

Ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw Straelseweg 193' te Venlo

Gemeente Venlo



Ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw Straelseweg 193' te Venlo

Gemeente Venlo

Rapportnummer:	P01787_1
Datum:	19 oktober 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	Het Withuis B.V.
Projectteam BRO:	SD, SR
Concept	31 juli 2019
Definitief	19 oktober 2020
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van 7 levensloopbestendige woningen aan de Straelseweg 193 te Venlo.

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

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	10
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	12
3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie (2014)	12
3.4.3 Woonvisie 2016-2021	14
3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	15
3.4.5 Vigerende beheersverordening	15
3.5 Afweging beleidskader	16
4. ONDERZOEK	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Geluidhinder	17
4.1.2 Bodem	18
4.1.3 Luchtkwaliteit	19
4.1.4 Milieuzonering	20
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.1.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	24
4.2 Ecologie	24
4.3 Waterhuishouding	26
4.3.1 Beleidskader	26
4.3.2 Kenmerken van het watersysteem	28

4.3.3 Overleg waterbeheerder	29
4.4 Verkeerskundige aspecten	30
4.5 Leidingen en infrastructuur	32
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.6.1 Archeologie	32
4.6.2 Cultuurhistorie	33
 5. AFWEGING BELANGEN	 36
 6. UITVOERBAARHEID	 37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.1 Procedure	37
6.1.2 Vooroverleg	37
6.1.3 Participatie	38
6.2 Economische uitvoerbaarheid / Kostenverhaal	38
6.2.1 Kostenverhaal	38
6.2.2 Financiële haalbaarheid	38
 SEPARATE BIJLAGEN	
• Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Straelseweg 193 te Venlo</i> , rapportnummer 9658.003, 18 juli 2019	
• K+Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Straelseweg 193 te Venlo</i> , rapportnummer M19 498.401, 25 juli 2019	
• Econsultancy, <i>Verkennd bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem</i> , rapportnummer 9658.001 D1, 8 augustus 2019	
• Econsultancy, <i>Vervolg bodemonderzoek</i> , rapportnummer 9658.004 D1, 19 december 2019	
• Habitus, <i>Quickscan Wet natuurbescherming Straelseweg 193 Venlo</i> , documentcode BANS2019-1-RAP2, 4 november 2019	
• Habitus, <i>Nader onderzoek beschermde soorten Straelseweg 193 te Venlo</i> , documentcode BANS2020-1-NO1-V1, 21 september 2020	
• Econsultancy, <i>Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Straelseweg 193 te Venlo</i> , rapportnummer 9658.002, versie 2, 3 februari 2020	
• AERIUS notitie Straelseweg 193 te Venlo, 19 oktober 2020	

1. INLEIDING

Het Withuis B.V. (hierna initiatiefnemer) heeft het voornemen om ter plaatse van het voormalige gezondheidscentrum zeven levensloopbestendige woningen te realiseren op het perceel gelegen aan de Straelseweg 193 te Venlo. Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Venlo, sectie A, nummers 6372, 6370 en 6371 en heeft een oppervlakte van circa 1.750 m².



Topografische kaart met ligging besluitgebied (rood omlijnd) en omgeving.

Het initiatief is strijdig met de vigerende beheersverordening 'Venlo Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 september 2015, omdat het projectgebied valt binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' en omdat er niet kan worden voldaan aan de geldende bouw- en goothoogte. Binnen deze bestemming is wonen enkel toegestaan in de vorm van een woon-zorgcomplex.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat er in beginsel geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling (kenmerk 1410268, d.d. 12 februari 2019). Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling planologisch-juridisch wordt geregeld door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

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

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt aan de Straelseweg te Venlo. Het besluitgebied is op dit moment nog bebouwd met de bebouwing van het voormalige gezondheidscentrum. Het besluitgebied grenst in het zuidwesten aan de Heilig Hartkerk en ligt op loopafstand van winkelcentrum het Gelreplein. Het besluitgebied wordt voor de rest met name omringd door woningen. Het besluitgebied wordt ontsloten via de Straelseweg, die de aansluiting heeft op de N271 (noordelijke richting) en het centrum van Venlo (zuidelijke richting).

Het besluitgebied heeft volgens de vigerende beheersverordening 'Venlo Noord' de bestemming 'Maatschappelijk' en deels de aanduiding 'religie'.



Luchtfoto met aanduiding ligging besluitgebied te Venlo.



Impressie van de bestaande situatie. Bron: Google Maps.

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat ter plaatse van het voormalige gezondheidscentrum, ter plaatse van de huisnummers 193 en 195, zeven levensloopbestendige woningen te realiseren, alsmede de bijbehorende gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Het planvoornemen betreft 7 aaneen gebouwde, levensloopbestendige woningen. In het kader van deze ontwikkeling worden in totaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast blijven de 11 openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen aan de Straelseweg behouden. De woningen worden zowel vanaf de voorzijde (Straelseweg) als via het eigen terrein aan de achterzijde (recht van overpad) ontsloten.

