

PROJECT CONSULTANCY

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Woningen locatie Venlo Noord  
fase II blok B en G**



bel +31(0)492 33 07 08  
e-mail [info@qppc.nl](mailto:info@qppc.nl)  
internet [www.qppc.nl](http://www.qppc.nl)

(hoofd)vestiging Helmond 't Cour 32 - 5701 MP Helmond  
vestiging Tilburg Jules Verneweg 19E - 5051 BE Tilburg  
post postbus 175 - 5700 AD Helmond

Projectnaam: Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G

Documentstatus: Definitief

Datum: : 11 december 2017

Projectnummer: 53-019 - 2

Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	5
1.4	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel</b>	<b>8</b>
2.1	Historie	8
2.2	Gebiedsprofiel	8
2.3	Projectomschrijving	9
<b>3</b>	<b>Kaders ruimtelijk beleid</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Planologisch relevante aspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Akoestiek	21
4.2	Archeologie	21
4.3	Cultuurhistorie	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Bodem	24
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Flora en fauna	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Watertoets	28
4.10	Economische uitvoerbaarheid	30
<b>5</b>	<b>Procedure en overleg</b>	<b>31</b>
5.1	Wettelijke Procedure	31
5.2	Zienswijzenprocedure	31
<b>6</b>	<b>Conclusies</b>	<b>32</b>

## Bijlagen

1. akoestisch onderzoek
2. onderzoek externe veiligheid
3. Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Bouwplan Venlo Noord  
locatie B en G Te Venlo

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Voor het op peil houden van haar eigen woningvoorraad heeft Woonwenz een strategisch beleidsplan opgesteld. Voor de komende 10 jaar is gekeken naar complexen waarvan de exploitatie eindigt. Afhankelijk van de huidige kwaliteit worden deze bestaande complexen geconsolideerd, gerenoveerd of gesloopt en / of herontwikkeld. De locatie Venlo Noord fase II is reeds gesloopt.

Op diverse blokken binnen deze locatie is inmiddels nieuwe woningbouw gerealiseerd. Daarbij zijn de blokken met name ingevuld voor de primaire doelgroep (sociale huursector voor gezinnen en kleine huishoudens). Invulling van de resterende blokken B en G zal eveneens vooral geschieden met grondgebonden woningen en binnen het eigen eigendom van Woonwenz. De herontwikkeling van de woningbouwlocatie Venlo Noord heeft (gewenst of noodzakelijk) ook gevolgen voor het aanwezige (of aanpalende) openbare gebied. Veelal is aanpassing of upgradering van het openbare gebied onontkoombaar.

Op de locatie Venlo Noord fase II blok B en G is in dit kader de bouw van 39 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast vindt een herstructurering van de openbare ruimte plaats, waarbij een nieuwe indeling van met name de parkeer- en groenvoorzieningen wordt gerealiseerd.

Aangezien de voorgenomen herontwikkelingsplannen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet in zijn geheel mogelijk zijn, wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de daartoe te doorlopen ruimtelijke procedure.

*Ligging blokken B en G binnen locatie Venlo Noord fase II (oorspronkelijke bebouwing)*



Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G

## 1.2 Plangebied

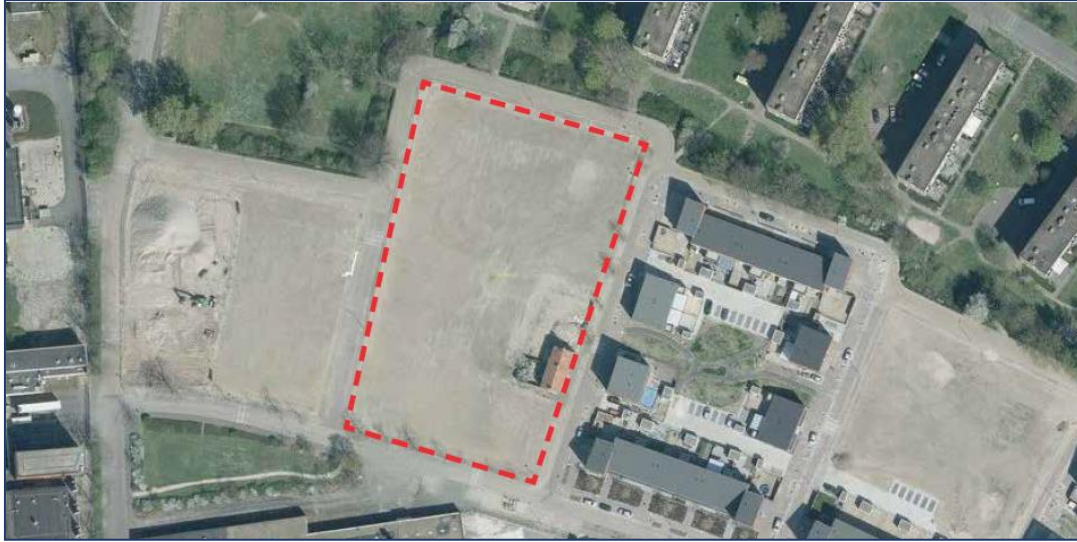
Het plangebied van blok B betreft het terrein aan de Rummerkampstraat, tussen Agnes Huijnsstraat en Schutroestraat. In het verleden heeft hier reeds een strook woningen gestaan. Het plangebied van blok G betreft het terrein gelegen tussen Snijdersstraat, Adelborstenstraat, Pelsmakersstraat en Zoutmetersstraat. In het verleden is ook dit blok bebouwd geweest met stroken woningbouw langs de randen van de locatie.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Océ en omgeving'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 17 december 2008 en is op 7 april 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg en nadien op 4 juni in werking getreden en onherroepelijk geworden. In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer en Verblijf' toegekend. Op basis van de bestemming 'Wonen' zijn binnen de bouwvlakken grondgebonden woningen toegestaan met een maximale gothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

