

Omgevingsvergunning “Woning Tuinstraat 7/Arnoldus Janssenstraat te Steyl”

Ruimtelijke onderbouwing



Opdrachtgever: Christiaens Ontwikkeling BV

Projectnummer: 2019.015

Auteur: de heer drs. R.J. Slabbers MA, Rosetta Beleidsadvies

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied.....	3
1.3	Het projectplan.....	5
1.4	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Nationaal beleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Onderzoeken	19
3.1	Verkeer en parkeren	19
3.2	Akoestiek.....	19
3.3	Bodem en asbest.....	19
3.4	Waterhuishouding.....	20
3.5	Externe veiligheid	21
3.6	Landschap, flora en fauna	21
3.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
3.8	Overige aspecten.....	23
4	Planopzet.....	24
4.1	Feitelijke opzet	24
4.2	Juridisch kader.....	24
5	Uitvoerbaarheid en inspraak.....	25
5.1	Uitvoerbaarheid	25
5.2	Inspraak	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Tuinstraat 7 en Arnoldus Janssenstraat te Steyl worden door Christiaens Ontwikkeling BV vijf koopappartementen gerealiseerd in een voormalig atelier. Tevens wordt achter het atelier een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Voor de koopappartementen is inmiddels vergunning verleend. Voor de vrijstaande woning is nog een zelfstandige planologische procedure noodzakelijk.

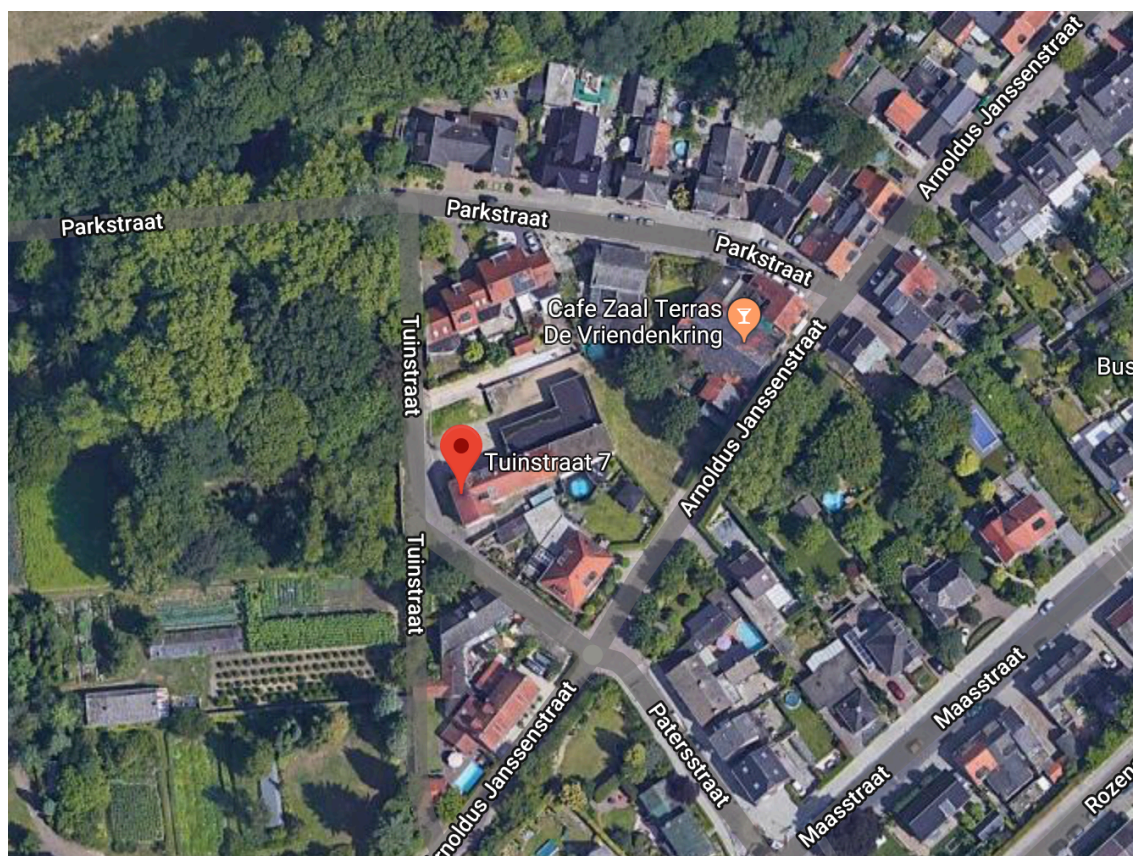
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van overleg door initiatiefnemer met de gemeente Venlo. Binnen het vigerende plan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Door middel van een projectafwijakingsbesluit kan de voorgenomen ontwikkeling echter wel mogelijk worden gemaakt.