Elke woning heeft circa 100 m² woonoppervlakte. De goot- en bouwhoogte bedraagt 6,5 meter. Hiermee worden de maximumhoogtes op basis van de geldende beheersverordening overschreden. Echter gelet op de bouwhoogtes van de omliggende woningen sluit het bouwplan aan bij de omliggende bebouwing. Iedere woning bestaat uit twee woonlagen, een voor- en achtertuin en een carport. Daarnaast worden er zonnepanelen geplaatst. In eerste instantie op het hoogste dak van de woningen (uit het zicht) met uitwijk- en eventuele uitbreidingsmogelijkheden op het dak van de carports. Afhankelijk van de berekeningen worden er circa 14-15 panelen aangebracht per woning.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde ontwikkeling van de zeven levensloopbestendige woningen past zowel vanuit ruimtelijk, functioneel als stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving, aangezien sprake is van de ligging binnen bestaand stedelijk gebied waar leegstaande bebouwing wordt vervangen voor passende nieuwbouw. Het besluitgebied grenst in het zuidwesten aan de Heilig Hartkerk en wordt met name omringd door woonfuncties. Het besluitgebied ligt daarnaast op loopafstand van het winkelcentrum Gelreplein.

Het planvoornemen sluit qua ligging en maatvoering aan bij de omliggende woningen en waarbij wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen en bouwhoogtes. In het kader van deze ontwikkeling wordt het bebouwingslint aan de Straelseweg tot aan de Heilig Hartkerk gecompleteerd. De voortuinen bieden kansen een groene kwaliteit toe te voegen aan de straat. De zeven levensloopbestendige woningen passen hierdoor functioneel in de omgeving en het besluitgebied is qua situering en omvang passend voor het toevoegen van zeven woningen.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plan zowel op korte als op (middel)lange termijn geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het besluitgebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Conclusie

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament,

Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Conclusie

Geen van de bovengenoemde belangen zijn in het kader van deze ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

De Ladder voor duurzame verstedelijking ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen. Woningbouw wordt pas gezien als stedelijke ontwikkeling, wanneer er 12 of meer nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Het planvoornemen geldt dus niet als een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Desalniettemin voldoet het initiatief aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in een behoefte aan levensloopbestendige woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. In deze gebieden wordt ingezet op transformatie van de regionale woningvoorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden zeven levensloopbestendige woningen gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bebouwing binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen aan de rand van het centrum. Met de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen op de plek van een gezondheidscentrum wordt daardoor aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringvrije zone Venloschol. In deze zone is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringvrije zone Venloschol geen belemmering. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw (artikel 2.4.2). Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan artikel 2.4.2. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen te bevatten.

De gemeente Venlo heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In de navolgende paragraaf 'regionaal beleid' wordt hier nader op ingegaan.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen op een perceel waarop een leegstaand voormalig gezondheidscentrum is gelegen. Middels het initiatief wordt de leegstaande, gedateerde bebouwing gesloopt en worden zeven hoogwaardige levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woningen sluiten aan bij de woonbehoefte van senioren, de demografische ontwikkelingen in de regio en de behoefte aan duurzaam wonen. Bovendien voegt het initiatief kwaliteit toe aan de omgeving, aangezien kwalitatief goede woningen worden toegevoegd, die zorgen voor een afronding van het bebouwingslint aan de Straelseweg. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Afweging

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt in een bestaande woonstraat in Venlo, aansluitend aan bestaande woningen. Daarnaast heeft de gemeente Venlo de ambitie gesteld om in 2030 op het gebied van wonen te voorzien in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk moet daarnaast beschikken over voldoende goede betaalbare woningen. Daarnaast moet sprake in 2030 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie van goede betaalbare woningen en zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen de woonmilieus. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie (2014)

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is.

De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

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

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

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

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn

geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Afweging

Het besluitgebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het besluitgebied. Daarnaast draagt het voorliggende initiatief bij aan het intensiever benutten van de bestaande ruimte in het stedelijk gebied. De bouw van de zeven levensloopbestendige woningen vindt namelijk plaats ter vervanging van het reeds leegstaande gezondheidscentrum. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het bieden van passende woonvormen voor het toenemend aantal (kleine) huishoudens en senioren. Dehalve is er in het kader van de beoogde ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4.3 Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Tot slot staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendige bouw nastreeft. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op deze doelstellingen.

Afweging

Binnen de Woonvisie 2016-2021 wordt gebruik gemaakt van een overzicht van ontwikkelperspectieven voor de stadsdelen en dorpen van Venlo. Aangezien het besluitgebied is gelegen binnen Venlo zijn diens ontwikkelperspectieven van belang in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Voor Venlo geldt dat de gemeente Venlo positief staat tegenover het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier).

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief waarbij zeven levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd binnen de stedelijke contour, ter vervanging van het voormalige gezondheidscentrum. Dit is een ontwikkeling met een beperkte omvang. Gelet op het planvoornemen in relatie tot de demografische ontwikkelingen in de regio en de woonbehoefte van senioren, kan worden geconcludeerd dat het initiatief aansluit bij de Woonvisie 2016-2021.

3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief voor het toevoegen van zeven levensloopbestendige woningen binnen de stedelijke contour ter vervanging van het voormalige gezondheidscentrum. Dit is een ontwikkeling met een beperkte omvang. Gelet op het planvoornemen in relatie tot de demografische ontwikkelingen in de regio en de woonbehoefte van senioren, kan worden geconcludeerd dat het initiatief aansluit bij de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering.