### *Ligging en begrenzing plangebied blok B*





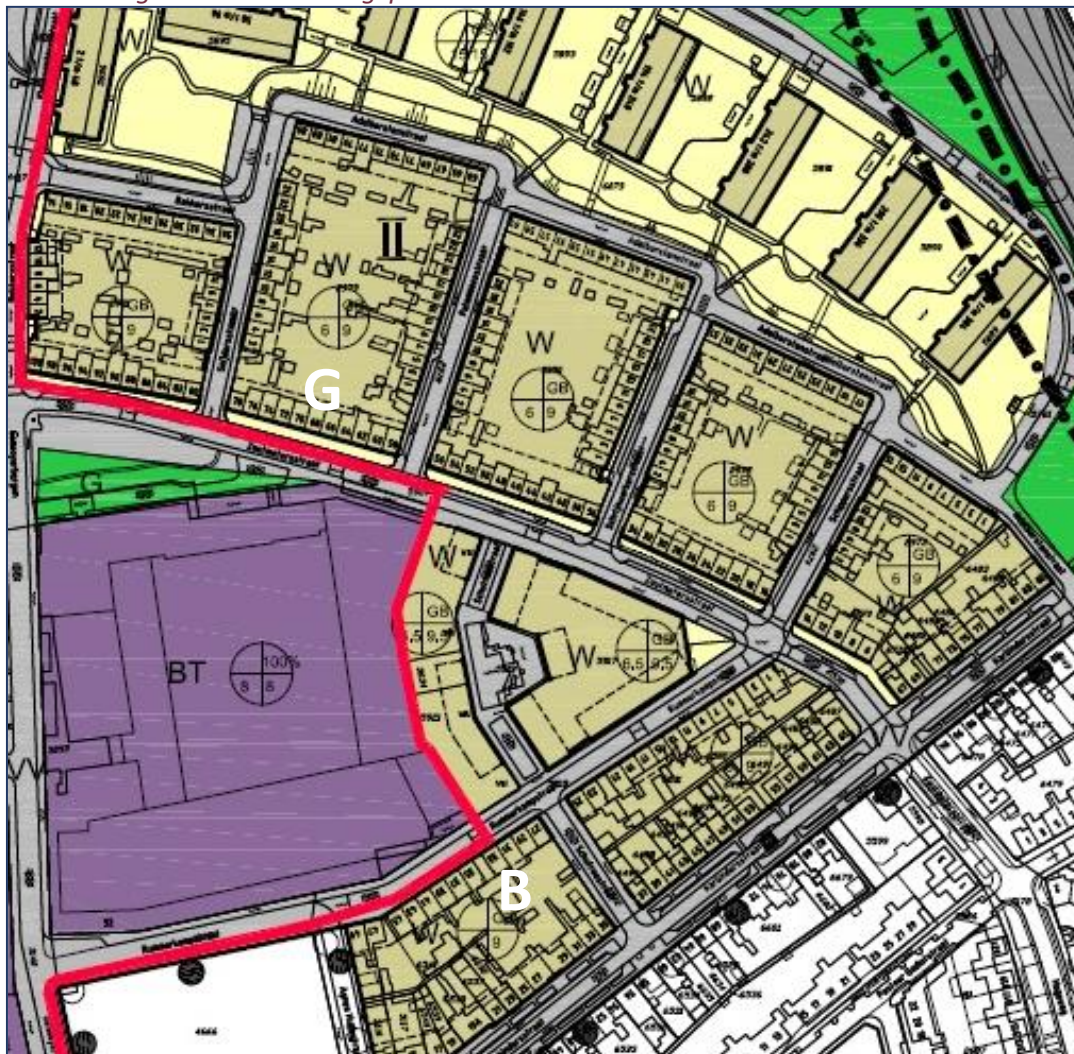
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien onder andere hogere bouwhoogtes zullen worden gehanteerd. Daarnaast voorziet het vigerende bestemmingsplan niet in de realisering van een openbare groenvoorziening en openbare parkeervoorzieningen.



## 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat na de inleiding achtereenvolgens in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en van de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de planologische relevante aspecten nader gemotiveerd. In het kader van een ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat voldaan zal worden aan een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is het onderzoeken van de (milieukundige) haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 omvat een beschrijving van de procedure en hoofdstuk 6 betreft de conclusies. In de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing zijn enkele (deel)onderzoeken opgenomen.

### *Uitsnede vigerend bestemmingsplan*



## 2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

### 2.1 Historie

Van oorsprong is de omgeving van het plangebied landelijk van aard met een afwisseling van natuur, landbouwgronden en woonbebouwing (gehuchten). De toegenomen verstedelijking in de 20<sup>e</sup> eeuw heeft ervoor gezorgd dat grote delen van het plangebied een stedelijk karakter hebben gekregen. Grote invloed op het gebied heeft het bedrijf Océ gehad, dat sinds de jaren '70 van de vorige eeuw een sterke groei heeft doorgemaakt. In het plangebied is in het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw op grotere schaal woningbouw gerealiseerd.

### 2.2 Gebiedsprofiel

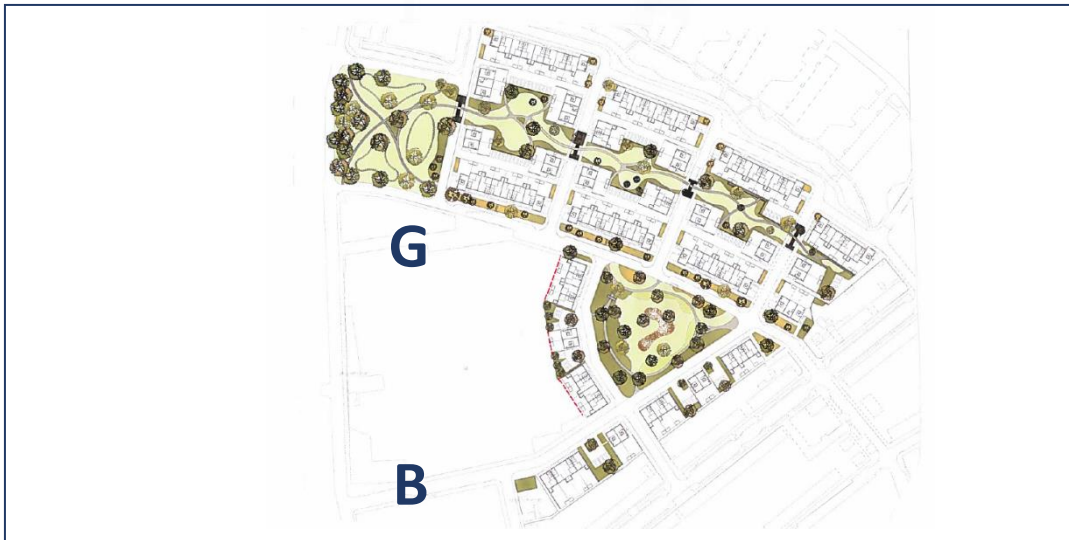
De locatie Venlo Noord fase II bestond in de oorspronkelijke situatie uit woonbebouwing in de vorm van rijtjeswoningen. De locatie werd gekenmerkt door een groot aandeel aan verstenen en weinig groen. Inmiddels is een groot deel van Venlo Noord fase II opnieuw ontwikkeld. Daarbij is de woningbouw vervangen door hedendaagse grondgebonden woningbouw, met meer ruimte voor groen en parkeervoorzieningen. Leidend bij de herontwikkeling van Venlo Noord fase II was een stedenbouwkundige visie, waarin meer ruimte en groen uitgangspunt waren.

