

Ruimtelijke onderbouwing

De Oude Staay, Witherenstraat Blerick

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

De Oude Staay, Witherenstraat Blerick

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1.000

Datum:

8 december 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253155-01F

TEK01-0253155-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0983.OV2014DEOUESTAAY

Datum vrijgave

december 2015

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV

Projectleider

Arno Derks

Vrijgave

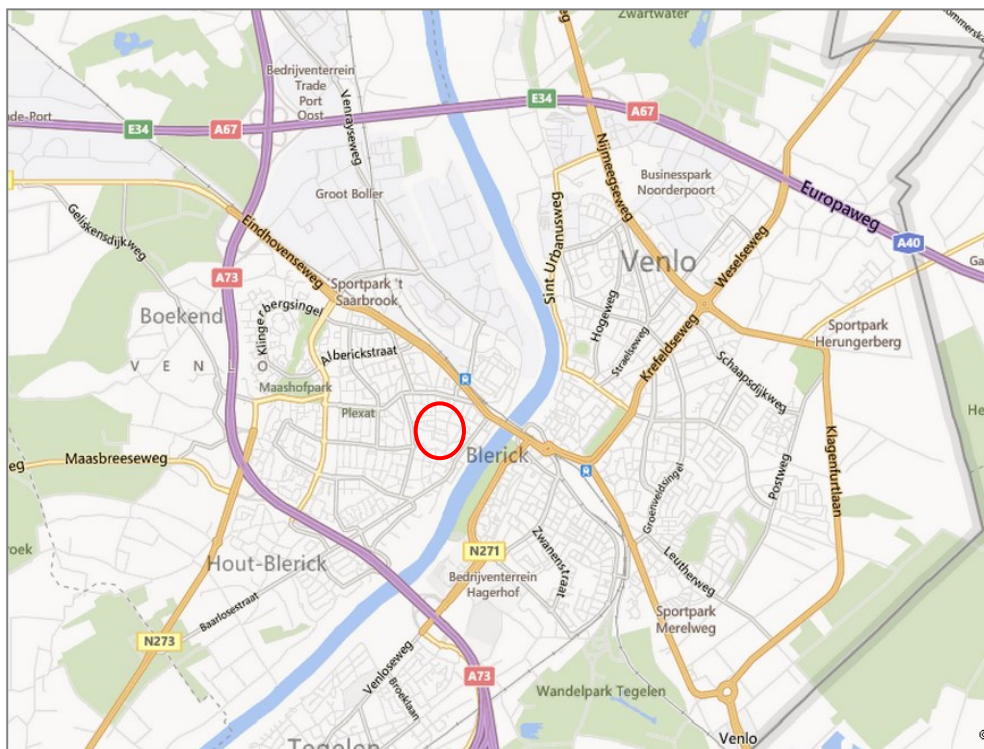


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Vigerende beheersverordening	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebieds- en besluitprofiel	3
2.1	Gebiedsprofiel	3
2.2	Besluitprofiel	5
2.3	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	27
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1	Bodem	29
4.2	Externe veiligheid	29
4.3	Geluid	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Water	38
4.7	Parkeren	39
4.8	Kabels en leidingen en straalpaden	41
4.9	Flora en fauna	41
4.10	Cultuurhistorie	42
4.11	Archeologie	42
5	Afweging belangen	47
6	Procedure, overleg en planstukken	49
6.1	Procedure	49
6.2	Overleg	49
6.3	Planstukken	50

Bijlagen

1. Advies BEVI, Veiligheid Limburg-Noord, 17 februari 2015
2. Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 23 maart 2015
3. Gevelisolatie onderzoek, Anteagroup, 14 juli 2015
4. Waterparagraaf, Anteagroup, 16 maart 2015
5. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeologie, 2 juni 2015



Ligging besluitgebied binnen de gemeente Venlo (maps.bing.com, 2014)



Luchtfoto besluitgebied (maps.bing.com, 2014)

1 Inleiding

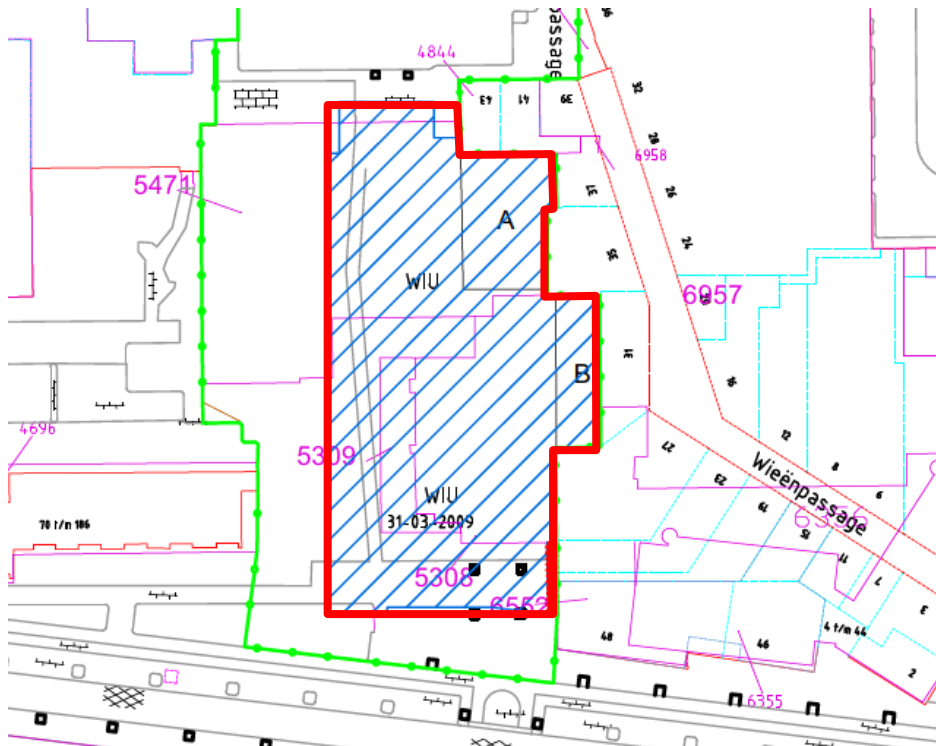
1.1 Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van een appartementengebouw met 45 appartementen aan de Witherenstraat te Blerick.

Op dit moment geldt voor de locatie de beheersverordening “Centrum Blerick”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venlo op 25 september 2013. Op basis van de vigerende beheersverordening is woningbouw op deze locatie niet mogelijk. De gemeente Venlo wil echter haar medewerking verlenen aan dit initiatief en doet dit door het verlenen van een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening, door het toepassen van de uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 ° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft een verantwoording van de nieuwe bouw mogelijkheden voor het genoemde besluitgebied.

1.2 Besluitgebied

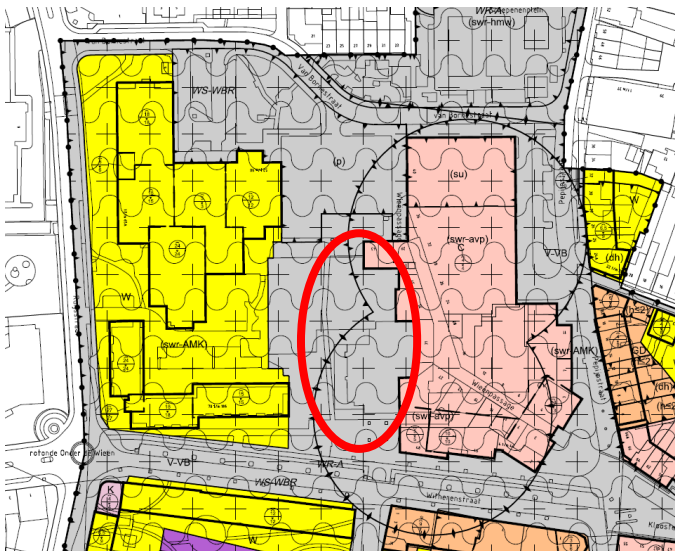
Het besluitgebied betreft het gebied aan de Witherenstraat aansluitend aan winkelcentrum De Wieën. Op de hierna opgenomen afbeelding is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Ligging besluitgebied (gebied binnen rode lijn)

1.3 Vigerende beheersverordening

Voor de gronden binnen het besluitgebied vigeert de beheersverordening 'Centrum Blerick'. De beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venlo op 25 september 2013. Op grond van de beheersverordening heeft het besluitgebied de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierbinnen is het bouwen van woongebouwen niet toegestaan.



Uitsnede Beheersverordening 'Centrum Blerick' met in rode cirkel locatie van ontwikkeling

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het gebieds- en besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante bestaand beleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau belicht. Hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 komt de belangenafweging aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, resultaten van overleg en de planstukken van ruimtelijke onderbouwing beschreven.

2 Gebieds- en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop deze omgevingsvergunning van toepassing is, bevindt zich aan de Witherenstraat te Blerick tussen winkelcentrum De Wieën en het woningbouw-complex De Witheren in het centrum van Blerick. In de huidige situatie is de planlocatie een groenplek tussen de bebouwing en het parkeerterrein van het winkelcentrum.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds het woningbouwcomplex De Witheren van 5/6 bouwlagen en anderzijds het winkelcentrum van één en twee bouwlagen hoog. Aan de planlocatie grenzen nu de achterkanten van het winkelcentrum met blinde gevels. Aan het parkeerterrein aan de Van Bornestraat staat een woningbouw-complex van 4 lagen hoog en aan de zuidzijde van de Witherenstraat worden nieuwe woningen gerealiseerd.