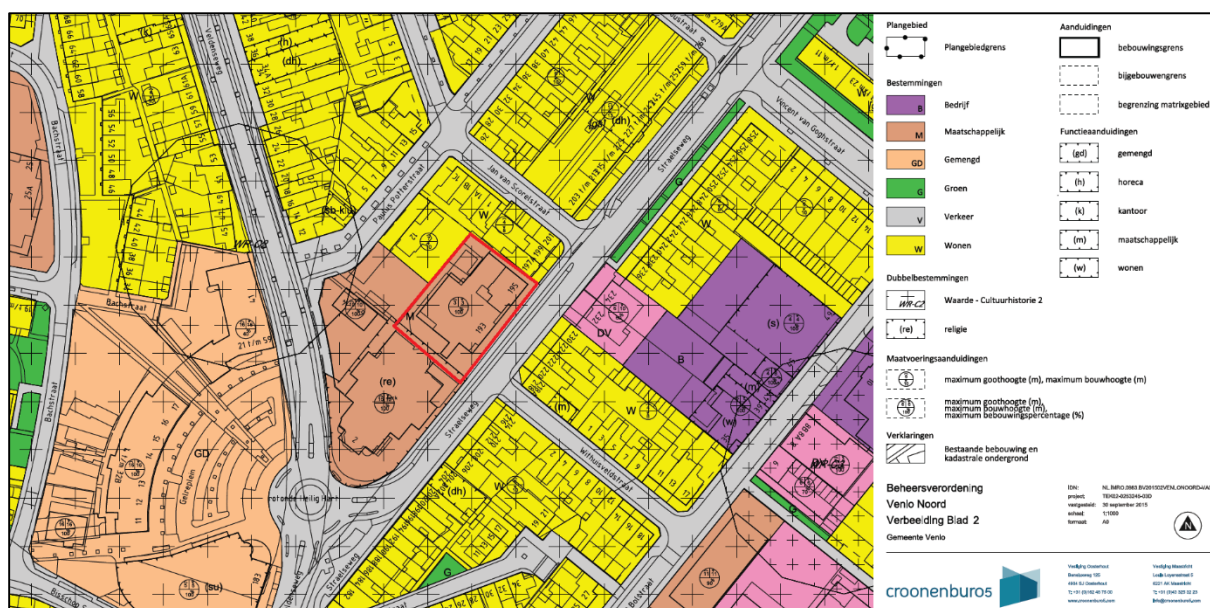
3.4.5 Vigerende beheersverordening

Het besluitgebied is gelegen in de beheersverordening 'Venlo Noord'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Voor het besluitgebied geldt hierin de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en voor een deel de aanduiding 'religie'. Tot slot geldt ter plaatse de maatvoering van 3 meter voor wat betreft de maximum bouw- en goothoogte.

Gronden met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor:

- a) het uitoefenen van activiteiten gericht op de (medisch-)sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, culturele functies en sportvoorzieningen, met uitzondering van religie en opvang van speciale groepen (zoals crisisopvang en opvang van dak- en thuislozen en asielzoekers);
- b) ter plaatse van de aanduiding 'religie': religieuze voorzieningen;
- c) wonen in de vorm van een woon-zorgcomplex;

- d) waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.



Uitsnede uit verbeelding beheersverordening 'Venlo Noord' met globale aanduiding besluitgebied (rood omlijnd).

Afweging

Het voorliggende planvoornemen betreft de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen. Aangezien er in het besluitgebied enkel wonen is toegestaan in de vorm van een woon-zorgcomplex en er niet kan worden voldaan aan de geldende maatvoeringen wat betreft de bouw- en goothoogte, is de realisatie van de zeven levensloopbestendige woningen niet mogelijk op basis van de vigerende beheersverordening.

Een omgevingsvergunningsaanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a 3° van de Wabo, is benodigd om medewerking aan het initiatief te kunnen verlenen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling zorg draagt voor een goede ruimtelijke ordening en het plan vergunbaar is.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de kaders van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Deze ontwikkeling is, gelet op het beoogde gebruik voor woondoeleinden en beoogde bouwhoogte op gronden van de bestemming 'Maatschappelijk' uit de vigerende beheersverordening 'Venlo-Noord' niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning aanvraag met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld.

4. ONDERZOEK

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. Omdat het besluitgebied is gelegen binnen de geluidzone van omliggende wegen, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport¹.

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de woningen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. De woningen zijn gelegen in de geluidszone van de Straelseweg, Veldenseweg, Krefeldseweg en de Nijmeegseweg (N271). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Jan van Scorelstraat, Paulus Potterstraat en de Withuisveldstraat) in het onderzoek betrokken.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 51 dB. Alleen ten gevolge van de Straelseweg treedt op de gevels van de woningen een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 3 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

¹ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Straelseweg 193 te Venlo*, rapportnummer 9658.003, 18 juli 2019

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor de zeven nieuwbouwwoningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport².

Aan de hand van de gevelbelastingen, die maximaal 55 dB op de begane grond en 56 dB op de eerste verdieping bedragen, is de vereiste karakteristieke geluidwering aan de uitwendige scheidingsconstructie bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat met standaard glas 4-15-5 en een goede kierdichting (KT40 of hoger (45)) reeds aan de eis kan worden voldaan. Kortom met de huidige bouwplannen is er sprake van voldoende geluidwering van de gevels. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Bodem

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet zijn onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem.

In het kader van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek³ en een vervolgonderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van deze onderzoeken kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages in de bijlagen van deze onderbouwing.