*Topografische kaart 1958 met eerste weergave bebouwing plangebied*





## Stedenbouwkundige visie herontwikkeling Venlo Noord fase II



De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door enerzijds de woonwijken met voornamelijk rijtjeswoningen en anderzijds door het aangrenzende bedrijventerrein van Océ. Aan de noordzijde van het plangebied zijn meerdere flatgebouwen aan de Klokkengietersstraat gelegen. De Nijmeegseweg is een drukke ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied, deze weg verbindt de omgeving van het plangebied onder meer met de snelweg A67. Het plangebied en de omgeving daarvan is verkeerskundig ingericht als 30 km/u zone inclusief verkeersremmende maatregelen in de vorm van verschillende drempels.

### 2.3 Projectomschrijving

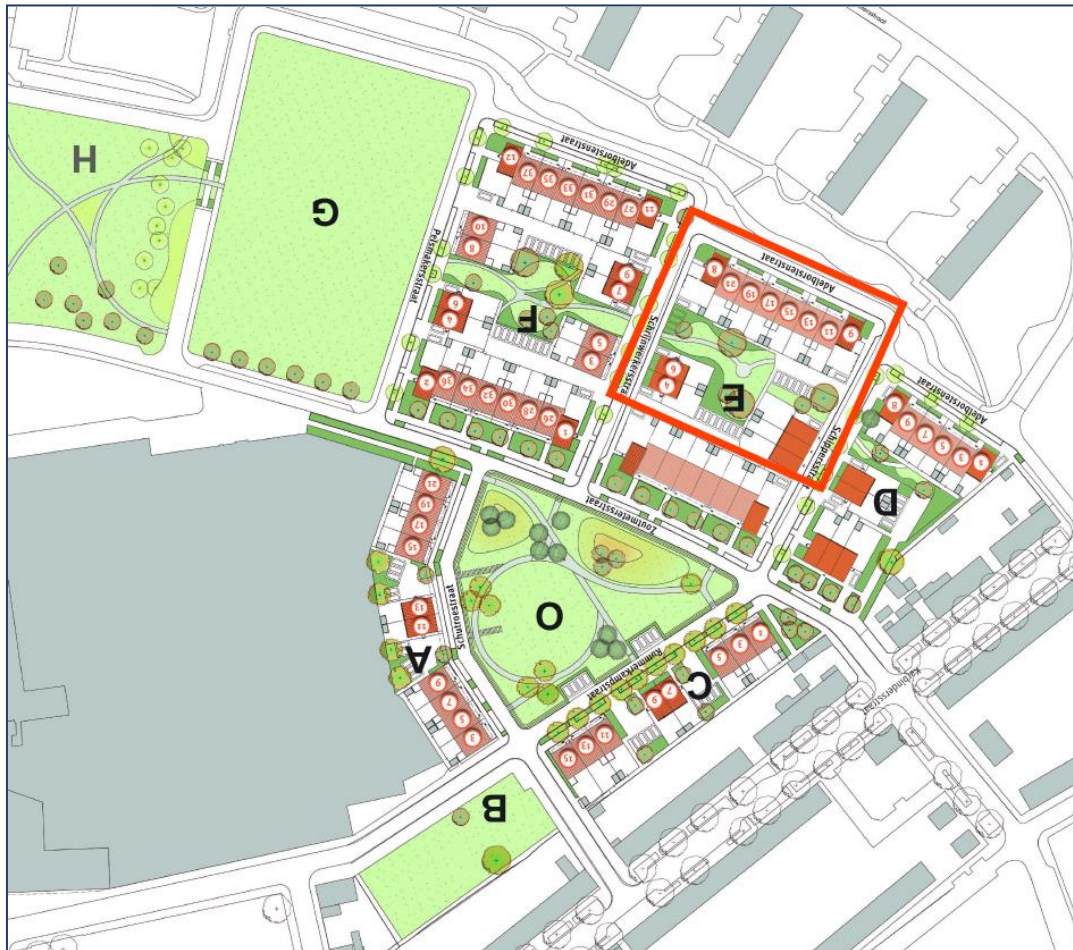
#### **Programma**

Het plangebied waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft betreft de vlekken B en G. Voor de vlekken O, A, C, D, E, F en H zijn reeds eerder ruimtelijke onderbouwingen opgesteld.

In het plangebied zullen de volgende functies gerealiseerd worden:

- ☑ Vlek B: ter plaatse van deze vlek zullen 12 woningen gerealiseerd worden. Het gaat daarbij om 12 eengezinswoningen voor de huursector.
- ☑ Vlek G: ter plaatse van deze vlek zullen 27 woningen gerealiseerd worden. Dit betreft 19 nultradewoningen voor de huursector en 8 eengezinswoningen voor de koopsector.

### Bestaande situatie Venlo Noord fase II in 2016



### Stedenbouwkundige opzet

In de stedenbouwkundige visie voor Venlo Noord uit 2016 zijn op Blok G, 27 en op Blok B, 6 woningen ingetekend. In die visie zijn de woningen en de plannen ruim van opzet. Er pas sen gemakkelijk meer woningen op het terrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een keuze gemaakt om vanuit blok D naar blok H een groene zone door het plan te trekken. Deze sluit aan op het nog in te richten park van blok H. Daarnaast sluit dit ook aan bij de toekomstige herontwikkelingsplannen van het Océ-terrein, waarbij in verband met de milieuvergunning van Océ rekening gehouden moet worden met een bouwvrije zone, die eveneens deels ingevuld zal worden met groen.

Vanuit de gebiedsvisie voor Venlo Noord is eerder aangegeven dat er behoefte is aan circa 18 levensloopbestendige woningen, circa 6 eengezinswoningen en circa 5 koopwoningen. Van de te realiseren woningen is maximaal 80% bestemd voor de sociale huursector van Woonwenz. De overige woningen (minimaal 20% van het totaal aantal te bouwen woningen) worden na 'ontwikkeling' in opdracht van Woonwenz, door de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico gerealiseerd en op de markt gezet. Bij de uitwerking van de plannen heeft een verdichting van de woningbouw plaatsgevonden, zodat uiteindelijk 31 woningen voor de huursector en 8 woningen voor de koopsector (iets meer dan 20%) worden gerealiseerd.

## Woningtypen

In vlek B, het gebied met 12 eengezinswoningen, sluit de bebouwing qua volume en kleurstelling aan bij de eerder gebouwde woningen in de directe omgeving. Direct naast de eengezinswoningen is er ruimte beschikbaar om mogelijk nog parkeerplaatsen te gaan maken. De 12 woningen bestaan uit 2 bouwlagen, afgedekt met een kap.