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en is de basis voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ontwikkelingen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing wordt dit onderzocht en aangetoond.

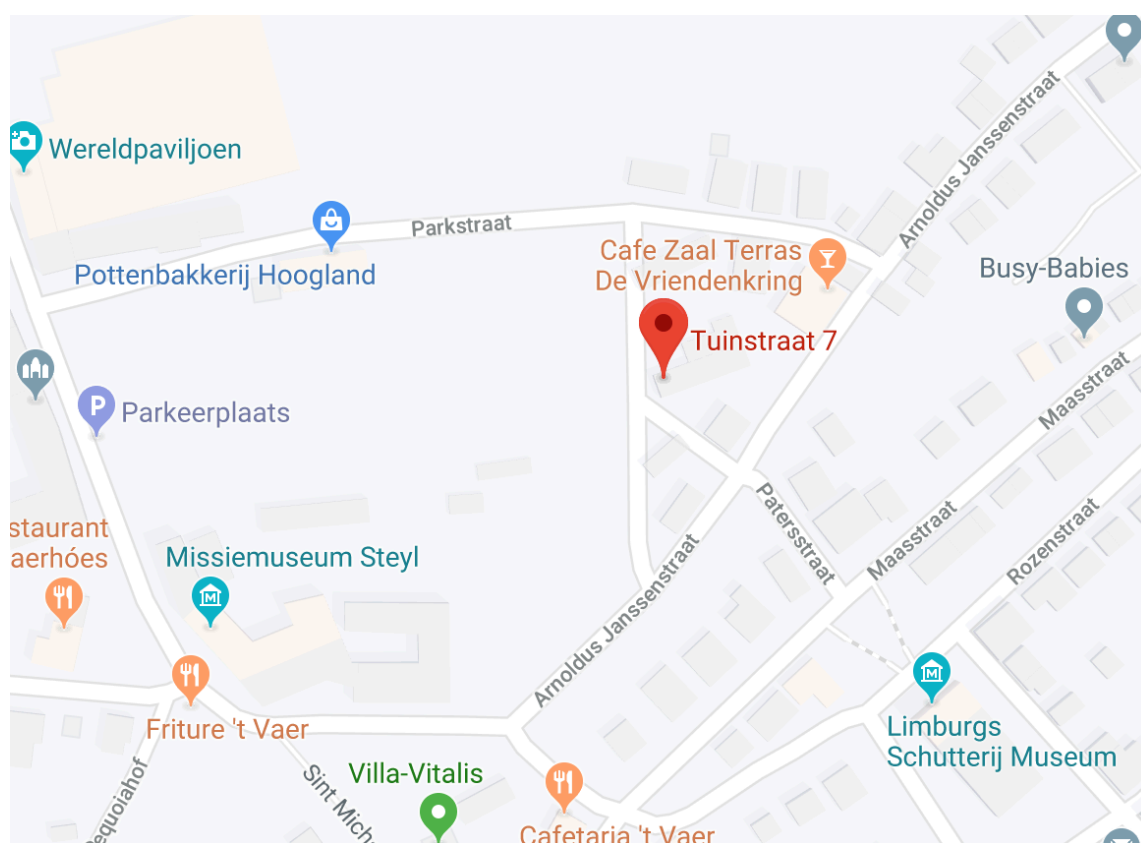
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het bouwplan omvat de medio juni 2020 vergunde inpandige verbouwing van een voormalig atelier voor glaskunst tot appartementen aan de Tuinstraat 7 en de toevoeging van één nieuwe vrijstaande woning aan de zijde van de Arnoldus Janssenstraat te Steyl. Het perceel ligt aan de westrand van het dorp Steyl en de omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van overwegend woningbouw.