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde veldonderzoek blijkt de aanwezige zwak puinhoudende bodem licht verontreinigd te zijn met lood, kwik, zink en PAK. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Er is geen freatisch grondwater aangetroffen binnen 5,5 m-mv., conform de NEN 5740 is geen grondwateronderzoek noodzakelijk.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

² K+Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Straelseweg 193 te Venlo*, rapportnummer M19 498.401, 25 juli 2019

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem*, rapportnummer 9658.001 D1, 8 augustus 2019

⁴ Econsultancy, *Vervolg bodemonderzoek*, rapportnummer 9658.004 D1, 19 december 2019

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

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

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de 3%-grens voor woningbouwlocaties als volgt gedefinieerd.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van zeven woningen. Dit aantal ligt ruimschoots beneden de bovengenoemde NIBM-grens. Het initiatief draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwafeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie PM_{2,5} in 2018 ter plaatse niet hoger dan 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ niet hoger dan 30 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kortom, het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Enerzijds is het van belang om hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen te voorkomen. Anderzijds moet er voor bedrijven voldoende zekerheid zijn dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hierin zijn per afzonderlijke milieucategorie verschillende richtafstanden opgenomen die kunnen worden aangehouden tot gevoelige functies ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op

gevoelige functies te beperken. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.1 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter

Het plangebied is gelegen in een, door de VNG-brochure gedefinieerd, gemengd gebied. In de directe omgeving komen immers verschillende vormen van gebruik voor, zoals woningen, dienstverlening, horeca, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Adres	Bestaande/aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Veldenseweg 2	Kerk	2	10	11
Gelreplein	Winkelcentrum Gelreplein (diverse functies met o.a. detailhandel en dienstverlening)	1	0	60
Straelseweg 232	Makelaarskantoor	1	0	20
Ferdinand Bolstraat 35 t/m 43	Bedrijfsverzamelgebouw (div. kleinere ondernemingen)	1	0	75
Ferdinand Bolstraat 45-49	Fitness centrum	2	10	80

De toegestane functies in de directe omgeving betreffen allen activiteiten van de milieucategorieën 1 en 2. Dergelijke functies zijn in principe passend binnen een gemengde leefomgeving. Tevens zijn reeds andere woningen dicht bij de betreffende bedrijvigheid gesitueerd, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd en de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

De naastgelegen Heilig Hartkerk is wel een aandachtspunt in het kader van de milieuzonering. De kerk is op 5 meter afstand gelegen van het naastgelegen perceel. Het planvoornemen is op 6 meter afstand gelegen vanaf de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'religie'. Dit betekent dat er sprake is van een afstand van 13 meter. De ruimtelijke scheiding tussen de kerk en het planvoornemen is dan voldoende, zodat aanvullend onderzoek in relatie tot de bedrijfsactiviteiten niet noodzakelijk is. Bovendien wordt de kerk momenteel niet meer gebruikt voor religieuze diensten, mede vanwege de bouwkundige staat van het gebouw. In hoeverre deze in de toekomst nog hiervoor gebruikt zal worden, is nog niet duidelijk.

Verder liggen er geen milieubelastende functies in de directe omgeving van de levensloopbestendige woningen die een negatief effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Gezien het bovenstaande is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft de effecten voor omgevingsgeluid en externe veiligheid zie respectievelijk paragraaf 4.1.1 en 4.1.5.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

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

Het voorliggende plan betreft de realisatie van woningen. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

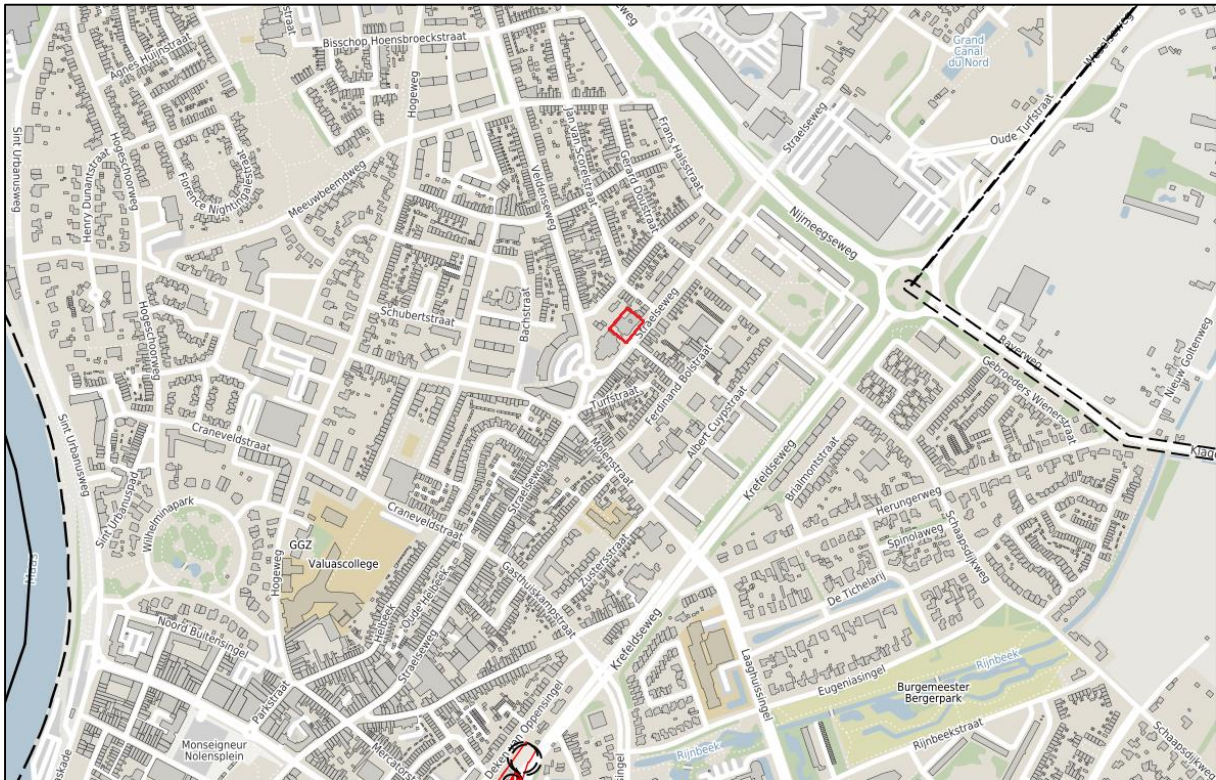
Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de Risicokaart blijkt dat er binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen liggen. De meest dichtbijgelegen inrichting ligt op circa 770 meter ten zuiden van het besluitgebied en betreft een benzineservicestation met een LPG-afleveringsinstallatie, een LPG-vulpunt en een LPG-tank. Ter plaatse geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 35 meter. Het invloedsgebied van het tankstation is 150 meter. Gezien de grotere tussenliggende afstand, ligt het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De dichtstbijzijnde leiding ligt op circa 470 meter ten oosten van het besluitgebied.