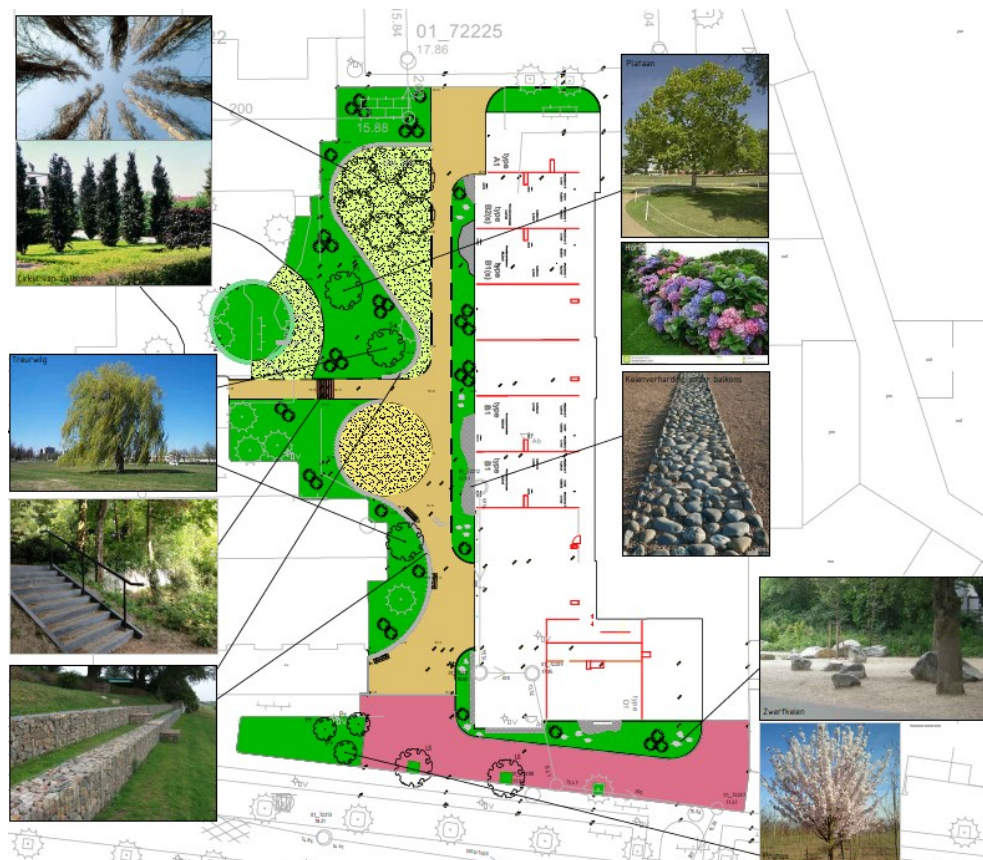
(Lucht)foto huidige situatie planlocatie



Foto's planlocatie, Witherenstraat en winkelcentrum De Wieën

2.2 Besluitprofiel

De beoogde ontwikkeling betreft een appartementengebouw met 45 appartementen. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in een haakvorm met aan de Witherenstraat een woondeel van 8 woonlagen hoog en tussen de Witherenstraat en het parkeerterrein aan de Van Bornestraat een woondeel van 3 woonlagen. Door de haakvorm wordt de achterzijde van het winkelcentrum met de blinde gevels onttrokken aan de openbare ruimte. De bestaande openbare ruimte wordt dan begrensd door het lage woondeel van de haak. De openbare ruimte tussen de gevel van het appartementengebouw en De Witheren vormt een verbinding tussen het park aan de zuidzijde van de Witherenstraat en het parkeerterrein aan de Van Bornestraat. De groene doorsteek wordt behouden en opnieuw ingericht.



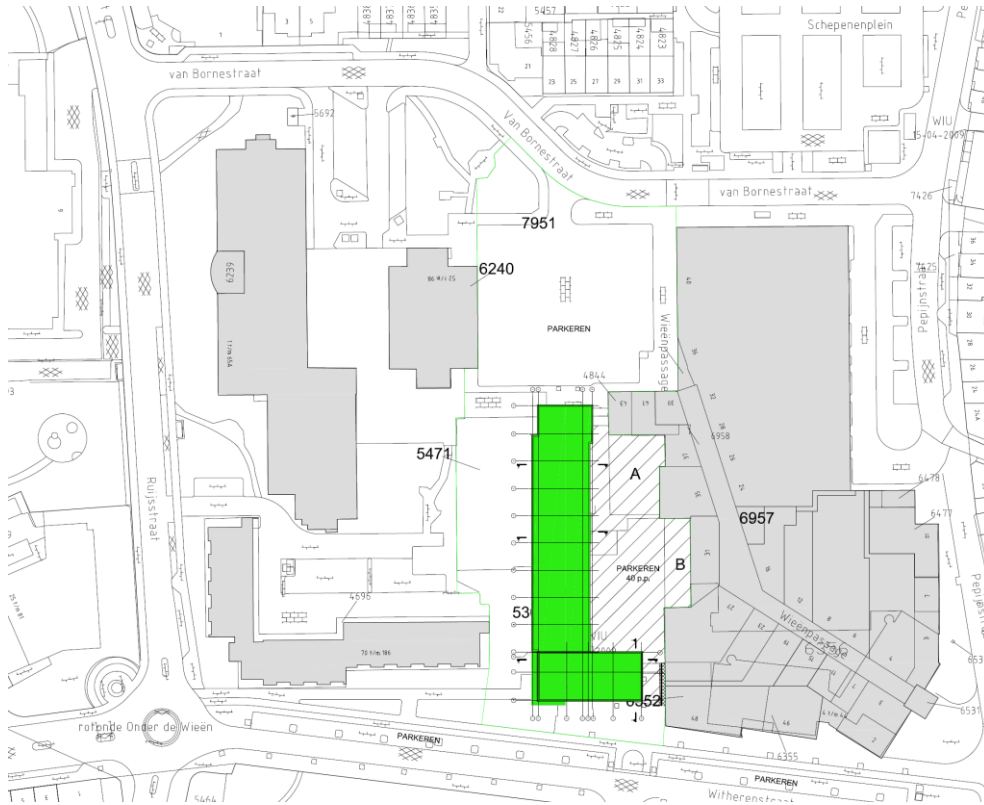
Impressie mogelijk nieuwe inrichting doorsteek (Bron: gemeente Venlo)

Het lage woondeel van 3 woonlagen sluit aan bij het lagere deel van De Witheren en door de beperkte hoogte houdt het door bebouwing omsloten parkeerterrein van het appartementengebouw zijn openheid en licht.

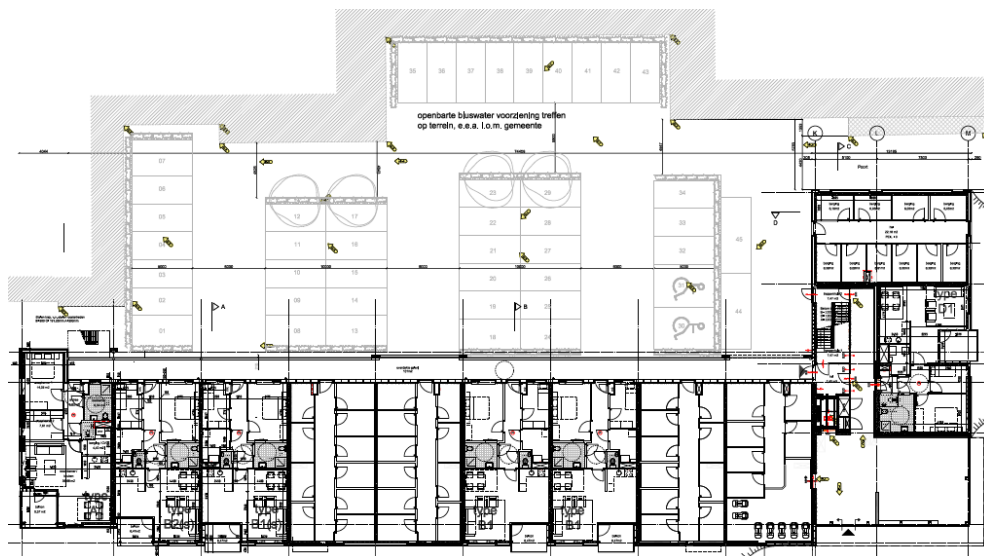
Het hoge woondeel van 8 woonlagen aan de Witherenstraat past in de meer stedelijke uitstraling die deze straat heeft. Doordat de rooilijn van het nieuwe gebouw ligt tussen de rooilijnen van de twee naastgelegen gebouwen, ontstaat er aan de straat een overgang van het smallere profiel aan de oostzijde en het verbrede profiel aan de westzijde.

Tussen het nieuwe appartementencomplex en het winkelcentrum wordt een hekwerk opgericht. Met dit hekwerk wordt afsluiting van het parkeerterrein aan de oostzijde van het complex mogelijk gemaakt. Dit om te voorkomen dat bezoekers van het winkelcentrum gebruik maken van het parkeerterrein voor de bewoners.

In paragraaf 4.7 wordt nader beschreven op welke wijze het parkeren wordt opgelost.



Situatietekening ligging appartementengebouw



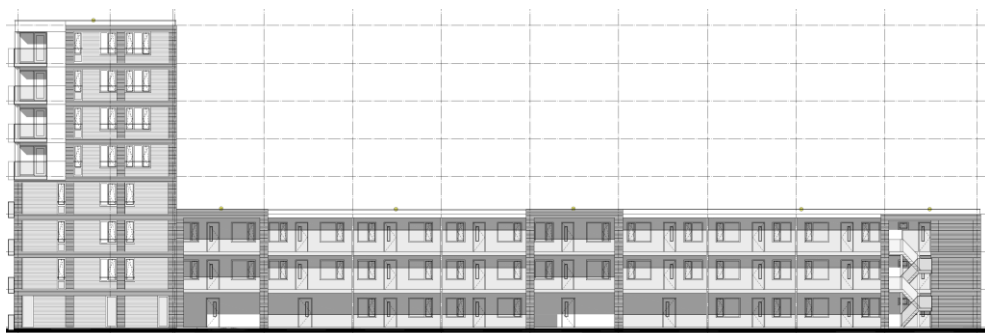
Afbeelding begane grond



Aanzicht zuidgevel



Aanzicht noordgevel



Aanzicht oostgevel



Aanzicht westgevel

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De ontwikkeling van de appartementen is voorzien op een locatie waar voorheen (tot voorjaar 2009) bebouwing gestaan heeft (zie foto's die hierna zijn opgenomen). Herbouw op deze locatie aan de rand van het centrum van Blerick zorgt ervoor dat het gat in de straatwand van de Witherenstraat weer opgevuld wordt en de achterkant van winkelcentrum De Wieën op een nette wijze aan het zicht wordt onttrokken. Om de relatie met het parkeerterrein aan de Van Bornestraat te behouden wordt niet de gehele open plek bebouwd, maar wordt er tussen de nieuwe ontwikkeling en het wooncomplex De Witheren een groene doorsteek behouden.