De locatie is kadastraal bekend bij de gemeente Venlo, sectie A, nr. 7963 en 7512 en heeft een oppervlakte van circa 1.218m² voor het perceel rondom het voormalig atelier en het nieuwe perceel woonhuis van circa 370 m²: in totaal circa 1.588 m².



Figuur 1: Ligging plangebied voormalig glasatelier in omgeving



Figuur 2: Topografische kaart Tuinstraat 7 en omgeving

1.3 Het projectplan

Het bouwplan omvat de inpandige verbouwing van een voormalig glasatelier tot vijf appartementen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning aan de Arnoldusstraat te Steyl. In de huidige situatie is sprake van een leegstaand karakteristiek bedrijfspand en een gedeelte braakliggend perceel.

Het tot appartementen om te vormen karakteristiek bedrijfspand bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Het pand is met de voorgevel georiënteerd op de Tuinstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.218 m². De bestaande bebouwde oppervlakte blijft gelijk en een gedeelte van het buitenperceel zal worden ingericht als parkeerplaats voor gebruik door de bewoners van de appartementen. Daarnaast wordt het parkeerterrein en de oprit bestraat en wordt het terrein afgeschermd door middel van een transparant hekwerk met een hoogte van circa 2 meter in combinatie met een passende groene haag. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. De parkeerplaats voor de appartementen is fysiek gescheiden van de parkeermogelijkheid bij de zelfstandige vrijstaande woning.

Gelet op karakteristieke karakter van het pand is bij de welstandsadvisering aangegeven om rekening te houden met een aantal belangrijke aandachtspunten:

- De glazen kunstwerken en de glas in lood ramen in de voorgevel behouden.
- De uitbreiding in de zijgevels voor het realiseren van lift goed vorm te geven en te integreren.
- Een goede overgang te maken tussen het oude en het nieuwe gedeelte van het gebouw.

Bij de realisatie van de vijf appartementen zal met deze in de inmiddels verleende omgevingsvergunning opgenomen aandachtspunten rekening worden gehouden.

Ten opzichte van de ernaast gelegen woonbebouwing wordt door de nieuwe woning aangesloten op de situering van de voorgevel. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 370 m². Het bouwblok heeft een oppervlak van ca. 100 m², hoofdgebouw inclusief garage.

Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met een aantal door de gemeente gestelde Randvoorwaarden die zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl:

B. Hoofdgebouw

- Hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn (van bestemmingsplan) te staan of binnen 3 meter erachter;
- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 65% bedragen;
- De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- Een kap is verplicht;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