Uitsnede van de Risicokaart met globale aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A67 is meer dan 1 kilometer van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Uit de provinciale risicokaart valt op te maken dat het besluitgebied op circa 1,6 kilometer afstand van de spoorlijn Venlo – Roermond ligt. Het besluitgebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Daarnaast blijkt uit de provinciale risicokaart dat het besluitgebied op circa 950 meter afstand van de Maas ligt. Het besluitgebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van het voorliggende initiatief.

4.1.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Toets directe m.e.r.-plicht

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling van zeven levensloopbestendige woningen mogelijk. Deze ontwikkeling komt niet voor in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is hiermee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D11.2) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling omvat slechts de bouw van zeven levensloopbestendige woningen ter vervanging van een bestaand, te slopen gezondheidscentrum, en valt hiermee ruimschoots onder de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject. Gezien het feit dat sprake is van vervangende nieuwbouw en dat er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied, kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.2 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-

bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Om te kunnen toetsen of het initiatief in overeenstemming met de geldende natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, heeft Habitus een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het besluitgebied⁵. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het besluitgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Maasduinen', bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek⁶ in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlagen.

Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het dichtstbijzijnde Goudgroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone ligt op 1.000 meter en de Zilvergroene natuurzone ligt op 2.160 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de te onderscheiden zones. De werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Er vindt geen externe werking plaats op de Goudgroene, Zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone of op kwalificerende soorten. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming wordt geconcludeerd dat effecten op vogels zonder jaarrond beschermd nest en gierzwaluw niet kunnen worden uitgesloten, maar mogelijk door maatregelen kunnen worden voorkomen. Effecten op vleermuizen en huismus dienen nader onderzocht te worden. Bij het verwijderen van groen en de sloop van het gebouw kan overtreding plaatsvinden. Effecten op andere beschermde soorten worden niet verwacht. In de onderzoeksrapportage zijn de benodigde vervolgstappen voor nader onderzoek beschreven. Daarnaast worden maatregelen voorgesteld maatregelen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

⁵ Habitus, *Quickscan Wet natuurbescherming Straelseweg 193 Venlo*, documentcode BANS2019-1-RAP2, 13 november 2019

⁶ BRO, AERIUS notitie Straelseweg Venlo, prj.nr. P01787, d.d. 19 oktober 2020

Naar aanleiding van de quickscan heeft soortgericht vervolgonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage⁷.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het te slopen gebouw. Werkzaamheden aan het gebouw zullen niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen. Het groen in het plangebied is niet in gebruik als functionele leefomgeving door de huismus. Het rooien van het groen zal niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor de huismus.

Uit het onderzoek en de toetsing volgt dat er geen effect wordt verwacht op de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en huismus. Dit betekent dat er voor deze soorten geen vervolgstappen noodzakelijk zijn. Wel is er een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen bij de kerk aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het is van belang dat de kerk tijdens en na de werkzaamheden niet beschenen zal worden door eventuele (bouw)verlichting.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten. Ten aanzien van soortenbescherming zijn negatieve effecten op beschermde soorten op basis van het soortgericht vervolgonderzoek eveneens uitgesloten. Bij de bouwwerkzaamheden en in de eindsituatie zal er geen verlichting gericht worden op de kerk. Vanuit het aspect ecologie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

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

4.3.1 Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebied benadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Nationaal Waterplan 2016-2021

⁷ Habitus, *Nader onderzoek beschermde soorten Straelseweg 193 te Venlo*, documentcode BANS2020-1-NO1-V1, 21 september 2020

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren is van belang. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Provinciaal waterbeheerplan

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten. Hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water

van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Eén van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.3.2 Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het een en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de Omgevingsverordening Limburg.

Binnen het besluitgebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt niet voorzien in oppervlaktewater.

Afval- en hemelwater

Het afvalwater zal worden geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater

volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. In de bestaande situatie is het besluitgebied nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Alleen langs de randen zijn onverharde, groene ruimten aanwezig. De totale oppervlakte van het besluitgebied is 1.393 m². Hiervan is in de huidige situatie 1.304,5 m² verhard.