(Lucht)foto oude situatie met bebouwing 'De Staay' op planlocatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op het besluitgebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten, kiest het Rijk voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports.

Op de kaartbeelden behorende bij de SVIR is de gemeente Venlo onderdeel van de stedelijke regio's **Greenport Venlo**, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

Conclusie

Voor het projectgebied van deze onderbouwing geeft het Barro geen specifieke regels. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het echter nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen.

Er worden met deze inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij vervanging van bestaande bebouwing aan de orde is, geen nationale belangen geschaad.

3.1.2 Waterwet en beleidslijn grote rivieren

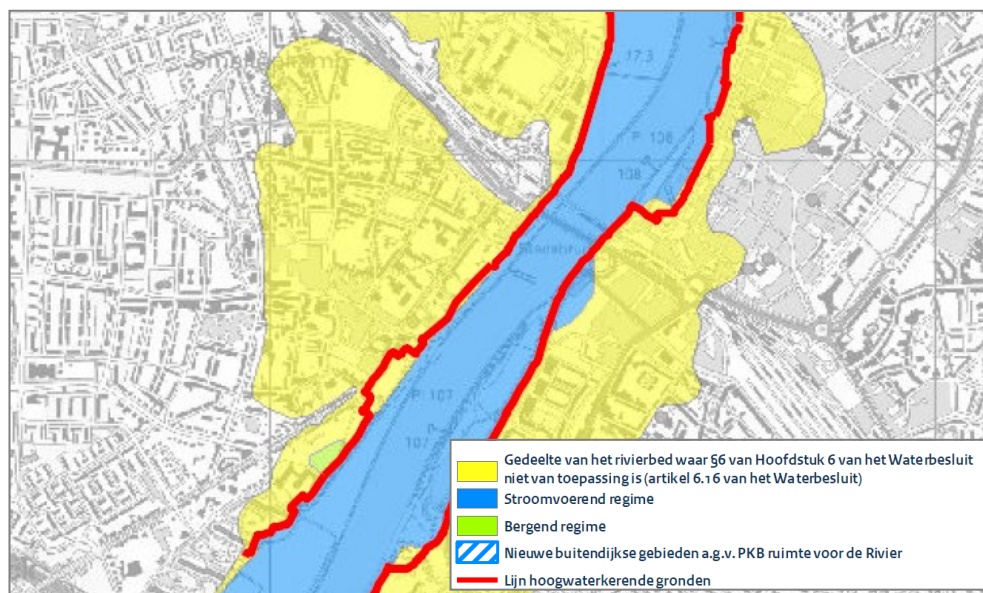
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet is een aantal wetten samengevoegd, waaronder de Wet op de waterkering en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Vóór de inwerkingtreding van de Waterwet waren in de 'Beleidslijn grote rivieren' beleidsregels opgenomen met betrekking tot activiteiten in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de grote rivieren.

Deze beleidsregels zijn met het van kracht worden van de Waterwet deels vertaald in een wettelijk kader, dat wordt gevormd door de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling. De beleidsregels zijn daarnaast van een juridische vertaling voorzien in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de Beleidslijn grote rivieren nog altijd van toepassing.

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivieren onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren.

In artikel 6.5 van de Waterwet is bepaald dat werkzaamheden en werken in of rond rijkswateren vergunningplichtig kunnen zijn. In artikel 6.12 van het Waterbesluit is aangegeven voor welke werken een watervergunning benodigd is. Beperkte activiteiten en kleinschalige bouwwerken zijn niet vergunningplichtig. Voor grotere (bouw)werken dient wel een watervergunning te worden verleend.

In principe valt het hele gebied dat deel uitmaakt van het rijkswaterstaatwerk (in de meeste gevallen de rivier inclusief het rivierbed, tot aan de primaire waterkering) onder de vergunningplicht van de Waterwet. In een aantal gebieden, met name het bestaand stedelijk gebied, zijn de gevolgen van activiteiten voor de waterhuishouding zodanig beperkt dat de vergunningplicht hier niet geldt. Voor deze gebieden is paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing.



Kaart behorende bij Beleidslijn grote rivieren

Het besluitgebied is gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Voor deze gebieden geldt dat ze vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel is daarmee niet noodzakelijk. De omstandigheid dat geen vergunningplicht geldt, wil echter niet zeggen dat er geen kans bestaat op hoog water. Het gebied blijft immers wel deel uitmaken van het rivierbed. Bouwen in deze gebieden geschiedt dan ook, net als elders in het rivierbed, op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar.

In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Visie Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as.

De regio maakt optimaal gebruik van zijn strategische ligging als logistiek knooppunt tussen de mainports in Nederland en Vlaanderen, en het Duitse achterland. De infrastructuurle ont-sluiting is goed, herbergt diverse topsectoren en combineert dat met een kwalitatief goede omgeving. Daarbij wordt optimaal geprofiteerd van de aanwijzing als Greenport, en de daaruit voortvloeiende campusachtige ontwikkeling. Mede vanwege haar gunstige ligging ten opzichte van Brainport kent de regio een sterke en duurzame economische structuur en neemt het een internationale topositie in waar het gaat om duurzaamheid en maakindustrie.

Blerick heeft hierbij een belangrijke recreatieve winkelfunctie. De binnenstad heeft alle kwaliteiten om zich verder te ontwikkelen: het heeft een goede mix van voorzieningen, cultuurhistorie en ambachtelijke bedrijven. De opgave is om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen het compacte centrum.

Visie Wonen

In hoofdstuk 6 van het POL 2014 is de provinciale visie voor wonen opgenomen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Het voldoen aan de vraag naar andere kwaliteiten draagt bij aan het binden van de woonconsument van morgen aan Limburg en daarmee ook aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en voldoende arbeidskrachten.

Om aan deze kwaliteiten te kunnen voldoen dient een systeem van dynamisch voorraadbeheer tot stand moeten komen. Dit zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden-respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze.

Ze worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

De ambities, uitgangspunten en principes uit dit POL vormen het vertrekpunt voor de regionale structuurvisies.

Voorliggend initiatief past binnen het POL 2014 omdat hiermee woningen worden toegevoegd passend binnen de woningbehoefte in het centrum van Blerick.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', kan voor de toepassing van POL2014 worden aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Het gaat hier om de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief). Voor het bepalen van de kwantitatieve regionale behoefte voor de 45 appartementen op de Oude Staay locatie, is toetsing aan woonvisie regio Venlo e.o. 2011-2015 aan de orde.

In deze regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in Venlo en omstreken gebouwd kunnen worden, gelet op de demografische ontwikkelingen. Het onderhavige plan past binnen de kaders die gesteld zijn voor het woningbouwprogramma. Voor de periode 2010-2020 is regionaal afgesproken dat er 2.400 woningen in de gemeente Venlo toegevoegd kunnen worden. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2.242 woningen; hier maakt de herontwikkeling van het plangebied De Oude Staay onderdeel van uit. Het past hiermee binnen de kwantitatieve afspraken in de regio.

Voor de regio constateren we dat er een groeiende groep van mensen is die te maken heeft met beperkingen. De vergrijzing van de bevolking is hiervan de belangrijkste oorzaak. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een instelling, verzorgingshuis of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking, zo lang als redelijkerwijs mogelijk is, zelf de regie te laten behouden over hun leven en welzijn. Dat betekent zoveel mogelijk zelfstandig wonen, met (indien nodig) zorg aan huis.

Het plan (45 reguliere appartementen met een doelgroepshantering) is bedoeld voor ouderen die zelfstandig kunnen wonen, maar wel een zorgbehoefte hebben (of kunnen ontwikkelen). Om de zelfstandigheid zo lang mogelijk vorm te kunnen geven is het van belang dat de appartementen voor deze doelgroep dichtbij voorzieningen, zoals winkels gerealiseerd worden. De ontwikkeling van de locatie Oude Staay, dichtbij de centrumvoorzieningen van Blerick, sluit hier bij aan. Ook in kwalitatieve zin draagt de realisatie van deze appartementen daarom bij aan de opgave die de vergrijzende bevolking van Venlo en omgeving, en Blerick in het bijzonder, met zich mee brengt.

Gezien de toenemende vergrijzing (E'til bevolkingsprognoses) in Blerick is er behoefte aan toegankelijke woningen waar, indien nodig zorg geleverd kan worden. Daarmee is niet gezegd dat het ook zorgwoningen moeten zijn (waar 24-uurszorg aanwezig is etc.). In de overweging is het belang van het toevoegen van een cluster aan woningen waar op een goede manier zorg geleverd kan worden in een omgeving waar voorzieningen in de buurt doorslaggevend. De rechtvaardiging van de regionale (kwalitatieve) woningbehoefte zit in het toevoegen van reguliere appartementen voor een doelgroep die voor dit project voor ogen wordt gehouden in een passende omgeving. Het betreft hier dus reguliere appartementen die ook geschikt zijn voor zorg. Ook uit het onderzoek 'ontwikkelkader wonen met zorg' van juli 2013 blijkt dat in Blerick nog een tekort is aan deze woonvorm (in het onderzoek benoemd als verzorgd wonen, tabel 5.2).

Voorgaande houdt in dat onderliggend initiatief past binnen Trede 1 van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Aangezien de beoogde ontwikkeling geheel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en betrekking heeft op de transformatie van de locatie van het voormalig gemeenschapshuis en nu lege plek in het centrum, wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 is daarmee niet meer aan de orde.

Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Limburg

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt).

De Provinciale Woonvisie voor de periode 2010-2015 omvat:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Doel van de Provinciale Woonvisie Limburg is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en -regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid.

De woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de woonvisie in op internationale aspecten van het wonen.

Naast de Provinciale Woonvisie Limburg zijn er woonvisies opgesteld voor de verschillende regio's. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015.