## Toekomstige situatie locatie Venlo Noord fase II vlek B



Het realiseren van een samenhangend gevelbeeld met de woningen in de directe omgeving geldt ook voor de nieuwe ontwikkeling in vlek G, het gebied met 19 nultradewoningen en de 8 eengezinswoningen. Aan de Zoutmetersstraat en de Adelporstenstraat worden, zoals bij de andere bebouwing aan die straten, de tussenwoningen ingeklemd tussen andersoortige volumes op de hoeken. Aan de Snijderstraat en de Pelismakersstraat worden openingen in het bouwblok gemaakt om ruimte te maken voor een groenzone. Deze groenzone, met een informele routing daar doorheen, maakt onderdeel uit van een groter geheel. De 19 nultradewoningen bestaan grotendeels uit 1 bouwlaag met kap. Enkel de hoekwoningen zijn verbijzonderd en bestaan aan de straatzijde uit 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een plat dak. De 8 eengezinswoningen bestaan uit 2 bouwlagen, afgedekt met een kap.

## Parkeren

De parkeernorm voor de locatie Venlo Noord fase II vlek B en G is vastgesteld op gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning. Ter plaatse van vlek B wordt in de parkeerbehoefte voorzien langs de straat. Aan de Rummerkampstraat en de Schutroestraat is de ruimte aanwezig voor het parkeren van 17 auto's.

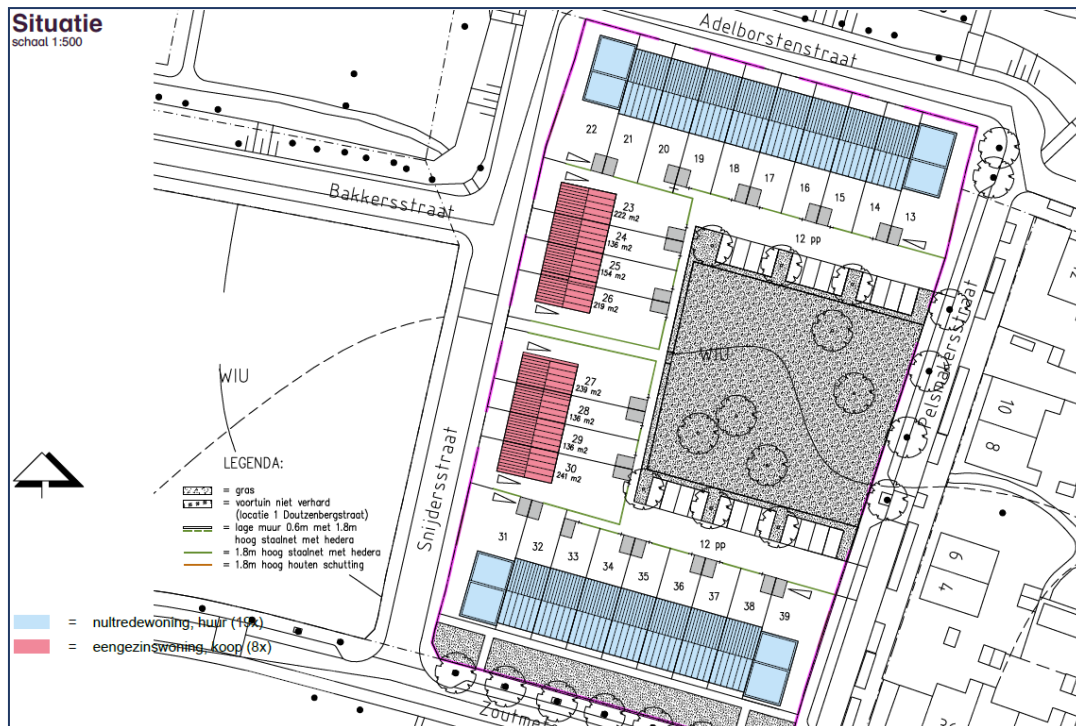
In vlek G wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. Bij de hoekwoningen/-eindwoningen wordt steeds 1 parkeerplaats op het woonperceel gerealiseerd. Daarnaast worden er in totaal 24 parkeerplaatsen centraal aangelegd op het binnenterrein. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Pelismakersstraat. In aanvulling hierop zijn in de straten rondom vlek G, met

Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G



name in de Zoutmetersstraat en de Pelsmakersstraat, nog de nodige langspaarkeerplaatsen beschikbaar.

### Toekomstige situatie locatie Venlo Noord fase II vlek G



### Groen

Overeenkomstig de stedenbouwkundige visie voor Venlo Noord, fase II wordt op het binnenterrein een centrale groenvoorziening aangelegd. Deze sluit aan bij de groenvoorziening in de naastgelegen vlek F en staat in verbinding met het in vlek H te realiseren park. Daarmee wordt invulling gegeven aan het realiseren van een groene zone door Venlo Noord fase II. Daarnaast wordt aan de Zoutmetersstraat een circa 5 m brede groenstrook gerealiseerd, bestaande uit gras. Deze groenstrook zorgt voor de nodige afstand tussen de nieuwe woningen en de te handhaven bomen aan de Zoutmeterstraat. Evenzo worden de bestaande bomen aan de Pelsmakersstraat onderdeel van de groeninrichting van de centrale groenvoorziening.

### Schets woningbouw Rummerkampstraat (vlek B)



Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G



*Schets woningbouw hoek Zoutmetersstraat en Snijdersstraat (vlek G)*



### 3 KADERS RUIMTELIJK BELEID

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Venlo.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling staan in het Rijksbeleid geen uitgangspunten geformuleerd. Gelet op de schaal van het project is het provinciaal en gemeentelijk beleid leidend.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

###### **Ambities**

In 2014 is als omgevingsvisie voor de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van Limburg en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. 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 POL2014 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, het vinden van antwoorden op de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, het in stand houden van de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal, wat tot uiting komt 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 het hergebruik 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.

### **Visie Wonen**

De opgave op het gebied van wonen 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 moet een systeem van dynamisch voorraadbeheer tot stand komen. Dit zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling en 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.

Voorliggend initiatief past binnen het POL 2014 omdat hiermee incurante woningen aan de voorraad worden onttrokken en vervolgens woningen worden toegevoegd passend binnen de woningbehoefte van de stad Venlo.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

#### **Regels**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen, 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.

#### **Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: de ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie redenen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien de behoefte is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordeling door betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend, multimodaal ontsloten is of kan worden.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt daarbij verstaan 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.