In het kader van deze ontwikkeling worden de bestaande bebouwing en verhardingen verwijderd en worden woningen gerealiseerd in het besluitgebied. Langs de zuidwestelijke zijde wordt nieuwe bestrating aangelegd, die leidt naar de carports aan de achterzijde van de woningen. De 7 levensloopbestendige woningen worden elk voorzien van een voor- en achtertuin. Bij het bepalen van het toekomstig verhard oppervlak is rekening gehouden met een verhard pad aan de voorzijde bij elke woning en een verhard terras in de achtertuin bij elke woning. Zoals in de navolgende tabel is weergegeven, zal de hoeveelheid verhard oppervlak in de toekomstige situatie 1.135,5 m² bedragen. Hiermee is sprake van een afname van de hoeveelheid verhard oppervlak met 169 m² ten opzichte van de huidige situatie.

Verhard oppervlak toekomstige situatie

Bebouwing woningen	537,5	m ²
Carport	150	m ²
Nieuwe schuurtjes (3 stuks van elk 5 m ²)	15	m ²
Nieuwe bestrating zijkant en achterzijde	265,5	m ²
Verharding terrassen en paden voortuinen	167,5	m ²
Totaal verharding en bebouwing	1.135,5	m²

Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' is sprake van een wijziging zonder toename van het verharde oppervlak (in dit geval is zelfs sprake van een afname), waardoor Bergingseis 1 op pagina E (toename van minder dan 100 m²) van toepassing is. Hierbij geldt een bergingseis van 4 mm (4 liter per m² verharding), die op eigen terrein moet worden geborgen en/of geïnfiltreerd. Dit betekent dat om het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verhardingen in het besluitgebied te kunnen bergen/infiltreren een bergingscapaciteit van $(1.135,5 * 0,004 = 4,542 \Rightarrow) 4,5 \text{ m}^3$ is vereist.

Binnen het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van dergelijke voorzieningen. Per woning zal op eigen terrein worden voorzien in infiltratiekratten. Het hemelwater van het dakoppervlak en de carport zal per woning worden geborgen in infiltratiekratten, met een bovengrondse overstort op het maaiveld die in de tuin bij de woning worden gerealiseerd. Daarnaast is het voornemen om alle woningen te voorzien van een regenton voor de besproeiing van de eigen tuin met het opgevangen hemelwater. Tevens zijn ten behoeve van het vasthouden van hemelwater sedumdaken voorzien, die op de eerste verdieping van elke woning worden aangelegd.

4.3.3 Overleg waterbeheerder

Omdat bij het voorliggende initiatief de hoeveelheid oppervlakteverharding niet toeneemt ten opzichte van de huidige (geheel bebouwde en verharde) situatie, en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

Conclusie

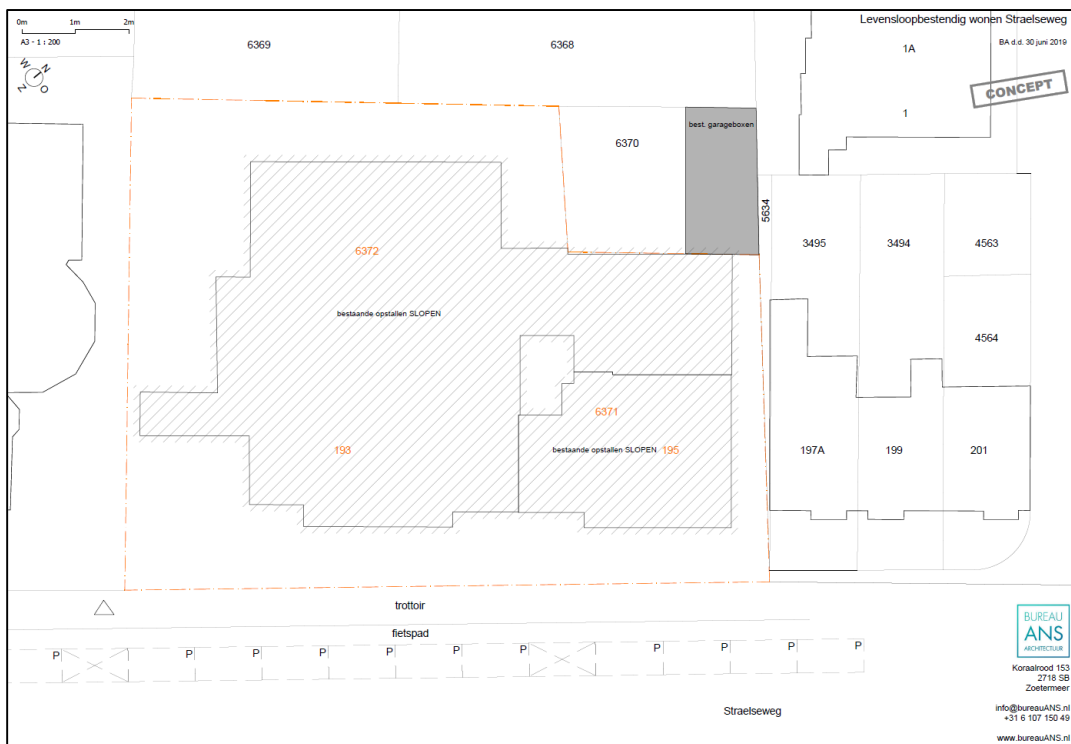
Vanuit de waterhuishoudkundige situatie in en rond het besluitgebied zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