3.2.4 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

De tijdgeest, veranderende demografische ontwikkelingen en opschaling van gemeenten hebben de houding op het gebied van wonen veranderd. Gemeenten uitten nu meer dan voorheen dat ze samen één complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van min of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten (Beesel, Peel en Maas en Venlo) gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan. Vanuit een zelfbewuste houding wil de regio Venlo zich profileren als een regio waar 'kwaliteit van leven' centraal staat, waar het dus goed leven en wonen is en waar voor een redelijke prijs in verhouding veel woon- en leefgenot te koop en te huur is. Deze kernkwaliteit wil de regio beter uitnuttten om het woongenot van de (nieuwe) bewoners te faciliteren.

Om richting te geven aan lokaal overstijgend woonbeleid heeft de regio Venlo (de gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo) een toekomstbestendige woonvisie met een horizon tot 2020 en een uitvoeringsgerichtheid voor de periode 2011-2015 (5 jaar) opgesteld. Op 26 januari 2011 is de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 vastgesteld.

De regionale woonopgaven worden als volgt gedefinieerd:

- Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen.
- Nieuwbouw die iets toevoegt.
- Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
- Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
- Duurzame kwaliteit is leidend.

Het antwoord op deze woonopgaven is verwoord in 8 speerpunten:

- Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen.
- Wonen faciliteert de regionale ambities.
- Werken aan één complete woonregio.
- Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument.
- De woonconsument staat centraal.
- Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten.
- Regionale slagkracht vergroten.
- Van visie naar enveloppen met inhoud.

De richting waarin het centrum van Blerick zich moet ontwikkelen wordt in de woonvisie aangeduid als leefwijk.

Het wonen in leefwijken wordt gekenmerkt door het organiseren van een prettig woonklimaat door (re)vitalisering en functiemenging. Uitgangspunt is dat de mogelijkheden voor het maken van stappen in de woon- en leefcarrière in de eigen wijk zich uitbreiden. Herstructureringsingrepen worden kleinschaliger en vanzelf meer vraaggestuurd maatwerk. De beoogde doelgroep is iedereen.

In de woonvisie is ook weergegeven welke kaders de regio wil vaststellen en welke afspraken de drie regiogemeenten met elkaar en anderen willen maken om de doelen uit deze regionale woonvisie te realiseren. Dit is vastgelegd in zogenaamde enveloppen: een kwantitatieve envelop, een kwalitatieve envelop, een instrumentenvelop en een communicatie-envelop.

Deze enveloppen geven richting aan de gewenste en benodigde ontwikkeling van de regio op het gebied van wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Venlo 2030

In de Strategische Visie Venlo 2030 'Venlo Vertelt' (maart 2010) geeft de gemeente Venlo een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwerkelijken. Men bouwt uit wat sterk is en zet door op wat reeds in gang is gezet. Men kiest aldus voor gezonde, organische ontwikkeling en groei met een heldere koers.

Venlo wordt getypeerd als 'veelzijdige stad in het groen'. Venlo wil een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner bieden. De dorpen en wijken, waaronder Blerick, bieden de veiligheid, geborgenheid en het sociale netwerk voor menselijke relaties. De voorzieningen in de dorpen en wijken en de stad zijn op maat en schaal. Tussen dorp en wijk enerzijds en stad anderzijds vullen de voorzieningen elkaar mooi aan. Het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen is afhankelijk van de behoefte. Voor het voortbestaan van commerciële voorzieningen in de dorpen en wijken heeft de gemeente specifiek beleid ontwikkeld dat handhaving van die voorzieningen ondersteunt.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een ontwikkeling die het wonen in het centrum van Blerick versterkt en is dan ook niet strijdig met de strategische visie.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte binnen grenzen' is een doorvertaling van de Strategische Visie 2030 waarin het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo in hoofdlijnen is beschreven. Deze structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren en biedt de handvatten om te werken aan de ambities en opgaven binnen de gemeente Venlo.

Als ruimtelijke kernopgave in de Strategische Visie 2030 wordt Venlo beschouwd als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Het doel is een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een sterke maatschappelijke ruggengraat. Daarnaast is het streven om de lokale voorzieningen en het (toekomstige) verdienend vermogen te behouden. Hierdoor blijft Venlo een levendige stad en regio, gekenmerkt door een goede kwaliteit van leven en wonen. Om invulling te geven aan de ruimtelijke kernopgave is de ruimtelijke structuurvisie verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn. Met betrekking tot het planvoornemen is 'Ruimte in de stad' van toepassing: 'het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten'.

Ruimte in de stad

De gemeente Venlo krijgt te maken met demografische veranderingen, zoals vergrijzing en ontgroening en op termijn bevolkingskrimp. Dit vraagt om het maximaal benutten van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen voldoende ruime aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Hoewel hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand toch benut voor herontwikkeling. Extensief benutte ruimte kan worden geïntensiveerd, verouderde en verloederde bedrijventerreinen kunnen worden opgewaardeerd, gebieden met een slechte uitstraling kunnen worden gerevitaliseerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.

Conclusie

Voorliggende locatie is duidelijk een plek in het centrum van Blerick waar door herontwikkeling van de locatie een opwaardering van het gebied plaatsvindt. De toevoeging van de woningen zorgt voor een verbetering van de omgeving, de achterkanten van het winkelcentrum worden op een goede wijze uit het zicht genomen.

3.3.3 Visie Stedelijk Centrum 2022

De raad heeft in mei 2012 de 'Visie Stedelijk centrum 2022' (VSC22) vastgesteld. De visie is een uitwerking van het raadsprogramma 'Centrum van de Euregio' op ruimtelijk-functioneel niveau.

De hoofdlijn is dat grootstedelijke en onderscheidende voorzieningen zoveel mogelijk in het stedelijk centrum (binnenstad, Maaswaard, Kazernekwartier) dienen te worden gerealiseerd om daarmee de schaa sprong te maken naar een compleet regionaal centrum met een voldragen profiel. Om hier op te kunnen regisseren is in de visie een afwegingskader opgenomen, die grootstedelijke voorzieningen buiten het stedelijk centrum enkel mogelijk maakt als het initiatief ruimtelijk of bedrijfseconomisch niet inpasbaar is. In de VSC22 is grootstedelijk gedefinieerd als voorzieningen met een verzorgingsniveau dat tenminste het stadsdeelniveau overstijgt. Er worden met deze ontwikkeling geen grootstedelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, dus een nadere afweging is niet relevant.

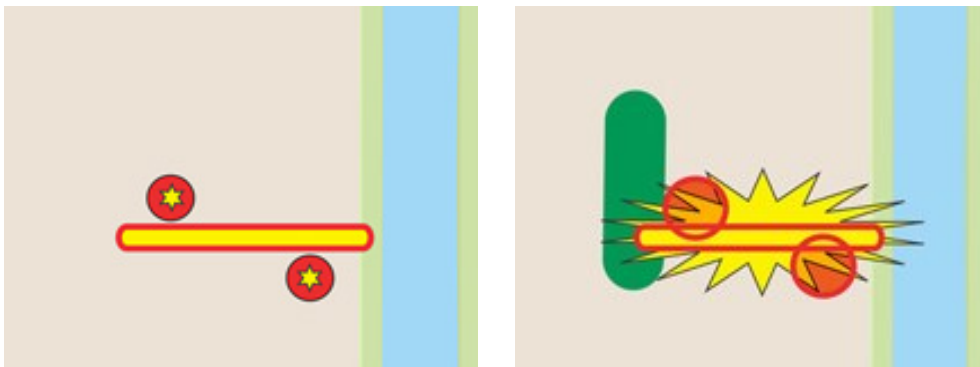
3.3.4 Ruimtelijk ontwikkelingsplan Centrum Blerick (ROP)

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Centrum Blerick (28 oktober 2008) beschrijft op basis van een drietal documenten de ruimtelijke, functionele en financiële kaders waarbinnen de stedelijke vernieuwing van het centrum van Blerick kan plaatsvinden voor de periode tot en met 2013. Basis voor het ROP vormt enerzijds de door de raad vastgestelde visie voor het centrumplan Blerick (2003) en de raadsnotitie 2006-6 waarin met de commissie EVB (Economie, Verkeer en Beheer) gesproken is over het optimaliseren van de visie voor het centrum Blerick. Het betreft:

- Stedenbouwkundig plan Laurentiusplein en omgeving.
- Stedenbouwkundige verkenning Oude Staay locatie en omgeving.
- De geactualiseerde grondexploitatie.

Basis voor de documenten is het zogenaamde haltermodel dat primair als uitgangspunt in de visie van 2003 en de geoptimaliseerde visie uit 2006 is genoemd: een compacte kern met twee knooppunten. De knooppunten worden gevormd door het winkelcentrum De Wieën en door diverse centrumvoorzieningen rondom Antoniusplein, Laurentiusplein en La Plaza. Beide knooppunten zijn verbonden door de Kloosterstraat die door de recente herinrichting tot een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied is getransformeerd. Het is de bedoeling dat het Maasoeverpark tot een aantrekkelijk uitlooptgebied van het centrum wordt ontwikkeld. Doel van het ROP is het op een heldere wijze afronden van de ontwerpfasen door het vaststellen van ruimtelijk/functionele randvoorwaarden en de hieruit voortvloeiende financiële consequenties.

Per deelgebied (halters) wordt op basis van de meest recente planvorming beschreven binnen welke randvoorwaarden de uitwerking van de verschillende deelplannen kan plaatsvinden, zodat na afronding op een verantwoorde wijze gestart kan worden met de realisatiefase van de verschillende deelprojecten.

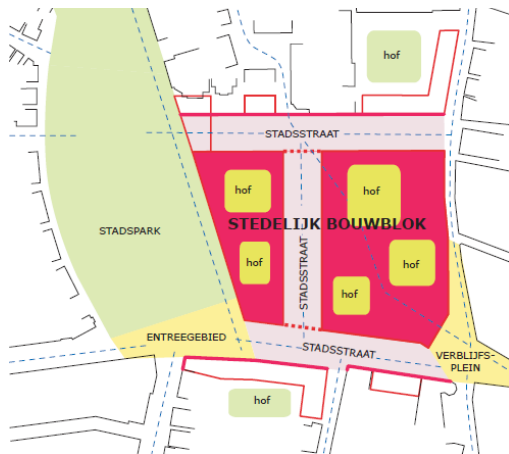


Huidige situatie: centrum is éénzijdig gericht op de Maas. Plaza/Berden en De Wieën zijn introvert. Het centrum is gefragmenteerd (afbeelding links).

