 Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

4.2.2 Onderzoek

De onderhavige projectlocatie heeft volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de beleidskaart opgenomen.

³ Waterparagraaf, Helmusweg Hout-Blerick, Janssen de Jong Infra design, 13 februari 2008.



Archeologische beleidskaart Venlo

Dienovereenkomstig is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven⁴. De resultaten van het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6 aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is in het noordwesten van de projectlocatie een grafveld aangetroffen. Het gaat om een urnenveld uit de IJzertijd, bestaande uit vier grafurnen met crematieresten en een grafkuil met crematieresten zonder urn. De grafkuil had één of meerdere koperen objecten als bijgiften. Eén graf betrof dat van een kind. In de urn was een kleinere pot als bijgift geplaatst. De resultaten passen, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek in de directe omgeving, in het algemene regionale beeld dat men heeft over de aanwezigheid van archeologische waarden. Ten zuiden van het besluitgebied is immers reeds een grafveld uit de IJzertijd aangetroffen. Tevens heeft zowel het voorafgaande bureau- als booronderzoek een hoge verwachting uitgesproken voor (graf)sporen uit de Late Bronstijd tot Vroege IJzertijd.

Aangezien in het merendeel van de projectlocatie geen archeologische waarden zijn aangetroffen, heeft de waardestelling betrekking op de vindplaats van de graven. De westgrens van het grafveld is niet geheel duidelijk. Toch is de vindplaats over het algemeen ruimtelijke goed bewaard gebleven en kan dus worden beschouwd als zijnde van hoge kwaliteit. Het deel met sporen is van beperkte omvang om van een representatief deel van een nederzetting te spreken. De conservering van de grondsporen is goed te noemen. De verbruining in de grond beperkt de zichtbaarheid echter enorm. Het aardewerk dat verzameld is tijdens het aanleggen van de sporenvlakken, met name afkomstig uit het grafveld, is weinig verweerd en gefragmenteerd. De conserve-

⁴ ADC Archeoprojecten, inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, Helmusweg, Hout-Blerick, juli 2008.

ring van sporen en vondsten wordt gemiddeld gewaardeerd. Hierbij moet worden bedacht dat op regionaal niveau de conserveringsomstandigheden voor de vindplaats kenmerkend zijn voor dit gebied. De vindplaats is gemiddeld zeldzaam. Graven uit de IJzertijd zijn feitelijk niet zeldzaam, wel in combinatie met de staat van de urnen en crematieresten. De informatiewaarde is eveneens gemiddeld te noemen. De ligging van het grafveld en de informatie die afkomstig is uit de graven complementeren de geschiedenis van het gebied, met name ten aanzien van het begrafenisritueel.

Op basis van dit proefsleuvenonderzoek is geadviseerd om rond de aangetroffen graven een vlakdekkende opgraving uit te laten voeren om de begrenzingen van het grafveld vast te kunnen stellen.

Met de opgraving⁵ (zie bijlage 7) is het grafveld volledig onderzocht. Het grafveld bleek te bestaan uit zes crematiegraven, waarvan vijf bijzettingen in een urn en één bijzetting in een grafkuil. Op basis van dateringen van het aardewerk kunnen de graven in de Vroege IJzertijd gedateerd worden. Vermoedelijk hebben de graven behoord tot de mensen van één groep die gedurende een korte periode gebruik heeft gemaakt van het grafveld. Gedacht kan worden aan een familie. Uit de crematieresten kan afgeleid worden dat het ging om vijf volwassenen in de leeftijd van maximaal 20 tot 40 jaar en één kind. Onder de volwassenen waren in ieder geval één vrouw en drie mannen. In de crematiegraven waren enkele grafgiftten bijgeplaatst, waaronder een miniatuur urn, een metalen voorwerp en een schaal. Het onderzoek past binnen de lokale geschiedenis. Zo zijn bij eerdere onderzoeken in de directe omgeving eveneens kleinere grafvelden uit dezelfde periode aangetroffen.