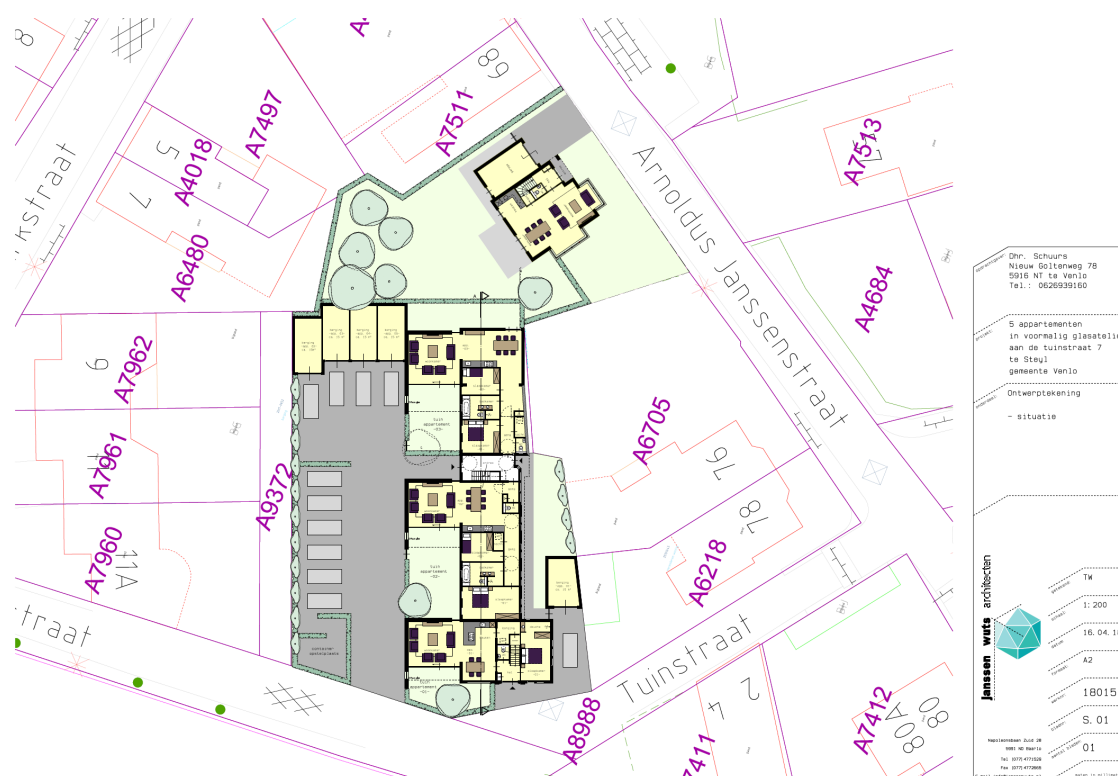
C. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- Gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 - 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30 meter bedragen en de nokhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

De vormgeving, massa en situering draagt bij aan het behoud van het karakter van de omgeving en biedt in combinatie met een transparent hekwerk en passende groenafscherming voldoende landschappelijke inpassing.