Wensbeeld: centrum heeft twee voorkanten; één aan de Maas, één aan het Tuindorppark. Plaza/Berden en De Wieën zijn extrovert en maken integraal deel uit van het centrum (afbeelding rechts).
(bron: Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Centrum Blerick, 2008)

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is alleen het deelproject Oude Staaylocatie relevant. Dit wordt hierna beschreven.

Winkelcentrum de Wieën is de kern van de te ontwikkelen westelijke Halter van het centrum. Uitgangspunt is dat het gebied verankerd komt te liggen in de stedenbouwkundige structuur.



Het bestaande winkelcentrum wordt opgenomen in een groot nieuw stedelijk bouwblok. De randen van het bouwblok hebben een duidelijke voorkant en zijn georiënteerd op de omgeving. De nieuwbouw op de kop van de Kloosterstraat maakt hiervan onderdeel uit. Het bouwblok bevat zowel commerciële als publieke functies, gecombineerd met verschillende vormen van wonen. Dit bouwprogramma - met een meervoudig ruimtegebruik - wordt gestapeld uitgevoerd.

Bewonersparkeren wordt geïntegreerd in het bouwblok. Het bouwblok bestaat uit verschillende bouwvolumes met gevarieerde bouwhoogte. Het blok wordt geleed door openbare ruimte in de vorm van stadsstraten, passages en semi-openbare ruimtes in de vorm van woonhoven. Op de plek van de Oude Staay komt een nieuwe stadsstraat. De Wieënpassage wordt verlengd.

De Witherenstraat wordt omgevormd tot een stadsstraat met nieuwe begeleidende bebouwing.

3.3.5 Dynamische Woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvraag in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende ontwikkeling betreft een categorie 2-plan. Medewerking vanuit de dynamische woningbouwprogrammering is hiermee geborgd.

3.3.6 Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'

Het cultuurhistorisch beleid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Cultuurhistorie bestaat uit een drietal onderdelen: gebouwde monumenten, historisch cultuurlandschap en archeologie. Hieronder worden voor de drie onderdelen de relevante beleidsdoelen uit de beleidsnota Cultuurhistorie aangegeven.

De subdoelen voor de verschillende onderdelen van cultuurhistorie dienen uiteindelijk te leiden tot een betere inpassing van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke planvorming.

Gebouwde monumenten: gebouwde monumenten vinden hun bescherming in de Monumentenwet 1988, terwijl gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke erfgoedverordening beschermd worden.

Historisch cultuurlandschap: doel voor dit segment is het meenemen van cultuurlandschappelijke waarden in gebiedsgericht onderzoek en het onderzoek verwerken in een integrale cultuurhistorische waardenkaart.

Archeologie: in het kader van het Verdrag van Malta en de implementatie ervan in de Nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Venlo eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Hiertoe zijn archeologische basiskaarten opgesteld, aangevuld met een archeologische advieskaart en een daaruit voortvloeiende archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo aan wat de archeologische verwachtingswaarde is en hoe in dit kader omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen. Deze archeologische informatie is vertaald in de beheersverordening, zodat een juridische basis en toetsingskader ontstaat ter bescherming van archeologische waarden in de grond.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is een gebiedsgericht beleid. Niet in geheel Venlo geldt dezelfde archeologische verwachtingswaarde. Door middel van een selectiebeleid wordt een onderscheid naar locaties gemaakt. Primair doel van het selectiebeleid is het streven naar optimaal behoud en beheer van een representatief deel van het archeologisch bodemarchief dat in potentie bijdraagt aan de kennis van het lokale, regionale en landelijke verleden. Daarbij wordt met name gericht op de archeologische ensembles en die gebieden waar ondergrondse en bovengrondse waarden te koppelen zijn. Een tweede doel is om de burger zo min mogelijk te belasten met administratieve, planningstechnische en financiële consequenties van de archeologie.

De Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 is bij raadsbesluit van 21 december 2011 geldend verklaard voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo (betreft dus een verlenging van het eerder genomen besluit).

De gemeente Venlo heeft in 2007 archeologisch beleid vastgesteld. Sindsdien is het beleid niet aangepast.

Wel wordt periodiek de archeologische beleidskaart geactualiseerd op basis van verrichte onderzoeken. Op de nieuwe (nu nog concept) archeologische beleidskaart (november 2011) heeft het besluitgebied 2 archeologische verwachtingswaarden. Voor een verdere beschrijving van deze waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

3.3.7 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Integraal Waterbeheerplan 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010- 2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering.

Bij de integrale afwegingen is er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes.

Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

3.3.8 Integraal Waterplan Venlo

Het gemeentelijke Integraal Waterplan Venlo is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen.

Dit waterplan streeft een integrale benadering na van stedenschoon, toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast.

In december 2007 is het Gemeentelijk Rioleringsplan Venlo 2008-2017 'droge voeten in een gezonde leefomgeving' vastgesteld. De voorlopige resultaten uit de optimalisatiestudie 2006, de invoering van de verbrede zorgplicht en het Integraal Waterplan Venlo zijn de belangrijkste bouwstenen voor dit verbrede rioleringsplan.

Het Integrale Waterplan betreft de beken en hun stroomgebieden in de hele gemeente Venlo, alsmede de vijvers en stadswateren in de stedelijke gebieden van de gemeente. Voor de beken en hun stroomgebieden wordt geconcentreerd op het stedelijk gebied, met inachtneming van de invloed daarvan op de watersystemen in het landelijke gebied.

Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld. Een streefbeeld is de wenselijke situatie over dertig jaar. In een aantal gevallen zal dit streefbeeld al in 2016 bereikt kunnen worden. Dan wordt er gesproken van een hoog ambitieniveau.

Voor de vaststelling van de ambitieniveaus worden er vijf sporen onderscheiden ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem: lang vasthouden en langzaam afvoeren, schoon maken en schoon houden, zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie, hemelwater als duurzame bron, proces en zorg. Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. In het besluitgebied liggen geen primaire of secundaire oppervlaktewateren.

3.3.9 Gemeentelijk rioleringsplan

In het gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet alleen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater maar ook op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater. Als gevolg van de invoering van de wet op de gemeentelijke watertaken is de oorspronkelijke zorgplicht voor het afvalwater vanaf 1-1-2008 verbreed.

Dit plan vormt de basis om op een doelmatige en verantwoorde wijze invulling te geven aan de (verbrede) gemeentelijke rioleringtaken.

Behalve de invoering van de verbrede zorgplicht volgen uit het nationaal bestuursakkoord water, de Europese Kaderrichtlijn water, de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Venlo en het Integraal waterplan Venlo (IWPV) de belangrijkste wateropgaven, welke zijn vertaald in dit GRP+. In dit GRP+ is een zevental doelen geformuleerd, waarmee de afval-, hemel- en grondwatertaken worden omschreven.

1. Inzamelen en transporteren van afvalwater.
2. Regenwater gecontroleerd afvoeren.
3. Verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit.
4. Voorkomen van (grond)wateroverlast.
5. Voorkomen van andere vormen van overlast.
6. Doelmatig beheer en onderhoud.
7. Bewustwording duurzaam waterbeheer.

Op basis van deze genoemde doelen zijn functionele eisen en maatstaven opgesteld. Vervolgens heeft er een vertaalslag plaats gevonden naar de benodigde maatregelen op hoofdlijnen.

3.3.10 Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hot-spot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden.

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Een sterke internationale oriëntatie is daarbij natuurlijk onontbeerlijk. Met daarnaast de ambitie om tot de top 10 van aantrekkelijkste woongemeenten in Nederland te behoren, wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in het centrum waaronder de voltooiing van de Maasboulevard, Maaswaard en het KazerneKwartier. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheid risico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen. Met het (operationele) beleidsplan EV Venlo en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma wordt vanuit een integrale benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is ondermeer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten.

Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 25 januari 2012, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan gemaakt zijn op hoofdlijnen:

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
 1. Nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen.
 2. Nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten.

Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.

Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als (1) de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn; (2) er voldoende voorhanden bluswater is, (3) de bestrijdingsplannen op orde zijn en (4) het crisisplan voldoende toepasbaar is. Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

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

In hoofdstuk 4 'milieuhygiënische en planologische verantwoording' wordt in paragraaf 4.2. expliciet ingegaan op de aspecten die in het kader van externe veiligheid ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke onderbouwing relevant zijn. Het externe veiligheidsbeleid is hierbij in acht genomen.

3.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling binnen stedelijk gebied en past binnen de verschillende beleidsvisies. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met geldend beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijke plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van een appartementengebouw op een locatie waar momenteel een parkzone ligt.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Vanuit bodemoptiek is hier sprake van een verschuiving naar een voor bodemgevoeliger gebruik (locatie wordt gebruikt voor woningbouw).

Op basis van bij de gemeente beschikbare informatie (o.a. verkennend bodemonderzoek, HMB B.V., rapportnr. 11221201A, d.d. 21-06-2011) is bekend dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft de grondwaterverontreiniging met enkele VOCI verbindingen welke in het verleden is ontstaan ter plaatse van een aantal in de omgeving gelegen chemische wasserijen. Deze verontreiniging is echter al voldoende in beeld gebracht. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Indien bij de bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt afgevoerd, dan dient gehouden te worden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

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

Externe veiligheid is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg en de gemeentelijke belemmeringenkaart externe veiligheid (signaleringskaart, opgesteld door Oranjewoud) blijkt dat er diverse risicovolle activiteiten in de omgeving van het besluitgebied plaatsvinden.

Voor het besluitgebied zijn de volgende risicobronnen relevant:

1) Aardgastransportleiding

Ten zuidoosten van het besluitgebied, op ca. 400 meter afstand, ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z513-22-KR-005, 12 inch 40 bar), waardoor gevaarlijke stoffen (aardgas) worden vervoerd. De leiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. Het besluitgebied ligt dus buiten het invloedsgebied. Daarnaast is voor het bestemmingsplan Stadsdeel Blerick (vastgesteld 25 september 2013) is voor deze leiding een risicoberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de plaatselijke risicocontour op de buisleiding ligt (is 0 meter) en dat er geen sprake is van een groepsrisico.