Nadat de opgraving heeft plaatsgevonden is het gehele terrein vrijgegeven. Dit is tevens door de gemeente Venlo bevestigd. De vondsten worden ex situ bewaard. De aandacht voor de archeologische waarden en -verbindingen zal in de toekomstige woonwijk terug keren in de vorm van een speelplek met informatiebord.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

⁵ ADC, Een grafveld uit de Vroege IJzertijd aan de Helmusweg te Hout-Blerick, gemeente Venlo, een archeologische opgraving, april 2010, ADC rapport 1540.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.3.2 Onderzoek

Door Econsultancy b.v. is in 2007 een quickscan flora en fauna (bijlage 8) uitgevoerd in het projectgebied⁶. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 Er zijn in het kader van de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Natuur 2000, EHS en POG) geen vervolgstappen noodzakelijk vanwege het ontbreken van beschermde gebieden op en in de directe nabijheid van de onderzoeklocatie.
- 2 De beplanting op de onderzoeklocatie biedt slechts beperkt onderkomen aan algemene broedvogels. De mol en het konijn kunnen gebruik maken van de onderzoeklocatie als leefgebied. Voor de overige soortgroepen geldt dat de projectlocatie niet gebruikt wordt of dat de onderzoeklocatie geen geschikte habitat vormt. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt echter niet noodzakelijk geacht.
- 3 Negatieve effecten op broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Het laten uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, of de werkzaamheden in de winter uitvoeren, voorkomt dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.
- 4 Vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is, is een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen niet noodzakelijk.

Hieruit blijkt dat inzake het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de doorgang van het project. Het nieuwbouwgebied is thans voor ruim de helft bebouwd. Het onbebouwde/braakliggend gebied wordt regelmatig geklepelmaaid, waardoor de kans op aanwezigheid van beschermde soorten klein wordt geacht. Mede daar er alvorens realisatie van woningen in dit plan geen belemmeringen waren als gevolg van een flora en fauna onderzoek en sinds 2009 tot en met 2013 bouwactiviteiten zijn geweest.

4.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

⁶ Econsultancy b.v., quickscan flora en fauna, projectnummer 07061485, november 2007.

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op een geluidsgevoelige bestemming niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een projectbesluit nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie.

4.4.2 Onderzoek

Door SAB is in juli 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd⁷. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9 aan deze ruimtelijke onderbouwing. In de navolgende paragrafen zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek samengevat.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Snelweg A73

Uit dit onderzoek blijkt dat bij 15 van de 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van snelweg A73. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs snelwegen bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Helmusweg

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van Helmusweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van bedraagt 39 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Baarlosestraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van Baarlosestraat. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van bedraagt 35 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de snelweg A73, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze 15 van de 17 woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Venlo

⁷ SAB (31 juli 2014), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: “door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen”. Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien door de bouw van de 17 woningen de open plek in de kern Hout-Blerick wordt opgevuld. De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de afwijkingsprocedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de navolgende tabel. Voor de woning V01 t/m V03 is de kadastrale grens genomen als begrenzing van het onderzoeksgebied. Ter plaatse mogen maximaal 5 woningen worden gebouwd. Bij de aanvraag van de hogere waarde dient daar rekening mee gehouden te worden.

Woning	Snelweg A73		
	hogere waarden in dB	waarneempunt	waarneemhoogte in meters
R01	49	4	7,5 m
R02	49	5	7,5 m
R03	49	8	7,5 m
R04	50	10	7,5 m
R05	49	16	7,5 m
R06	49	18	7,5 m
R07	49	20	7,5 m
R08	50	21	7,5 m
T01	50	27	7,5 m
T03	49	35	7,5 m
V01	51	52	7,5 m
V02	51	58	7,5 m
V03	50	62	7,5 m

Aan te vragen hogere waarden

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Bij woningen moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB ten gevolge van weg-verkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd worden. Onderstaande tabel geeft de hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en minimaal benodigde gevelwering weer.

Woning	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
R01	51	18
R02	51	18
R03	51	18
R04	52	19
R05	52	19
R06	52	19
R07	52	19
R08	52	19
T01	52	19
T02	50	17
T03	51	18
T04	50	17
T05	50	17
T06	50	17
V01	54	21
V02	53	20
V03	52	19

Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Voor één woning (V01) is aanvullend bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012.