De voorziene ontwikkeling past binnen de in de Woonvisie 2016-2021 voor de gemeente Venlo beschreven ontwikkelperspectieven. Gelet op de geconstateerde behoefte zijn deze perspectieven gericht op:

- Versterken stedelijk wonen/stedelijk profiel (ontwikkeling woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum)
- Transformatie op termijn: verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad)
- Het planvoornemen past binnen deze ontwikkelperspectieven en voorziet daarmee in de actuele behoefte aan woningbouw. In paragraaf 3.3 is hier onder de Woonvisie 2016-2021 nog nader op ingegaan.

Met het planvoornemen wordt een bestaande woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied voor herstructurering benut. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkeling.

#### **Artikel 2.4.2 Wonen**

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G



Binnen het gebied Venlo Noord, fase II, waarvan het plangebied deel uitmaakt, zijn in totaal ca. 300 woningen gesloopt. De afgelopen jaren zijn daarvoor 74 grondgebonden woningen teruggebouwd. De vlekken B en G worden herontwikkeld met nog eens 12 respectievelijk 27 grondgebonden woningen, voor een belangrijk deel in de sociale huursector. In totaal bedraagt het aantal nieuw gebouwde woningen daarmee in fase II 113 woningen. Sloop van de gedateerde oorspronkelijke woningen is een positieve ontwikkeling. Het terugbouwen van minder woningen is eveneens positief en past binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering (geen medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij het gaat om herstructurering waarbij minder woningen terugbouwen het uitgangspunt is), zoals die in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt gepropageerd.

#### **Artikel 4.4.2 Venloschol**

Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter boven NAP verboden:

- A. een boorput te hebben;
- B. de grond te roeren;
- C. een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- D. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Het planvoornemen voorziet niet in genoemde zaken.

#### **Artikel 5.8.2 Grondwateronttrekking**

Het is verboden grondwater te onttrekken of water te infiltreren beneden 5 meter +NAP in het gebied Venloschol.

Het planvoornemen voorziet niet in genoemde zaken.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Strategische Visie Venlo 2030**

De Strategische Visie Venlo 2030 geeft de algemene richting van de stad aan. Met de Strategische Visie Venlo 2030 wordt een afwegingskader geboden op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. Rode draad van de visie vormen vijf domeinen die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die in onderlinge samenhang richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf domeinen zijn:

- Aantrekkelijke gemeente
- Meedoen in Venlo
- Innovatieve en concurrerende stad
- Leven in dorpen en wijken
- Venlo internationaal

De inhoud van deze vijf 'domeinen' is vertaald in een beperkt aantal thema's en ambities voor 2030, zoals 'Stad van actieve mensen', 'Innovatieve en excellente stad', 'Venlo Internationaal', 'Centrum van euregio' en 'Veelzijdige stad in het groen'. De geschetste thema's en ambities zijn uiteindelijk samengetrokken tot het scenario 'Venlo Kansenstad'.

Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G

Dit scenario geeft aan waar in de komende jaren het accent op zou moeten komen te liggen en waar dus nieuwe inhoudelijke impulsen of heroverwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid nodig zijn.

De doelstelling van het planvoornemen betreft mede het vergroten van de woon- en leefkwaliteit in de wijk, waarbij aandacht besteed wordt aan de versterking van de sociale kwaliteit en het creëren van een groene leefomgeving. Hiermee past het planvoornemen binnen de doelstellingen van de Strategische Visie Venlo.

### 3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

In de ruimtelijke structuurvisie Venlo schetst de gemeente de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en geeft de gemeente aan op welke manier zij hier uitvoering aan wil geven. Samen met de sociale structuurvisie vormt de ruimtelijke structuurvisie de vertaling van de ambities en opgaven uit de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke kernopgave, zoals geformuleerd in de Strategische Visie 2030, is Venlo verder vorm te geven als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Het doel is iedere inwoner een prettige fysieke en sociale leefomgeving te bieden. De combinatie van een stedelijk centrum met dorpskernen en wijken in een groene, historische omgeving van Maas en natuur zorgt daarbij voor diversiteit en vitaliteit. Het uitwerken van deze kernopgave vindt plaats binnen een veel grotere context. Deze context bestaat uit vijf 'majeure opgaven' die de ruimtelijke werkelijkheid in de komende jaren en decennia mede gaan bepalen.

Een van die majeure opgaven is 'Ruimte in de stad'. Belangrijke instrumenten daarbij zijn hergebruik, herstructurering en transformatie. Initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk. Daarbij zoekt de gemeente aansluiting op actuele woningbehoefte - onderzoeken (demografische ontwikkelingen). Bijzondere aandacht verdient de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Deze moeten zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis kunnen vinden, en niet uitwijken naar verblijfsrecreatieve terreinen buiten de stad.

#### *Uitsnede verbeelding Ruimte in stad en dorp uit ruimtelijke structuurvisie Venlo*



De gemeente stuurt verder op de ontwikkeling van initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in wijken die te maken hebben met een stapeling van ruimtelijke- en sociale problematiek. Hierbij is sprake van een integrale en gebieds- of wijkgerichte focus. Niet alleen gericht op het wonen, maar gericht op leefbaarheid in de brede zin. Een aantal gebieden heeft hierbij prioriteit.

Het planvoornemen is een voorbeeld van herstructurering, waarbij een grotere diversiteit in het woningaanbod wordt gerealiseerd, aansluitend bij de actuele woningbehoefte en met oog voor de leefbaarheid in de wijk waarvan de locatie deel uitmaakt. Het planvoornemen past daarmee binnen de ruimtelijke structuurvisie Venlo.

### 3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit 2016 wordt onder andere ingegaan op de 'bestaande voorraad en kernen'. Geconstateerd wordt dat er sprake is van een transformatieopgave voor een deel van de bestaande woningvoorraad. Uit woningmarktonderzoek is onder meer gebleken dat er in de toekomst minder vraag is naar meergezinswoningen in de sociale huur. Dit segment is vooral dominant in de stad Venlo. Venlo kent diverse wijken met goedkope en gestapelde huurwoningen.

Het antwoord op de transformatieopgave is gelegen in dynamisch voorraadbeheer. Dynamisch voorraadbeheer begint met een helder inzicht in de voorraad. En in de ontwikkeling van de toekomstige behoefte. De eerste pijler is het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De bestaande voorraad zal noodzakelijk moeten worden vernieuwd door nieuwbouw, het weer op gang brengen van herstructurering en particuliere woningen uit de markt te nemen.