2) Spoorlijn Venlo-Eindhoven

De afstand van het besluitgebied tot de spoorlijn Venlo-Eindhoven is ca. 500 meter. Over het spoor worden onder andere toxische stoffen vervoerd. Hiervoor geldt een invloedsgebied van ca. 3000 meter.

Voor afstanden van 200 meter en verder tot hoofdtransportroutes voor gevaarlijke stoffen is in bijlage 5 van het "Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015" een planologisch-juridisch kader opgenomen. Hierin is gesteld dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van het gebruik en dat voor ruimtelijke plannen de algemene verantwoording uit het planologisch-juridisch toetsingskader volstaat.

3) Emplacement Blerick

Op circa 600 meter van het besluitgebied ligt het emplacement Blerick. Hiervoor geldt een invloedsgebied van circa 3.000 meter (in verband met vervoer van toxische stoffen). Ten behoeve van de milieuvergunning is eerder risico-onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de inrichting geen PR 10^{-6} kent. De PR 10^{-8} ligt op 100 meter.

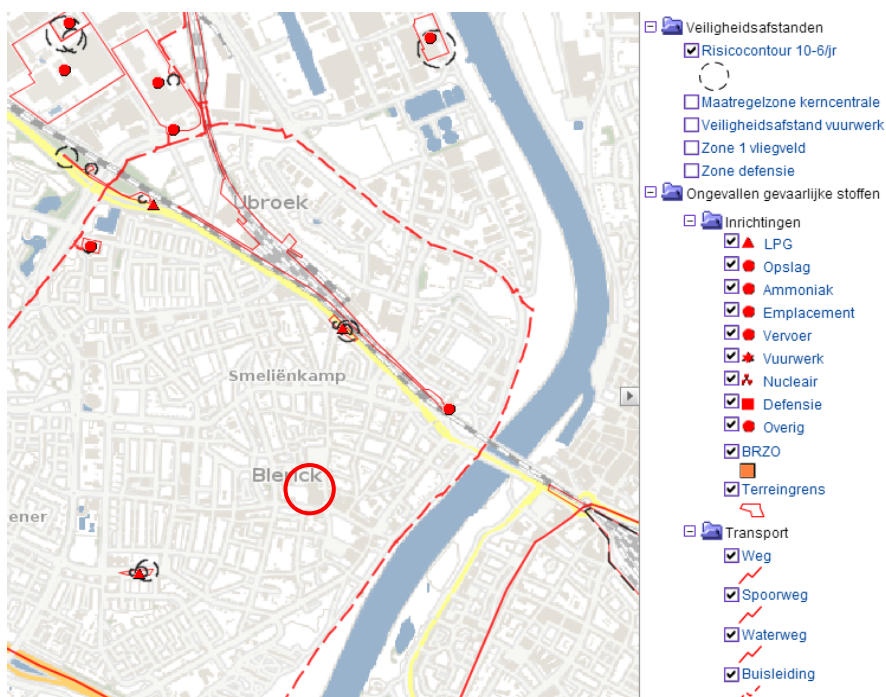
Ontwikkelingen buiten de PR 10^{-8} dragen slechts in zeer beperkte mate bij aan groepsrisico. Gezien de afstand tot het besluitgebied en de gepande ontwikkelingen zal er geen invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico van het emplacement.

4) Emplacement Venlo

Op circa 1150 meter van het besluitgebied ligt het emplacement Venlo. Hiervoor geldt eveneens een invloedsgebied van circa 3000 meter. Uit een risicoberekening (QRA spoorwegemplacement Venlo, Oranjewoud 2004) blijkt de PR 10^{-8} op maximaal 200 meter ligt. Net als bij het emplacement Blerick hebben de ontwikkelingen binnen het besluitgebied daarom geen invloed op het groepsrisico.

5) De Maas

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico vormt buiten de oevers geen belemmering. De categorie brandbaar gas (LPG) maatgevend voor het groepsrisico. Het invloedsgebied hiervan is 175 m. Hiermee ligt het besluitgebied buiten het invloedsgebied. In het Basisnet water is ten aanzien van de relevantie van groepsrisicoberekeningen voor de Maas opgemerkt dat een groepsrisicoberekening bij een permanent bevolkingsdichtheid van 1.500 pers/ha tweezijdig en 2.250 pers/ha enkelzijdig niet verplicht is. Het groepsrisico is bij lagere bevolkingsdichtheid zeer laag. Van dergelijke aantallen is het projectgebied geen sprake. Het besluitgebied heeft derhalve geen invloed op het groepsrisico. Verder blijkt uit het Basisnet dat voor de Maas een plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt. Dit gebied ligt binnen de winterdijk van de Maas.



Uitsnede risicokaart met in rode cirkel het besluitgebied (Nederland.risicokaart.nl)

Verantwoording groepsrisico

Op 20 januari 2015 is aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord gevraagd advies uit te brengen inzake externe veiligheid. Dit advies (d.d. 17 februari 2015) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Conform het gemeentelijke beleid externe veiligheid geldt er vanaf 200 meter een standaard verantwoording. Alle aspecten zijn in het advies beschreven.

Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen zal het groepsrisico (nagenoeg) gelijk blijven.

Voor de te bouwen appartementen worden onderstaande maatregelen geadviseerd:

- Het appartementencomplex uitvoeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd;
- De ventilatieopeningen van de risicobron af richten en de bediening van het ventilatiesysteem op een goed bereikbare plaats realiseren;
- Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

4.3.1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is in maart 2015 akoestisch onderzoek verricht naar de locatie De Oude Staay, Witherenstraat Blerick, gemeente Venlo. De gehele rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Op deze locatie wordt de bouw van een appartementengebouw mogelijk gemaakt. De Ruijsstraat (50 km/uur) is een gezoneerde weg met een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Derhalve valt de weg binnen het regime van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de in het onderzoek opgenomen woningen vanwege de Ruijsstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve, conform de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

De Witherenstraat is een 30 km weg. Vanwege de Wet ruimtelijke ordening is, omdat van de weg wordt verwacht dat deze een relevante bijdrage levert aan het geluidniveau op de gevels, bezien of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de resultaten vanwege de Witherenstraat en de Cumulatie blijkt dat de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde ligt (maximaal 51 dB) na aftrek art.110g Wgh.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient aangetoond te worden dat de geluidwering van de gevels voldoende is om aan het Bouwbesluit (binnenwaarde 33 dB) te voldoen. Voor de gevels met een belasting tussen 53 en 56 dB zal dit dus moeten worden aangetoond.

Ondanks dat er sprake is van een goed tot matig akoestisch klimaat (geluidsniveau hoger dan 48 dB exclusief art. 110g) op een der gevels van de woningen, kan gesteld worden dat, omdat er een geluidluwe gevel is, minimaal één geluidgevoelige ruimte aan die gevel gesitueerd kan worden en indien de binnenwaarde aan het Bouwbesluit voldoet, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijk ordening.

4.3.2 Gevelonderzoek

Door Anteagroup is in juli 2015 een gevelonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen de verblijfsgebieden en de buitenlucht.

De gehele rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De Conclusies zijn hierna beschreven.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel is een berekening ten gevolge van wegverkeer.

Indien ten minste de materialen als omschreven in hoofdstuk 2 van de rapportage worden toegepast, wordt voldaan aan de gestelde eisen volgens Bouwbesluit. Gelijkwaardige of betere materialen van een ander merk of type kunnen ook worden toegepast indien de RA-waarde gelijk of hoger is dan de opgegeven waarden. De vermelde RA-waarden hebben betrekking op het standaardspectrum voor wegverkeergeluid.

Er zijn belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling ten aanzien van geluid.

Met de uitkomsten van het onderzoek is rekening gehouden in de bouwtekeningen. De beschreven materialen zijn opgenomen en verwerkt in de bouwtekeningen (met datum 16 juli 2015).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functie-menging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven die gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'.

De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype kent een lagere gevoeligheid voor diverse aspecten van hinder.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Voorliggende locatie kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Op de locatie worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk woningen.

In het kader van de beheersverordening Centrum Blerick heeft een inventarisatie plaatsgevonden van functies in het centrum van Blerick. Uit deze inventarisatie blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied woningen, detailhandel en dienstverlening aanwezig is.

Winkelcentrum/Hema

De dichtstbijzijnde detailhandelsvestiging betreft de Hema die valt binnen de milieucategorie 2 (warenhuizen, supermarkten). De richtafstand van de detailhandelsfunctie tot het initiatief is 10 meter. De afstand tussen de Hema en de dichtstbijzijnde gevel van het nieuwe appartementencomplex bedraagt minder dan 10 meter (6 meter).

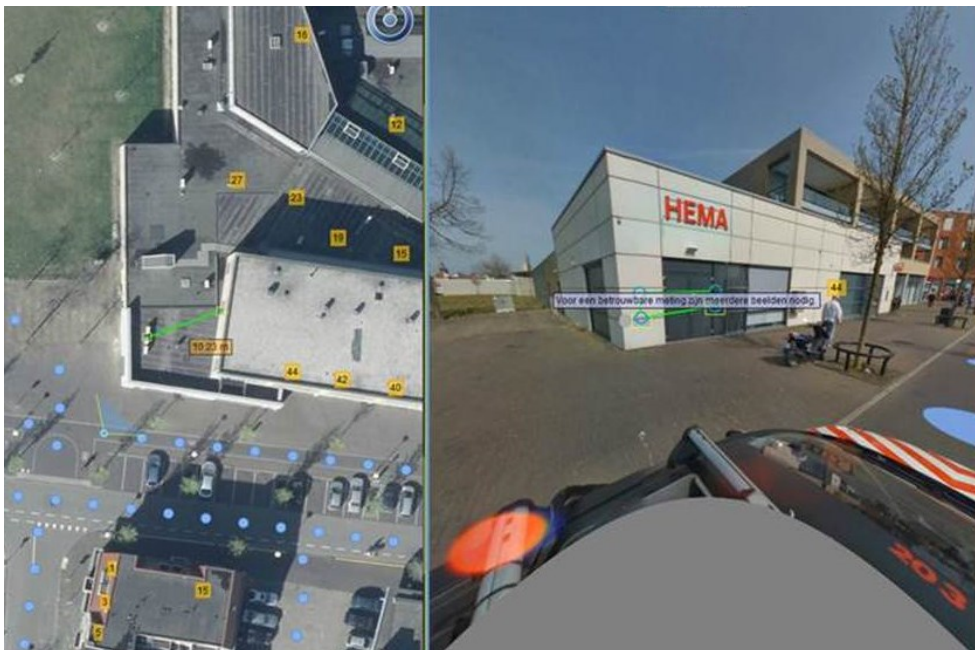
Deze zijde van de Hema betreft echter de achterkant waar geen entree tot de winkel is gesitueerd waardoor er weinig tot geen hinder te verwachten is. Daarnaast zijn op de oostelijke hoek van het appartementencomplex op de begane grond bergingen gesitueerd die niet geluidgevoelig zijn. Ook zijn op de 3 daarboven gelegen verdiepingen de balkons aan de zijde van de Witherenstraat gesitueerd en daarmee zijn deze appartementen niet direct gericht op de bebouwing van de Hema.