Waarborgen van het wooncomfort

Het besluitgebied is een geluidsbelaste locatie aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en bij de verlening van de hogere waarden ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels⁸.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, na verlening van de hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Bodem

4.5.1 Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. De functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek

Door Econsultancy b.v. is voor de gehele projectlocatie Helmusweg een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁹. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 10 aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op de locatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

- 1 Deellocatie A: overdacht terreindeel;
- 2 Deellocatie B: terreindeel met EOX-gehalte;
- 3 Deellocatie C: voormalige bovengrondse HBO-tank (3.000 l);
- 4 Deellocatie D: voormalige autowrak;
- 5 Deellocatie E: restverontreiniging perceel 4667;
- 6 Deellocatie F: voormalige bovengrondse zware olietank (42.000 l) en voormalige bovengrondse HBO-tank (2.000 l);
- 7 Deellocatie G: voormalige bovengrondse dieseltank (1.000 l) en voormalige bovengrondse petroleum tank (6.000 l);

⁸ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

⁹ Econsultancy b.v., verkennend bodemonderzoek locatie Helmusweg, projectnummer 08021111, april 2008.

Voor wat betreft de deellocaties A, B, C, D en G zijn lichte verontreinigingen met EOX (deellocatie B), zink, PAK en lood vastgesteld, echter voor deze verontreinigingen geldt dat uit de doelmatigheidstoets blijkt, dat saneringsmaatregelen met betrekking tot deze lichte verontreinigingen niet doelmatig zijn, voor deze deelgebieden bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Gezien het feit dat de aangetroffen lichte verontreinigingen met minerale olie ter plaatse van deellocatie E en F mogelijk te wijten zijn aan de bronnen behorende bij de desbetreffende deellocaties, adviseert Econsultancy de aangetroffen lichte verontreinigingen met minerale olie, onder milieukundige begeleiding, te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker conform een door het bevoegd gezag (gemeente Venlo) goedgekeurd ontgravingsplan. De vervuiling dient verwijderd te zijn alvorens de start van bouw van de woningen ter plaatse.

Gelet op de aard en mate van de overige aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënisch belemmeringen voor het planvoornemen. Op 24 september 2008 is met betrekking tot de grond van de projectlocatie door het bevoegd gezag een BodemGeschiktheidsVerklaring afgegeven.

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

Aangezien het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven tot een asbest verontreiniging op de locatie.

4.5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande worden er vanuit het oogpunt bodem geen belemmeringen opgelegd aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige project.

4.6 Milieuhinder

4.6.1 Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

4.6.2 Onderzoek

Wat betreft het aspect milieuhinder is de milieukaart van de provincie Limburg geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van de projectlocatie geen inrichtingen zijn gelegen die mogelijke belemmeringen vormen op het gebied van milieuhinder.

Een globale analyse van de locatie wijst uit dat ter plaatse sprake is van een menging van woonfuncties en (agrarische) bedrijvigheid. Op de projectlocatie bevonden zich enkele tuinbouwbedrijven. Deze bedrijven zijn echter gesaneerd en zorgen dus niet voor belemmeringen.

Aan de noordzijde van de Beeretweg is een tuinbouwbedrijf met kassen gelegen, maar aangezien deze in de huidige situatie reeds geheel is ingeklemd door bestaande woonbebouwing wordt het bedrijf door de te realiseren woningen niet nog verder in zijn bedrijfsmogelijkheden beperkt dan het al was. Ten aanzien van eventuele hinder van het bedrijf naar gevoelige objecten als woningen wordt in de VNG-brochure “Bedrijven Milieuzonering” 2009 een richtafstand van 30 meter van het bedrijf tot de woningen gegeven. Aangezien de te realiseren woningen op een grotere afstand verwijderd liggen van het bedrijf, kan gesteld worden dat geen hinder hiervan wordt ondervonden.