Figuur 3: Foto's huidige situatie



Plattegrond nieuwbouw woning

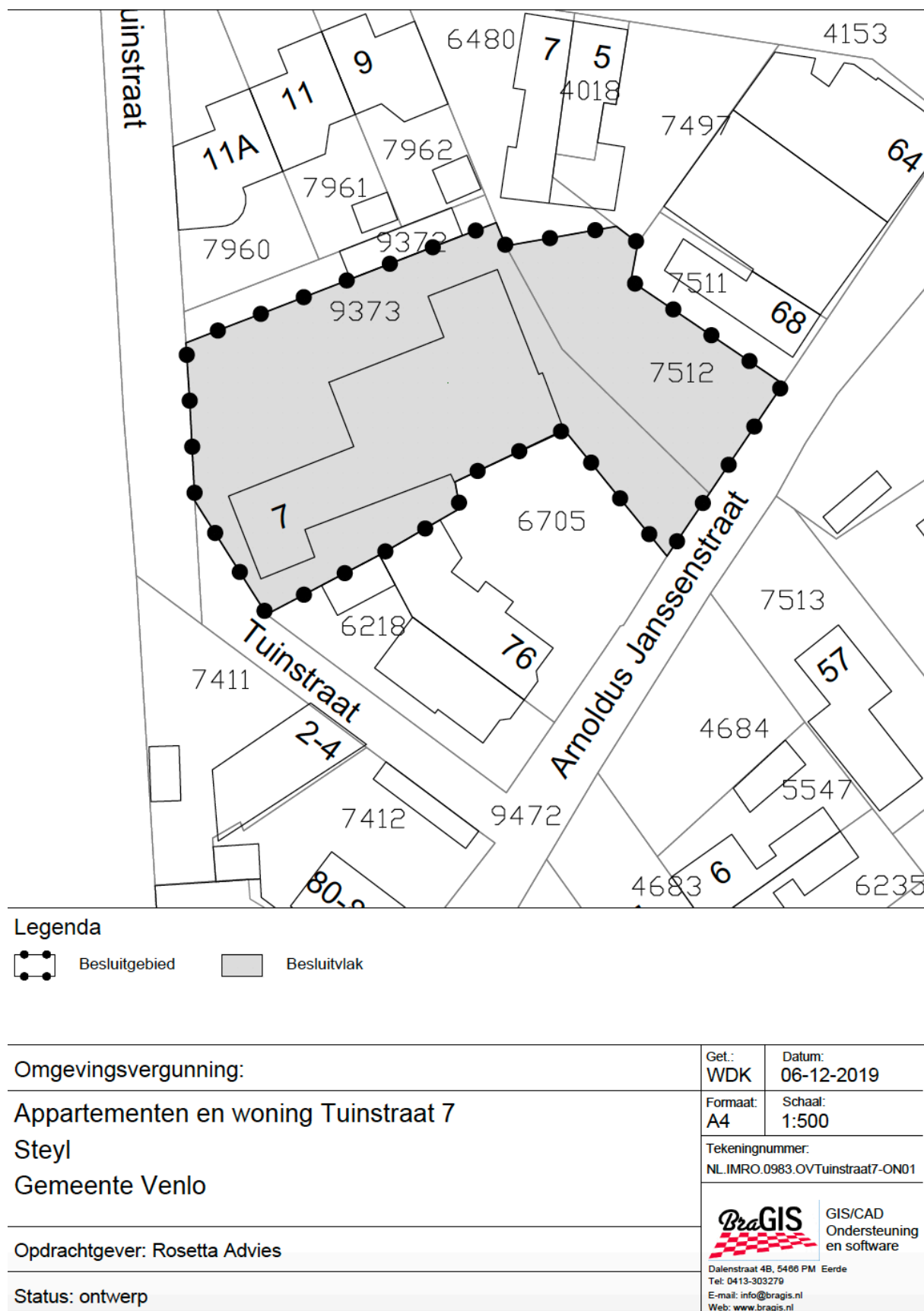


Zijaanzichten appartementen en nieuwbouw woning



Plattegrond inpandige realisatie appartementen

De beoogde bestemming in de vorm van een kwalitatief hoogwaardig herbestemming van een voormalig bedrijfspand met een afgestemde nieuwe vrijstaande woning past prima bij de omgevingsstructuur van de nabij gelegen woningen en het nabij gelegen karakteristieke dorpsstructuur. In onderstaande overzichtstekening wordt het besluitgebied weergegeven.



Figuur 4: verbeelding ruimtelijke onderbouwing "Appartementen en woning Tuinstraat 7/Arnoldus Janssenstraat te Steyl"

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een toelichting met een passende regeling en een verbeelding met het besluitgebied. Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 1 omvat een project- en gebiedsbeschrijving van de locatie.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 4 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 5 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg en de (inspraak)procedure.

In de bijlagen zijn de (deel)onderzoeken opgenomen.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied, zowel op nationaal als provinciaal en gemeentelijk niveau. Het betreft een beschrijving van de ruimtelijk relevante delen van deze beleidsstukken. Hierin is per beleidsstuk en thematisch aangegeven in hoeverre relevant beleid gevolgen heeft voor het plan. Per thema zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte. “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”, dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

De beleidsdoelen in de SVIR zijn abstract en in die zin niet concreet toepasbaar in het geval van het bouwplan. Andersom is er ook geen kennelijke strijdigheid met het nationale ruimtelijke beleid aanwezig.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor onder meer rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren. De thans beoogde kleinschalige ontwikkeling valt niet binnen de reikwijdte waarvoor het Barro is opgesteld.