4.4 Verkeerskundige aspecten

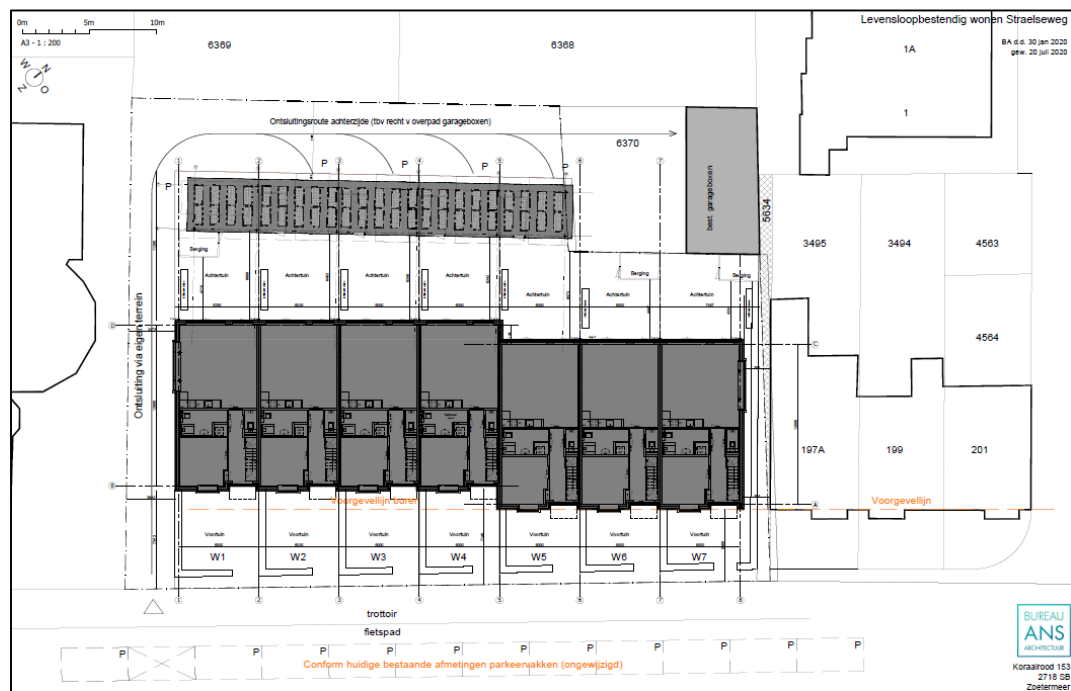
Parkeren

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) bepaalt de gemeente Venlo de parkeernorm. In de voormalige situatie (gezondheidscentrum met 6 behandelkamers in de schil van het centrum) was er sprake van een parkeerbehoefte van in totaal 12 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn 11 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betreffen 11 langsparkerplaatsen aan de Straelseweg.

In de toekomstige situatie (uitgaande van 7 levensloopbestendige tussen/hoek koopwoningen) geldt een parkeernorm van in totaal 13 parkeerplaatsen. In het kader van deze ontwikkeling worden in totaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein op het achtererf. Daarnaast blijven de bestaande 11 openbare langsparkerplaatsen aan de Straelseweg behouden. Dit betekent dat er in totaal 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Derhalve zijn voldoende parkeerplaatsen voorhanden. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernormen en zijn er vanuit het aspect parkeren geen belemmeringen voor deze ontwikkeling te verwachten.



Impressie parkeersituatie bestaande situatie met 11 parkeerplaatsen in de nabijheid van het voormalige gezondheidscentrum



Impressie parkeersituatie toekomstige situatie met 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en 11 parkeerplaatsen in de nabijheid van de 7 levensloopbestendige woningen

Verkeer

Het besluitgebied wordt ontsloten op de Straelseweg (maximumsnelheid 50 km/u). In de bestaande situatie is er al sprake van een ontsluiting ten behoeve van de Heilig Hartkerk. Ten behoeve van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de woningen wordt een nieuwe inrit gerealiseerd aansluitend op de bestaande inrit van de Heilig Hartkerk.

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de beoogde invulling van het besluitgebied met 7 levensloopbestendige koopwoningen. Mede gezien de bestaande situatie is sprake van een afname van het aantal komende en vertrekkende auto's/motorvoertuigen per dag. Uitgaande van de CROW-publicatie was er bij het voormalige gezondheidscentrum sprake van 130 komende en vertrekkende motorvoertuigen per etmaal, terwijl in de toekomstige situatie sprake zal zijn van 51 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een maatgevende dag. Omdat sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie, worden geen problemen met de afwikkeling van verkeer verwacht.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Er liggen binnen het besluitgebied, op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart, geen kabels of leidingen die een zodanige bescherming behoeven, dat een bestemmingsplan plichtige beschermingszone nodig is. Hiermee hoeft geen rekening te worden gehouden in het kader van deze ontwikkeling.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Binnen de vigerende beheersverordening valt het besluitgebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Voor ontwikkelingen binnen deze dubbelbestemming geldt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van de oprichting van bouwwerken en/of het uitvoeren van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 0,4 meter.