Burgemeester en Wethouders van Venlo hebben in 2011 al diverse uitgangspunten voor een dynamische woningbouwprogrammering vastgesteld. Hiermee ontstaan mogelijkheden om zowel kwantitatief als kwalitatief te sturen in het woningbouwprogramma. Hierbij staat het vergroten van het aantal woningen voor studenten, starters en senioren (levensloop en zorg) centraal. Aan de dynamische woningbouwprogrammering worden nu alle woningbouwinitiatieven getoetst.

Het voorliggende project is passend in de vastgestelde dynamische woningbouwprogrammering, omdat het de ontwikkeling van nieuwbouw van grondgebonden sociale huur en koopwoningen betreft. Het gaat daarbij om goedkope levensloopbestendige woningen geschikt voor meerder vormen van kleine huishoudens zoals starters, senioren, alleenstaanden met of zonder kinderen en incidenteel een paar goedkope ééngezinswoningen.

### 3.3.4 Woonvisie 2016-2021 Gemeente Venlo

In 2016 is de 'Woonvisie 2016-2021 Gemeente Venlo' vastgesteld. In de Woonvisie zijn doelen en beleidskeuzes gemaakt voor het 'ontwikkelingsperspectief Venlo', de 'leefbaarheid', de 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', het 'wonen met zorg' en 'verduurzaming'. Voor het planvoornemen van belang zijn de volgende doelen en beleidskeuzes:

- In de woonwijken wat verder weg van het centrum zet de gemeente in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad

- ☑ In het kader van de afnemende behoefte aan woningen die verwacht wordt na ongeveer 15 jaar kiest de gemeente ervoor om buiten het centrum in delen van de stad op termijn een transformatie in te zetten naar meer ruimte in de stad en ruimtelijke kwaliteit. De verdunningsstrategie richt zich op incurante woningen met weinig toekomstwaarde in zowel huur als koop
- ☑ Voor zover mogelijk maakt de gemeente afspraken met de woningcorporatie om de variatie in doelgroepen in het bestaande vastgoed te vergroten door het huurprijsbeleid te differentiëren en door een gericht verkoop- en liberalisatiebeleid. De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over de rollen die de gemeente en de corporaties hebben in het kader van het bevorderen van leefbaarheid en over de verdeling van de inzet op dit terrein, ook in relatie tot de Aanpak Wijkgericht Werken
- ☑ De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen afspraken met de woningcorporaties over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen
- ☑ De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over de variatie in en verdeling van huurprijsklassen zodat er voor alle inkomensgroepen een woning is die bij hun mogelijkheden past. Dat geldt in het bijzonder voor de meest kwetsbare (zorg)doelgroepen die vaak op de goedkoopste huurwoningen zijn aangewezen

Het voorliggende project voorziet in een aanpassing van de bestaande (verouderde) woningvoorraad voor speciale doelgroepen, waarbij tevens sprake is van verdunning van de woningvoorraad. Het project sluit daarom aan bij de vastgestelde Woonvisie 2016-2021.

### 3.3.5 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

In 2013 heeft de gemeente Venlo ervoor gekozen om meer vrijheid en flexibiliteit in het welstandsbeleid te brengen. De regie op welstandsgebied richt zich vooral op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de kernkwaliteiten die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De welstandsnota biedt het kader waarmee de gemeente deze regie kan voeren: sturen op verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

Voor het plangebied geldt op basis van de bij welstandsnota behorende welstandskaat het welstandsniveau 'vrij'. Indien het niveau voor de beoogde bouwlocatie welstandsvrij is, wordt het bouwplan niet preventief (vooraf) beoordeeld op redelijke eisen van welstand. De verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan is aan de initiatiefnemer.



## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

### 4.1 Akoestiek

#### *Kader*

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen of industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied, dan wel in de omgeving van een industrieterrein. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting ( $L_{den}$ ) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

#### *Toetsing plangebied*

Het plangebied is buiten de zone van spoorwegen gelegen. Het plangebied is tevens buiten de zone van industrieterreinen gelegen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Océ en omgeving" (onherroepelijk d.d. 7 april 2009). Spoorweglawaai en industrielawaai hoeven derhalve niet getoetst te worden.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Nijmeegseweg en de Karbinderstraat wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De resultaten uit dit onderzoek worden in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

### 4.2 Archeologie

#### *Kader*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

### **Toetsing plangebied**

Door RAAP is in december 2005 een verkennend vooronderzoek uitgevoerd (nr.1253) in het kader van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan "Océ en omgeving". Naar aanleiding van bureauonderzoek en boringen is een gedifferentieerde verwachtingswaarde voor het onderzoeksgebied opgesteld en een daaruit volgende gebiedsgerichte onderzoeksstrategie voorgesteld. Voor het plangebied betekent dit dat aanvullend geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op dit gegeven, maar ook op de geldende bestemmingsregeling, de reeds verrichte bouw- en sloopwerkzaamheden én werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in direct aangrenzende gebieden/bouwklokken, is het plangebied door de gemeentelijke archeologen vrijgegeven voor het aspect archeologie.

## 4.3 Cultuurhistorie

### **Kader**

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

### **Toetsing plangebied**

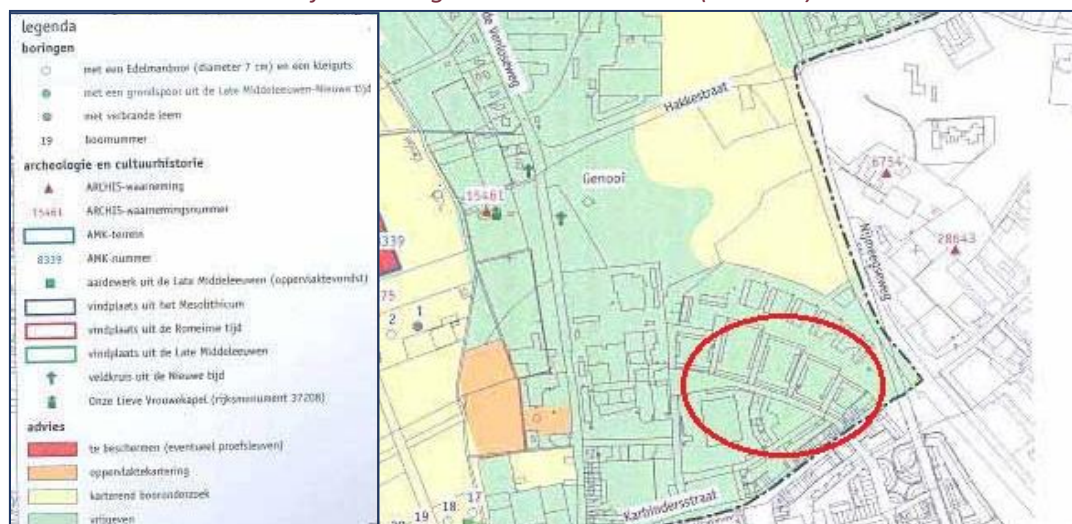
De cultuurhistorische waarden zijn onder meer vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart Limburg. Voor het plangebied zijn noch bouwkundig noch historisch geografisch waardevolle cultuurhistorische elementen aangeduid. Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### **Kader**

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen.