Bovenstaande aspecten zorgen er voor dat, ondanks dat de afstand kleiner is dan de richtafstand een acceptabele situatie ontstaat.

Op het dakvlak van de Hema en andere gebouwen staan diverse airco-aggregaten geplaatst. Verder op het dak van het winkelcentrum (aan andere zijde overdekte passagedoorgang) staan nog diverse airco's en een koelcondensor. De afstand van deze laatste is zodanig (> 50m) dat deze naar geen nadelige geluidinvloed hebben op de nieuwe appartementen.

Daarnaast is op het dak van de Hema nog een opbouw, maar dit is onderdeel van de vluchtroute (afgeschermd deur en vaste trap naar onderen) van de bewoners van de bestaande hoogbouw.

De genoemde airco's staan op ca. 10 m van de bovenwoningen van het bestaande appartementengebouw (zie onderstaande afbeelding).



In de afweging voor de ontwikkeling Hema met woningen/winkelpassage is blijkbaar gesteld dat geen sprake is van verstoring van het woon- en leefklimaat, of een slecht klimaat.

In de nu te beoordelen ontwikkeling appartementen De Oude Staay in hoogbouw (7 resp. 4 verdiepingen) zijn de afstanden gelijk te stellen: ca. 10 tot 11 m.

De kopse gevel van de hoogbouw (klein been “L”) is niet als “dove gevel” uitgevoerd, maar heeft geen buitenverblijfsruimte ter plaatse: de balkons zijn aan de zijde van de Witherenstraat gesitueerd.

De airco's kennen een afstand van minimaal ca. 8,5 m tot het slaapkamerraam in de kopse gevel. Zowel de zuid- als de noordgevel van de appartementen (verdieping op gelijke hoogte) liggen op ca. 12 – 13 meter afstand. Er wordt geen andere (slechtere) geluidssituatie verwacht dan in de bestaande situatie met bovengelegene appartementen.

Uitgaande van geluidbronvermogen van deze airco's (75 dB(A) voor de 3 units) zal er een overdrachtsafname van geluid zijn van ca. 31 dB(A).

In de dag- en avondperiode zal vanwege de airco's een geluidsniveau ontstaan van ca. 44 dB(A), zonder een correctie van de bedrijfstijd van de apparaten. Op basis van ervaring wordt verondersteld dat deze units niet continu in werking zijn, en zeker niet in de avondperiode. Ook wordt aangenomen dat in de nacht zijn de airco's niet in werking zijn daar het airco's van winkels betreft. Ter plaatse van de nieuwe appartementen zal een gemiddeld geluidsniveau te verwachten zijn van iets meer dan 40 dB(A), ruim binnen de gangbare normeringen in een stadse (gemengde functies) omgeving.

Voor de hogere woonverdiepingen zal de afstand toenemen. Het feit dat door beoordeling op hogere verdiepingen de beperkte dakafscherming bij de HEMA wegvalt wordt gecompenseerd door de extra afstandsdemping. Voor de balkons aan de zuidzijde (zijde de Witherenstraat) is naast de afstand nog een afschermende factor van het eigen gebouw te verdisconteren.

Naast de kant van het geluidemissiegebeuren beoordeeld te hebben, kan nog gekeken worden naar het binnenklimaat van de appartementen. De gevelwering van de vertrekken (op basis van het gevelgeluidweringsonderzoek door Antea Group) is vanwege wegverkeerslawaaï een voldoende gevelwering (ruim 25 dB(A)) voorhanden om het binnengeluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde te waarborgen.

Geconcludeerd kan worden:

- Door de ontwikkeling van de woningen zal geen belemmering ontstaan in de bedrijfsvoering van de gevestigde winkels, en
- De kwaliteit (gemengd gebied) van de nieuwe woonomgeving zal geen geluidhinder ondervinden, niet aan de buitenzijde (ter plekke balkon) alsmede niet binnen in de appartementen. De geluidssituatie past binnen een gebied met gemengde functies.

Omgeving

Aan de westzijde van het initiatief zijn woningen gelegen welke geen hinder veroorzaken.

De ontwikkeling betreft de toevoeging van appartementen. Gezien het feit dat er reeds sprake is van een gemengd gebied en het gaat om het toevoegen van een niet-milieubelastende functie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 45 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Daarnaast is bekend dat de gemeente Venlo geen knelpunten kent betreffende luchtkwaliteit

4.6 Water

Het Integraal Waterplan van de gemeente Venlo onderscheidt vijf sporen voor de vaststelling van de ambitieniveaus ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem:

1. lang vasthouden, langzaam afvoeren;
2. schoon maken, schoon houden;
3. zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;
4. hemelwater als duurzame bron;
5. proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen een besluitgebied dient rekening te worden gehouden met deze vijf sporen.

Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het besluitgebied wordt geïnfiltrerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

De trits vasthouden-bergen-afvoeren wordt in voorliggend initiatief vertaald in een bergingsvoorziening met een vertraagde afvoer naar het riool. Afgekoppeld hemelwater dient bij voorkeur geborgen te worden binnen het ontwikkelingsgebied. Indien dit niet mogelijk is dient water geborgen te worden in de directe omgeving. Uitgangspunt is dat bekeken wordt dat het grootste deel van berging en infiltratievoorzieningen onder de verharding van het parkeerterrein te realiseren in de vorm van infiltratiekratten.

Door Anteagroup is in maart 2015 een waterparagraaf opgesteld waarin de huidige en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is beschreven. Deze waterparagraaf is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Gelet op de situering van het besluitgebied gelden volgens het waterschap minimaal de gemeentelijke eisen zoals weergegeven in het Integraal Waterplan Venlo en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Voor elke m² toekomstig nieuw verhard oppervlak is het uitgangspunt dat 50 mm neerslag geborgen en (vertraagd) afgevoerd moet worden.

Op basis van het toekomstig nieuw verhard oppervlak (2489 m²) dient, bij voorkeur binnen het besluitgebied, een bergingsvolume van circa 125 m³ gerealiseerd te worden.

Mogelijke opties om de benodigde waterberging vorm te geven binnen het besluitgebied waar door de initiatiefnemer aan gedacht kan worden zijn:

- Toepassen van een vegetatiedak bij de bebouwing, hierbij zal aanvullende berging benodigd zijn. Het platte dak kan worden uitgevoerd als groen/sedum (vegetatie) dak. Jaarlijks kan een vegetatie dak wel 40% tot 60% van het gevallen hemelwater absorberen en weer verdampen.
De substraat laag heeft een opvangcapaciteit voor hemelwater en zolang deze buffer niet vol is, gaat het hemelwater niet de regenpijp en vervolgens de gemengde riolering in. Per m² vegetatiedak kan circa 35 mm water (0,035 m³ per m²) vast gehouden worden (de berging op vegetatiedaken is variabel en afhankelijk van de constructie, substraat laag en helling van het dak).
- Bergen en infiltreren via verlaagde groenvoorziening in het besluitgebied (wadi's). Op basis van de beschikbare gegevens over de doorlatendheid van de bodem (tot 2,0 m beneden maaiveld) is het besluitgebied geschikt voor infiltreren van hemelwater. Om de benodigde 125 m³ berging te realiseren is uitgaande van een verlaging van circa 0,5 m een oppervlak van 250 m² benodigd (exclusief taluds).
- Bergings- en infiltratievoorziening onder nieuwe parkeerplaats in besluitgebied. Voorbeelden van voorzieningen die onder de parkeerplaats aangebracht kunnen worden zijn onder andere bergingskratten, waterblock® of aquaflow®. Per m² waterpasserende verharding kan afhankelijk van de fundatiedikte tot circa 15 tot 140 mm water (0,015 m³ tot 0,14 m³ per m²) in de fundering worden geborgen bij toepassing van aquaflow®, dit geeft een benodigd oppervlak van minimaal 890 m². Bij het toepassen van waterblock® met een hoogte van 1 meter heeft dit een inhoud van circa 0,913 m³ per m², dit geeft een benodigd oppervlak van circa 140 m².

In overleg tussen gemeente, Waterschap en initiatiefnemer is besproken dat infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen toegepast zullen worden om aan de benodigde bergingsbehoefte te voldoen.

4.7 Parkeren

Het onderhavig plan ziet op het toevoegen van 45 appartementen in een passende omgeving op eigen terrein. Voor de ontwikkeling van de Oude Staay is tussen gemeente en ontwikkelaar een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement overeengekomen (10 december 2013) waar normaliter 1,2 parkeerplaats per appartement wordt gehanteerd.

CROW

De landelijke richtlijnen inzake parkeernormen zijn opgenomen in het CROW. Publicatie 317 van de CROW geeft kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie. De kencijfers geven een richtlijn voor het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen per bestemming. Deze worden altijd met een marge weergegeven. Hoe groter de marge hoe groter in de praktijk de afwijkingen bij een vergelijkbare bestemming.

In deze publicatie wordt voor een huur, etage, midden/goedkoop een richtlijn gegeven tussen 0,7 en 1,5 parkeerplaats per appartement in een schil rondom het centrum in een sterk stedelijk gebied. De parkeernorm van 1 parkeerplaats per persoon per appartement valt binnen de norm van de CROW. De ervaring leert dat deze parkeernorm (gemiddelde van richtlijn) voor Venlo/Blerick van toepassing is.

In het onderhavige plan worden nu 45 huurappartementen gebouwd. Op eigen terrein is voorzien in 45 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar en aan de richtlijn van het CROW.