Aangezien het beoogde bouwplan voor 7 levensloopbestendige woningen de bovengenoemde oppervlakte- en diepteondergrenzen overschrijdt, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het besluitgebied⁸. Hieronder worden de onderzoeksresultaten kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is deze laag voor het Paleolithicum en Mesolithicum, middelhoog voor het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en hoog

⁸ Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Straelseweg 193 te Venlo*, rapportnummer 9658.002, 30 juli 2019

voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Bouwwerkzaamheden en een sanering hebben mogelijk eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord.

Uit het booronderzoek is gebleken dat er een dik puinhoudend pakket aanwezig is in het plangebied. Op basis van het ontbreken van moderne materialen (zoals beton of plastic), is deze geïnterpreteerd als een antropogene ophooglaag uit de 18^e en/of 19^e eeuw. Er is een puinhoudende enkeerd aangetroffen, zoals op basis van de gegevens werd verwacht. De C-horizont is geïnterpreteerd als Maaster-rasafzetting.

De bodemopbouw toont een puinrijk pakket akkergrond met waarschijnlijk een jonge, 19^e-eeuwse ontstaansgeschiedenis. Resten van bebouwing uit de (latere) 19^e en vroege 20^e eeuw, bijvoorbeeld in de vorm van funderingsresten en/of water-/beerputten, kunnen zich met vrij grote waarschijnlijkheid gaaf en goed geconserveerd tot (ver) onder de top van de natuurlijke ondergrond bevinden. Archeologische resten uit oudere perioden kunnen zich aan de basis van het akkerdek op een diepte van circa 90-120 cm -mv manifesteren in de top van de natuurlijke ondergrond.

Gezien de aanwezige bebouwing, die op minimaal 130 cm onder maaiveld is aangelegd en er veel kabels en leidingen langs de straat richting de bebouwing gaan, is er slechts in een klein deel van het plangebied waar de eerdlaag mogelijk niet sinds 1970 is weggegraven. De top van de natuurlijke ondergrond is door de bouw van de huidige bebouwing verdwenen. Op deze plek worden geen archeologische resten meer verwacht. In de kleine strook ten zuiden en noordwesten van de huidige bebouwing kunnen er nog resten worden verwacht uit de Nieuwe tijd, maar hier zijn geen aanwijzingen voor en de kans wordt klein geacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Selectiebesluit gemeente Venlo

De gemeente Venlo neemt het advies om de archeologische verwachting naar laag bij te stellen over. Dit betekent dat het gehele plangebied voor de aangevraagde ontwikkeling archeologisch kan worden vrijgegeven. Van het documenteren van een profielkolom kan om bovengenoemde reden worden afgezien.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016.

4.6.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen, waarop met de ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

In de omgeving van onderhavig besluitgebied zijn blijkens de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het besluitgebied grenst in het zuidwesten aan de Heilig Hartkerk. De Heilig Hartkerk is gebouwd tussen 1921 en 1926 en in 1946 en 1970 gerestaureerd. De kerk betreft een Rijksmonument.

Bovendien is het besluitgebied gelegen aan de Straelseweg, die een zichtas vormt vanuit de Venlose binnenstad richting Straelen in Duitsland. Aan deze weg zijn enkele woonhuizen gelegen die aangeduid zijn als MIP-object (Monumenten Inventarisatie Project door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

In het kader van deze ontwikkeling wordt de bebouwing van het voormalige gezondheidscentrum gesloopt en vervangen voor zeven levensloopbestendige woningen. De omgevingskwaliteit zal in het kader van het planvoornemen verbeteren en de omliggende cultuurhistorisch waardevolle elementen zullen in het kader van deze ontwikkeling niet aangetast worden. Omdat het planvoornemen niet leidt tot negatieve effecten op de omgeving, zoals beschreven is in paragraaf 2.3, wordt een nader onderzoek met betrekking tot cultuurhistorie niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo met blauw omlijnd globale aanduiding besluitgebied

5. AFWEGING BELANGEN

Uit de voorliggende onderbouwing is gebleken dat tegen de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. Het planvoornemen betreft de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen ter plaatse van de leegstaande bebouwing van het voormalige gezondheidscentrum. Het planvoornemen is in strijd met de regels van de vigerende beheersverordening 'Venlo-Noord', omdat het projectgebied valt binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' en omdat er niet kan worden voldaan aan de geldende bouw- en goothoogte. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (in dit geval de beheersverordening) onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling verantwoord.

Tegen het initiatief bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Functioneel gezien passen de levensloopbestendige woningen in de omgeving. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid, stellen.

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

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Procedure

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan in strijd is met de geldende beheersverordening dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit en de ontwerp v.v.g.b. 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).
- Bij 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).

6.1.2 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het waterschap, met andere

gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Aangezien bij de voorliggende ontwikkeling geen belangen van het Rijk en het waterschap in het geding zijn, is vooroverleg met deze instanties niet nodig.

6.1.3 Participatie

Initiatiefnemer heeft reeds gesproken met zowel de eigenaar van de naastgelegen kerk, als de direct aangrenzende bewoners van de woningen Straelseweg 197 en Paulus Potterstraat 4. Allen reageerde zeer positief op het voorliggende initiatief. Bovendien reageerde ook de rest van de buurt zeer positief op het bouwplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid / Kostenverhaal

6.2.1 Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

In het kader van onderhavig plan is geen anterieure overeenkomst nodig. Er is weliswaar sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, maar de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend kosten voor de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Aangezien er uitsluitend sprake is van kosten met betrekking tot de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven, vervalt op grond van artikel 6.2.1a aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening, de noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. In het kader van planschade zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de bouw van de levensloopbestendige woningen. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