Aan de zuidzijde van de projectlocatie is gemeenschapshuis ‘De Zalzershaaf’ gelegen. In de VNG-brochure is voor de categorie buurt- en clubhuizen een richtafstand van 30 meter tot omliggende woonbebouwing aangegeven in verband met eventuele geluidsoverlast. In de inrichting van het plan is rekening gehouden met de ligging van het gemeenschapshuis. Aangrenzend aan het gemeenschapshuis is namelijk een centraal ‘plein’ voorzien. Enkele aanliggende woningen liggen echter nog wel binnen de 30 meter van het gemeenschapshuis. Derhalve is een berekening uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van horecalawaai door HMB Groep B.V.¹⁰.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ‘De Zalzershaaf’ door de komst van de nieuwe woningen op geen enkele wijze in haar geluidruimte wordt beperkt. Het gemeenschapshuis is daarnaast betrokken geweest bij de keuzes voor het verkavelingsplan. Daar waar mogelijk piekgeluiden op kunnen treden (in de nachtperiode) bij de woningen geldt dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Mogelijke opties om dit te waarborgen zijn opgenomen in het onderzoek van HMB Groep B.V.

4.6.3 Conclusie

Wat betreft de milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van het onderhavige project.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wettelijk kader

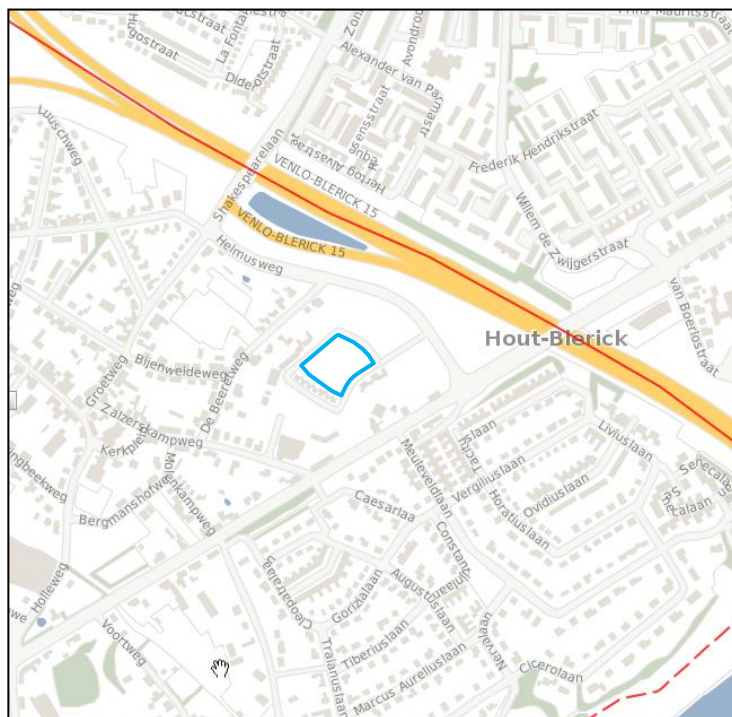
De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het besluitgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit

¹⁰ HMB Groep B.V. Berekening geluidsbelasting horecalawaai, kenmerk 09205001N, 10 februari 2009.

externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes met gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) hogedrukaardgasleidingen veiligheidsafstanden aan te houden.

4.7.2 Onderzoek

Uit de kaart van risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het besluitgebied geen gevaar opleverende installaties of leidingen te vinden zijn.



Fragment provinciale risicokaart Limburg

Vanwege de ligging van het besluitgebied nabij de A73/A74 is in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedure in 2008 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd¹¹ (zie bijlage 11) door Oranjewoud b.v. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico ten gevolge van te verwachten vervoer van gevaarlijke stoffen over de toekomstige A73/A74 geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen op deze locatie. De wettelijk vereiste basisbescherming is geboden. Ook het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A73/A74 vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen op deze locatie, aangezien het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde van de fN-curve ligt.

De verleende vrijstelling voor de woningbouw in het besluitgebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' uit 2010. Ter plaatse geldt dus al de bestemming Wonen. Met de huidige afwijking van het bestemmingsplan worden geen

¹¹ Oranjewoud b.v., Ontwikkeling Helmusweg Hout-Blerick, onderzoek externe veiligheid, projectnummer 178780, februari 2008

ontwikkelingen mogelijk gemaakt of omstandigheden gecreëerd die aanleiding geven voor een aanpassing of actualisatie van het destijds uitgevoerde onderzoek.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend project.

4.8 Kabels en leidingen

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen is informatie opgevraagd middels de provinciale milieukaart Limburg en de notitie 'Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling Limburg; Ordening en ontwikkeling in balans' (provincie Limburg, oktober 2005).