### **Advieskaart behorende bij archeologisch onderzoek RAAP (nr. 1253)**



Woningen locatie Venlo Noord fase II blok B en G

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheidt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Daarnaast gelden voor specifieke situaties de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer.

### *Toetsing plangebied*

In het plangebied zullen geen milieu belemmerende functies worden gerealiseerd welke van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Wel worden er milieugevoelige functies (woningen) gerealiseerd welke belemmerend kunnen werken naar in de omgeving gelegen bedrijven.

Ten aanzien hiervan kan gesteld worden dat de woningen binnen de indicatieve hindercontour zijn gelegen van het naast gelegen bedrijventerrein Océ (hier zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3 met een maximale hindercontour van 100 m.) De woningen zullen echter niet dichterbij de bedrijven worden gesitueerd dan in de huidige situatie. Voor de huidige situatie is de maximale hinderuitstraling van het nabij gelegen bedrijf Océ Technologies vastgesteld in de milieuvergunning. Op 25 oktober 2011 heeft Gedeputeerde Staten van provincie Limburg aan Océ Technologie een revisievergunning ingevolge artikel 8.4 van de Wet Milieubeheer verleend. Als onderdeel van deze vergunning zijn de milieugevolgen van de inrichting onderzocht en getoetst aan geldende wet- en regelgeving. Navolgend is weergegeven wat voor de maatgevende milieuaspecten geluid, geur en gevaar in de vergunning is vermeld.

### *Geluid*

Op 17 december 2008 is in het bestemmingsplan "Océ en omgeving" de geluidzone van het industrieterrein vastgelegd. Op de rand van de geluidzone mag de gezamenlijke geluidproductie niet meer bedragen dan 50 dB (A). Uit het akoestisch onderzoek behorende bij de vergunningaanvraag blijkt dat de geluidproductie van Océ Technologies binnen de geluidruimte van het industrieterrein blijft. Aangezien het plangebied niet gelegen is binnen de geluidzone van het industrieterrein, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van Océ Technologies geen belemmering.

### *Geur*

Binnen Océ Technologies vinden geen geur verspreidende activiteiten plaats die waarneembaar zijn buiten de inrichting. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

### *Gevaar*

Ter plaatse van Océ Technologies vindt de opslag van brandbare en gevaarlijke stoffen plaats. Deze opslag vindt echter niet plaats in gebouwen welke in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Daarbij geldt dat de opslag voldoet aan de normen als gesteld in de verschillende PGS-richtlijnen (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen). Océ Technologies is geen Bevi-inrichting waardoor een herberekening van het groepsrisico niet aan de orde is. Het aspect 'gevaar' is dan ook geen belemmering voor het plangebied.

### **Conclusie**

Ondanks de ligging van het plangebied in de nabijheid van Océ Technologies, blijkt uit de milieuvergunning van dit bedrijf dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd is. In de vergunning van het desbetreffende bedrijf zijn reeds (vergunning)voorschriften opgenomen om een goed woon- en leefklimaat in het plangebied te garanderen. Anderzijds zal de voorgenomen ontwikkeling geen extra belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van het in de omgeving gesitueerde bedrijf.

## **4.5 Bodem**

### **Kader**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

### **Toetsing plangebied**

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bestemming. De voor het planvoornemen benodigde gronden hebben thans reeds een woon- en groenbestemming en zijn daarmee ook qua bodemkwaliteit geschikt bevonden voor de realisering van woningen. Het aantal en type woningen dat vervolgens op deze gronden gebouwd gaat worden is daarbij niet van belang. Derhalve hoeft in het kader van het planvoornemen niet opnieuw een onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

In het verleden is op deze locatie al woningbouw aanwezig geweest. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Uit na de sloop verricht onderzoek zijn ook geen verontreinigingen van de bodem geconstateerd.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **kader**

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van  $10^{-6}$ . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.



Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningsbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

### **Toetsing plangebied**

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor;
- inrichtingen.

### **Buisleidingen**

Uit de gegevens van de provinciale risicokaart blijken er geen hoofdtransportleidingen in de omgeving van het plangebied te zijn gelegen waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

### **Weg, water en/of spoor**

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet daarom een beschouwing van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden opgenomen. Deze zal aan de ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd na ontvangst van het advies van de Veiligheidsregio. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen waterwegen en/of spoorlijnen gesitueerd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.

In de gemeente Venlo is geen verplichte routing vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt wel dat over de Nijmeegseweg significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Ten aanzien hiervan is in 2010 een risicoberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de PR  $10^{-6}$  contour niet buiten het profiel van de weg is gelegen en dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1x de oriëntatiewaarde. Gelet hierop, en gelet op planontwikkeling waarbij het aantal woningen in het plangebied zal afnemen, vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. Daartoe wordt een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende verantwoording van het groepsrisico worden in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Het onderzoek externe veiligheid (verantwoording groepsrisico en beschouwing bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### **Inrichtingen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig en deze zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan ook niet mogelijk.

## 4.7 Flora en fauna

### ***Kader***

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op 1 januari 2017 is de Wnb in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

### ***Toetsing plangebied***

In het recente verleden was op de locatie Venlo Noord fase II blok B en G al sprake van woningbouw. Er stonden circa 10 respectievelijk 48 woningen, met de nodige voorzieningen voor ontsluiting en parkeren. De betreffende woningen zijn inmiddels gesloopt, het terrein ligt braak en is ingezaaid met gras. Een aantal van de bestaande bomen langs de randen van de locatie zijn blijven staan. Het grasveld wordt met enige regelmaat gemaaid.

Daar momenteel sprake is van een braakliggend perceel van beperkte omvang, enkel bestaande uit gras met verspreide bomen en omgeven door woningbouw en infrastructuur, is de verwachting gerechtvaardigd, dat hier geen soorten aanwezig zijn, die de woonfunctie in de weg staan. Het planvoornemen geeft invulling aan die woonfunctie, waarbij het aantal woningen aanzienlijk vermindert. De aanwezige bomen langs de randen van de locatie worden zoveel mogelijk opgenomen in de groene omzoming van de woningbouw. Uiteraard moet tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht worden genomen. In het recente verleden is voor het plangebied een sloopvergunning verleend. In dat kader is ook geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn, die de voorgestane ontwikkeling in de weg staan.