Bezoekers

Binnen deze richtlijn wordt rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Gezien de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte, heeft dit geen noemenswaardig effect op de parkeerdruk in de directe omgeving omdat het moment van aanwezigheid van bezoekers niet samenvalt met de topdrukke voor wat betreft parkeren. Een parkeerplaats vinden als bezoeker op loopafstand van de appartementen is reëel te noemen.

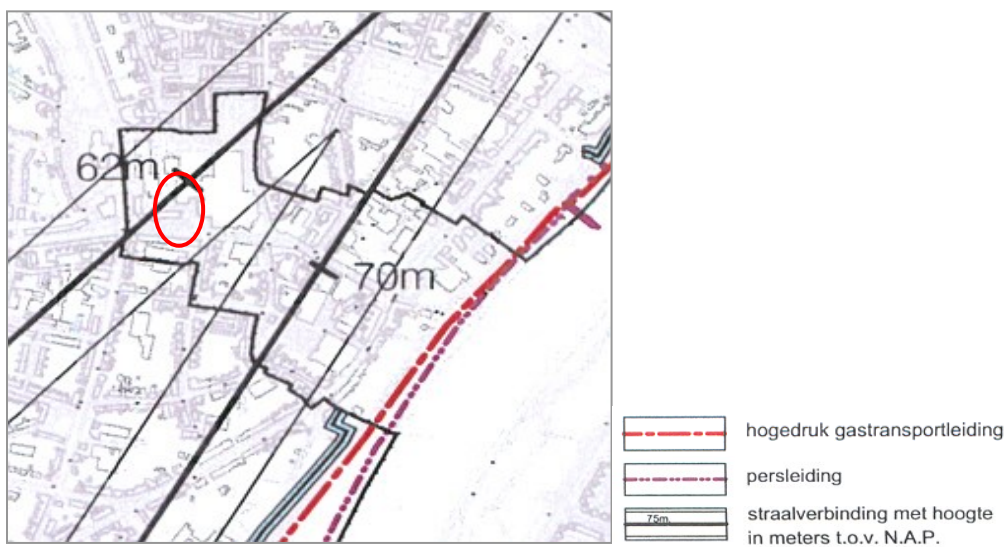
Parkeerdruk onderzoek

Inmiddels is er recentelijk (oktober 2015) een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd in en rondom het centrum van Blerick. Ook uit dit onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving (op loopafstand maximaal 200m) voldoende restcapaciteit is om bezoekers voor De Oude Staay op alle momenten te kunnen faciliteren. Voorgaande houdt in dat er geen tekort is met betrekking tot het 'bezoekersparkeren'.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van parkeren voor voorliggende ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen en straalpaden

In het besluitgebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.



Ligging kabels, leidingen en straalpaden met in rood liggend besluitgebied

Over het besluitgebied loopt wel een straalpad. In de gebieden die als zodanig zijn aangeduid, mag de bebouwingshoogte niet meer bedragen dan 62 en 70 meter + N.A.P. of hoger. Aangezien binnen het besluitgebied geen bebouwingsmogelijkheden worden geboden voor bouwwerken en gebouwen met een dergelijke hoogte, vormt het straalpad geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die onoverkomelijke negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna tot gevolg hebben.

De locatie is momenteel onbebouwd zonder beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Ten westen van het woongebouw wordt een groene doorsteek behouden en heringericht. De aanwezige laanstructuur blijft behouden.

Flora en faunaonderzoek is gezien de aard van het besluitgebied (kort gemaaid en intensief gebruikt gras, zeer beperkte oppervlakte, met jonge aanplant bomen, geïsoleerde ligging, midden in hoog stedelijk gebied, geen te slopen bebouwing, geen onderbreking van belangrijke laanstructuren) niet noodzakelijk. Streng beschermde soorten zijn niet te verwachten.

Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.10 Cultuurhistorie

In 2001 is door BAAC een stedenbouwkundig-historische en cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor het centrum van het stadsdeel Blerick. De rapportage besluit met de volgende aanbevelingen voor het centrum van Blerick, gezien vanuit cultuurhistorisch oogpunt:

- de oude wegenstructuur handhaven en als historisch relict zo mogelijk herkenbaar benadrukken;
- de kleinschalige, historische bebouwing respecteren en behoud stimuleren;
- nieuwbouw aansluiten op de bestaande schaal en veelvormigheid;
- historische open ruimten, zoals de achterterreinen tussen de Pontanusstraat en de Sint-Hubertusstraat, en tussen de Kloosterstraat en de Urbanusstraat, niet volbouwen;
- het Laurentiusplein herinrichten of zelfs herbestemmen;
- de Witherenstraat herinrichten;
- 'de Staay' en omgeving herinrichten;
- verkeersstromen sturen, zodat het winkelgebied en de straten met historische bebouwing verkeersluwer kunnen worden.

Voor de bovengrondse cultuurhistorie dient de studie van BAAC als uitgangspunt, waarbij de daarin gehanteerde waardenkaarten zijn geactualiseerd en aangevuld met recentere cultuurhistorische studies.

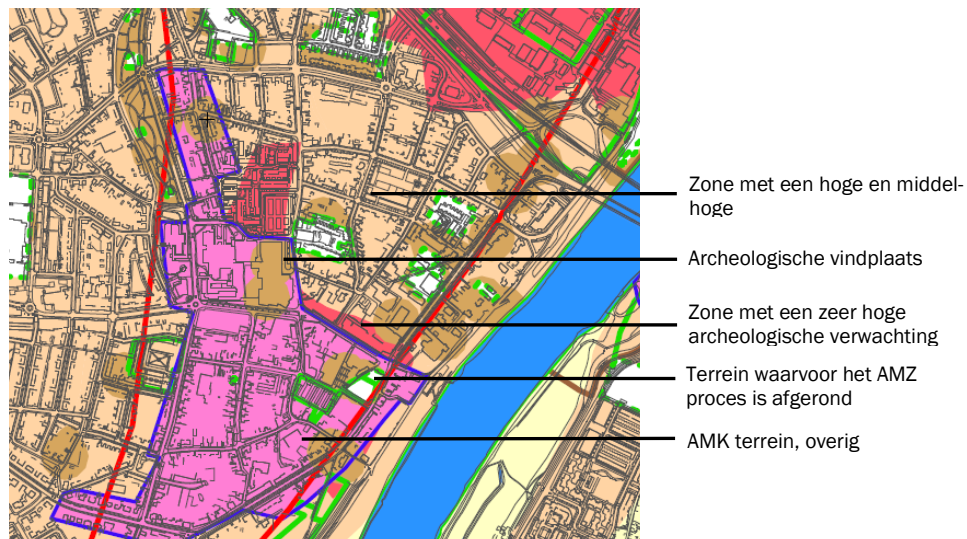
Binnen de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig die gehandhaafd dienen te blijven.

4.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met archeologie.

De gemeente Venlo heeft in 2007 archeologisch beleid vastgesteld. Sindsdien is het beleid niet aangepast.

Wel wordt periodiek de archeologische beleidskaart geactualiseerd op basis van verrichte onderzoeken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart weergegeven.



Uitsnede Archeologische beleidskaart, met in witte cirkel besluitgebied, gemeente Venlo (november 2014)

Hierna wordt het advies voor de verschillende zones weergegeven:

- Archeologische vindplaats: behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. De ondergrenzen voor de diepte c.q. oppervlakte bedragen respectievelijk 40 cm -mv en 0 m².
- Zone met een zeer hoge archeologische verwachting: Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient vroegtijdig in de planvorming een historisch en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. De ondergrenzen voor de diepte c.q. oppervlakte bedragen respectievelijk 40 cm -mv en 100 m².
- Zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting: Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. De ondergrenzen voor de diepte c.q. oppervlakte bedragen respectievelijk 40 cm -mv en 500 m².
- Terrein waarvoor het AMZ proces niet is afgerond of onbekend. De ondergrens voor de diepte bedraagt 40 cm -mv. Voor de ondergrens voor de oppervlakte wordt verwezen naar de onderliggende onderzoeksrapporten.

- AMK terrein, overig: Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan de belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. De ondergrenzen voor de diepte c.q. oppervlakte bedragen respectievelijk 40 cm -mv en 100 m².
- Terrein waarvoor het AMZ-proces is afgerond/vrijgegeven terrein: Geen restricties ten aanzien van planvorming. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk ongeacht de diepte en omvang van het project.

Het gemeentelijk beleid is vertaald in de illustratie van de beheersverordening met bijbehorende regels door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betekent dat er een archeologisch rapport opgesteld dient te worden waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Antea Group heeft in juni 2015 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd. De gehele rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna zijn de resultaten beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek werd rekening gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf het paleolithicum alsmede een (aanzienlijke) bodemverstoring als gevolg van eerdere bouw- en sloopactiviteiten binnen het besluitgebied.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de bodem binnen het besluitgebied inderdaad aanzienlijk is verstoord. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een (intacte) vindplaats. Het gaat hier echter wel om een verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van de verkennende fase van het veldonderzoek is het in kaart brengen van de bodemopbouw en het aantonen van eventuele bodemverstoringen. De afwezigheid van archeologische indicatoren kan dan ook niet worden beschouwd als indicatie voor de afwezigheid van een archeologische vindplaats. De afwezigheid van bodemvorming in het duinzand zorgt er wel voor dat de verwachting laag wordt beschouwd.

(Selectie)advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om het gehele besluitgebied vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Ook voor vrijgegeven (delen van) gebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord.

Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit de vigerende beheersverordening 'Centrum Blerick'. Het vigerende beheersverordening biedt geen onthefings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden.

Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan de bouw van het appartementengebouw wel mogelijk gemaakt worden.

Tegen de gewenste functiewijziging bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past in het omliggende gebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid stelt, 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 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 bouw van het appartementengebouw niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6 Procedure, overleg en planstukken

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening 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 Algemene wet bestuursrecht (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 (in casu de gemeenteraad), 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 rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- 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).
 - Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit, wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standdaarden ruimtelijke ordening 2008) evenals het besluit met bijbehorende documenten en het besluitgebied.

Zienswijzenprocedure

De aanvraag, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de overige bijbehorende worden gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

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 de beheersverordening moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

6.3 Planstukken

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