4.8.1 Onderzoek

Op basis van de provinciale milieukaart Limburg en de notitie 'Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling Limburg; Ordening en ontwikkeling in balans' kan geconcludeerd worden dat:

- 1 geen grote leidingen (o.a. defensie leidingen, Beheer Rotterdam-Rijn-pijpleiding) in de buurt van de projectlocatie gelegen zijn;
- 2 geen regionale of nationale leidingen door de projectlocatie lopen;
- 3 twee 40 bar hogedrukaardgasleidingen in de buurt liggen, maar niet onder het besluitgebied door lopen;
- 4 geen drinkwatertransportleidingen in de buurt van de projectlocatie liggen;
- 5 geen hoogspanningskabels in de buurt van de projectlocatie liggen;
- 6 projectlocatie gelegen is aan de rand van een laagvlieggebied, maar dat dit geen consequenties heeft voor het plan, aangezien de belemmeringen in de bouwmogelijkheden hoger liggen dan de gewenste bouwhoogtes. Alleen in geval van hoogbouw zouden er mogelijk belemmeringen optreden.

4.8.2 Conclusie

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de doorgang van het project. Als met de grondwerkzaamheden aangevangen wordt, dient een KLICK melding gedaan te worden om alle kabels en leidingen inclusief de huisaansluitingen in beeld te brengen. Er is een oriëntatiemelding gedaan naar de beheerders die mogelijk belangen in het besluitgebied hebben. Dit is in deze fase van het project toereikend.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de

luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.9.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een netto toename van het aantal woningen met meer dan 500 ter plaatse. Overeenkomstig de bepalingen uit de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" staat daarmee op voorhand vast dat:

- De ontwikkeling van het plan in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt al bedoeld in artikel 5.16 van de Wet Luchtkwaliteit, en dat;
- De Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Desalniettemin heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV uit het oogpunt van zorgvuldigheid een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd¹² (zie bijlage 12). Daarbij is uitgegaan van de opleveringen en de ingebruikname van alle, thans voorziene woningen uit het plan in 2010, hetgeen een worst-case benadering is van de werkelijke situatie. Voor het bepalen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd overeenkomstig Standaard Rekenmethode 1 en 2 uit de Ministeriële regeling 'Beoordeling Luchtkwaliteit 2007'. Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat:

- de Wet luchtkwaliteit, zelfs bij een worst-case invulling van diverse relevante uitgangspunten, geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan;
- ter plaatse van de geplande woningen geen overschrijdingen optreden van grenswaarden.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee voor de realisatie van de woningen.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisering van dit project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer, Zuidgrond B.V.. De planwijziging vergt geen kostenverhaal. Aan dit project zijn voor de gemeente Venlo geen kosten verbonden. Ten behoeve van dit project is een risicoanalyse van planschade verricht en is in 2009 een exploitatieovereenkomst aangegaan tussen de gemeente Venlo en Zuidgrond B.V.. Er is geen aanleiding om op basis van deze exploitatieovereenkomst een aanvullende anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

¹² Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, Luchtkwaliteitsonderzoek Locatie "Helmusweg" te Hout-Blerick, Referentie 200727788-01, 3 november 2008.

5 Afweging belangen

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de locatie en de ligging daarvan in de omgeving. De huidige en nieuwe situatie zijn beschreven. Het planologisch beleid, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan, vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Eventuele belemmeringen als gevolg van waterhuishouding, akoestiek, luchtkwaliteit, flora & fauna, cultuurhistorie & archeologie, externe veiligheid, bodem, milieuhinder, verkeer & parkeren en economische haalbaarheid zijn in kaart gebracht. Hieruit volgen geen bezwaren voor het realiseren van de 17 woningen op de projectlocatie.

6 Procedure

Op onderhavig project is de uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing, artikel 3.10 e.v. Wabo.

Er zijn geen nationale belangen in het geding. Ook op provinciaal niveau is geen overleg vooraf noodzakelijk (vanwege ligging P9/uitzonderingslijst). Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is bovendien geen overleg nodig met het waterschap.

Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen, artikel 3.11 Wabo, noodzakelijk van de gemeenteraad van de gemeente Venlo.

6.1 Zienswijzen

De resultaten van de procedure worden t.z.t. in een separate bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.