Het planvoornemen voorziet in aanmerkelijk minder woningen, 39 in plaats van 58. Het aantal verkeersbewegingen van en naar die woningen zal daardoor navenant afnemen. De met de woningbouw gepaard gaande belasting op natuurgebieden in de omgeving zal ten gevolge van het planvoornemen daardoor ook afnemen.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### **Kader**

De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>);
- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **Toetsing plangebied**

In het plangebied worden 39 woningen gerealiseerd. Hiermee valt de voorgenomen ontwikkeling ruim binnen het kader van het Besluit NIBM en voldoet daarmee aan voorwaarde c van de Wet luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **Goed woon- en leefklimaat**

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor is de "Grootschalige concentratie- en depositiekaart Nederland" van het RIVM geraadpleegd. Ten aanzien van de maatgevende aspecten, PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>, is er voor Venlo het volgende te melden. Voor PM<sub>10</sub> ligt de concentratie tussen 10-15 µg/m<sup>3</sup> (Luchtmeetnet 17 april 2017). Voor NO<sub>2</sub> ligt de concentratie tussen 25-30 µg/m<sup>3</sup> (Luchtmeetnet 17 april 2017). De luchtkwaliteit is daarmee voor beide aspecten als goed te kwalificeren.

## 4.9 Watertoets

### **Kader**

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. In de waterparagraaf moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheersysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

### **Waterplannen rijk en provincie**

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- ☑ Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- ☑ Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- ☑ Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- ☑ Beheerplannen voor de stroomgebieden
- ☑ Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- ☑ Mariene Strategie
- ☑ Beleidsnota Noordzee
- ☑ Functies van de rijkswateren

In het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 wordt onder het motto 'Samen werken aan water' gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

### **Beleid waterschap Peel en Maasvallei**

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van het waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale waterbeleid door het waterschap. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in zijn samenhang bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als mede ordenend principe en niet afwentelen op anderen.

In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria, te weten doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd voor 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 staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk en integraal beleids- en uitvoeringsplan van alle Limburgse Waterschappen. In het waterbeheerplan wordt binnen de kaders van de Waterwet, de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschreven hoe de waterschappen werken aan de wateropgaven.

### ***Toetsing plangebied***

#### ***Afvalwater***

De woningen worden aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen en gelet op de bestaande situatie heeft het geen verdere consequenties. Er is voldoende capaciteit, met name omdat er na realisatie van het project minder woningen aanwezig zullen zijn dan in de situatie in het recente verleden.

#### ***Hemelwater***

Het hemelwater van de 39 woningen zal afgekoppeld worden en moet infiltreren in de bodem. Op grond van de beslisboom afkoppelen van de gemeente Venlo geldt in deze een bergingseis van 20 mm. Bij de keuze van het type en de dimensionering van het infiltratiesysteem moet rekening worden gehouden met de heterogeniteit van de bodem. In het "Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Bouwplan Venlo Noord locatie B en G te Venlo" (Geonius Geotechniek B.V., 2016) is de mogelijkheid voor infiltratie onderzocht. Hierbij is onderzocht wat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse is en wat de diepte van het grondwater is. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstanden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de bovengrond is voldoende. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond zoals een greppel of infiltratiekratten te realiseren. Daarnaast wordt geadviseerd bij elke voorziening een noodoverstort naar oppervlaktewater (indien aanwezig) of het riool aan te leggen om in geval van zeer extreme regenval ( $T > 100$ ) of falen van het systeem wateroverlast te voorkomen. De exacte uitwerking van de infiltratievoorziening zal in overleg met de gemeente plaats vinden.

Wanneer globaal gekeken wordt naar de te realiseren verharding in het plangebied (woningen, bijgebouwen, parkeerplaatsen en trottoirs) kan worden gesteld dat ca. 4.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Gelet op de gemeentelijke bergingseis van 20 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak betekent dit dat ca. 80 m<sup>3</sup> waterberging in het plangebied ter compensatie gerealiseerd moet worden.



#### 4.10 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal ook bij omgevingsvergunningen voor afwijkingen ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 de uitvoerbaarheid moeten worden onderzocht. Op grond van dit artikel kan een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart vervolgens art. 3.1.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van overeenkomstige toepassing. Dat betekent dat voor de inhoud en ruimtelijke onderbouwing van een afwijking onder de Wabo, dezelfde eisen gelden als voor het bestemmingsplan.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is er tussen de gemeente en Woonwenz een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn (financiële) afspraken vastgelegd over onder meer de herinrichting van de openbare ruimte en de verdeling van de te maken kosten.

##### Blok B

Voor blok B is er op 5 oktober 2017 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Woonwenz. Aangezien met deze overeenkomst het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd, is er geen noodzaak om op grond van de Wro een exploitatieplan vast te stellen.

##### Blok G

Voor blok G geldt dat er geen sprake is van verhaalbare kosten zoals opgesomd in artikel 6.2.4. Bro, onderdelen b. t/m f. Daarmee heeft het bouwplan geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voor de gemeente afdoende verzekerd en kan worden afgeweken van de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Voor het totale project (vlekken B&G) is op 22 augustus 2017 een planschadekostenverhaalovereenkomst gesloten.

## 5 PROCEDURE EN OVERLEG

### 5.1 Wettelijke Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een procedure conform artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt daarbij twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid onder a sub 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### 5.2 Zienswijzenprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft in de periode 12 oktober 2017 tot 22 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 6 CONCLUSIES

De gewenste herontwikkeling van het plangebied is gericht op het verbeteren van de leefomgeving en het vernieuwen van het verouderde woningbestand. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling staan in het Rijksbeleid geen relevante uitgangspunten geformuleerd. Gelet op de schaal van het project is het provinciaal en gemeentelijk beleid leidend. De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de gemeentelijke beleidskaders.

Ook ten aanzien van de verschillende omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat deze aspecten de beoogde ontwikkeling niet in de weg zullen staan.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat de gemeente middels het afwijken van het vigerende bestemmingsplan medewerking kan verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

## **BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek (pm)**

## **BIJLAGE 2: onderzoek externe veiligheid (pm)**



**BIJLAGE 3: Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Bouwplan Venlo Noord  
locatie B en G Te Venlo**





bel +31(0)492 33 07 08  
e-mail [info@qppc.nl](mailto:info@qppc.nl)  
internet [www.qppc.nl](http://www.qppc.nl)

(hoofd)vestiging Helmond 't Cour 32 - 5701 MP Helmond  
vestiging Tilburg Jules Verneweg 19E - 5051 BE Tilburg  
post postbus 175 - 5700 AD Helmond