Conclusie

Op basis van de regels en de bijhorende kaarten zijn er geen rijksbelangen die voor dit project relevant zijn.

2.1.3 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.

Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;

Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de beperkte wijziging ten aanzien van de bestaande planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een bedrijfsmatige ter plekke is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg en Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zoveel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', 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 sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Legenda

Vastgesteld POL 2014

Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

Figuur 5: Uitsnede POL-Uitsnede POL-kaart 1 Zonering Limburg

Het plangebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter. Het toevoegen van een inpassende woningbouwmogelijkheid op een bestaande inbreidingslocatie past binnen de richtlijnen die zijn opgesteld voor het overige bebouwd gebied en leidt niet tot scheve verhoudingen binnen de gemengde woon/werkgebieden.

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het hoofdstuk "Ruimte" uit de Verordening is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Er gelden enkele basisprincipes, zoals een zorgvuldig en duurzaam grondgebruik, eventueel functiemenging, het uitsluiten van zelfstandige kantoor- en detailhandelsfuncties en een goed beheer van milieugebruiksruimte.

De locatie is bovendien gelegen binnen een boringsvrijzone genaamd de Venloschol. Voor de volledigheid wijzen we u er op dat op grond van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg activiteiten beneden 5 meter+ NAP niet zijn toegestaan. Bij de verdere planuitwerking zal initiatiefnemer rekening houden met de beperkingen die er ter plaatse gelden.

Conclusie

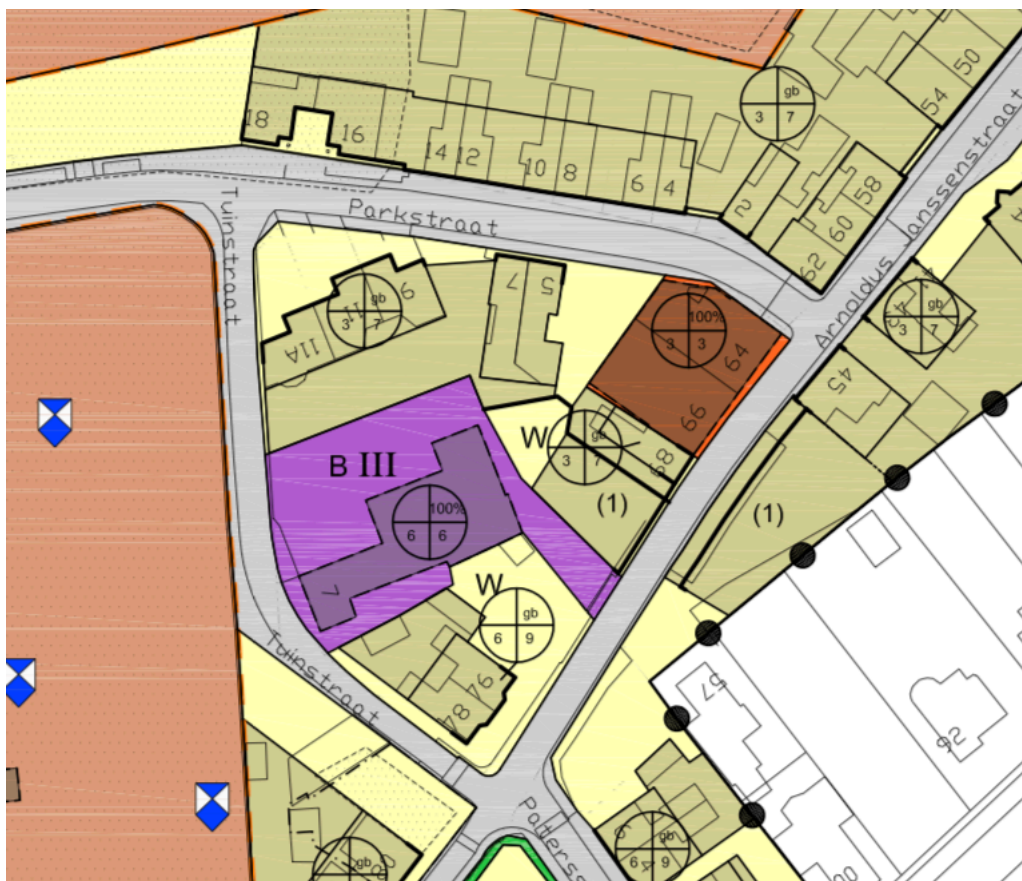
De ontwikkeling van de beoogde woningbouw is in lijn met de provinciale uitgangspunten waarin aangegeven is dat met inachtneming van basisprincipes voor ontwikkeling van overig bebouwd gebied omvorming van voormalige bedrijfspanden en nieuwe woonvestiging onder voorwaarden mogelijk is. Het bouwplan van past daarmee binnen het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan

De aanvraag betreft het deels samenvoegen van twee percelen ten behoeve van de bouw van een woning. Het deels samenvoegen van twee percelen ten behoeve van de bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl' omdat perceel sectie A - 7963 een 'Bedrijf'-bestemming heeft. De aanvrager wil een gedeelte van dit perceel samenvoegen met het aangrenzende perceel (sectie A-7512) met een 'Wonen'-bestemming.

Het gedeelte van perceel sectie A- 7963 wat de aanvrager ten behoeve van een nieuwe woning wil toevoegen aan perceel sectie A-7512 heeft een 'Bedrijf' bestemming en volgens deze bestemming mag er niet worden gewoond op deze bestemming. Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl'

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat het realiseren van 5 appartementen in het voormalige bedrijfsgebouw van het glaskunstatelier in strijd is qua gebruik. Wonen binnen de enkelbestemming 'bedrijf' is, behoudens in een bedrijfswoning, aangemerkt als strijdig gebruik. Aangezien de interne verbouwing past binnen de geldende bouwregels is medewerking verleend door middel van een zogenaamde kruimelprocedure voor de wijziging van gebruik van een bestaand gebouw (artikel 4 lid 9 bijlage II Bor).

Door de beoogde en met het bestemmingsplan strijdige nieuwbouw juridisch mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning onderdeel projectafwijkingsbesluit blijft het actuele bestemmingsplan wel van kracht. Zo kan wel op het perceel het beoogde bouwplan voor een nieuwe woning worden gerealiseerd en vanwege de gewenste gelijktijdige realisatie de voor de vijf inpandige appartementen benodigde gebruiksontheffing daarin juridisch worden meegenomen.

2.3.2 Strategische visie 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.

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woon-klimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern, een bestaand bedrijfsperceel wordt opgewaardeerd en de (planologische) situatie wordt verbeterd. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

2.3.3 Ruimtelijke structuurvisie

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. De gemeente is voorstander van het aanpassen van bestaande gebouwen of gebieden, vervolgens wordt pas naar uitbreiding gekeken.

Binnen de contour is ruimte voor stedelijke dynamiek en groei en wordt verdichten van woningbouw mogelijk gemaakt. De omgeving is in de RSV bovendien aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen.

- Perceel A7512 heeft reeds de bestemming wonen en perceel A7963 heeft de bestemming bedrijf. Gezien de ongunstige vorm van het bedrijfsperceel is het onwaarschijnlijk dat het gedeelte aan de achterzijde van het bedrijf een functie zal krijgen. Het samenvoegen van perceel A7512 en het aangrenzende gedeelte van perceel A7963 ten behoeve van een nieuwe woning is daarom een voor de hand liggende optie.
- Door het uitvoeren van het initiatief wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande ruimte in het stedelijk weefsel. Een voormalig bedrijfspand krijgt inpandig een passende woonfunctie en door de nieuwbouw van een losse woning op een open plek tussen bestaande bebouwing ontstaat een passende inbreidingslocatie.
- De inpandige vestiging van appartementen en de nieuwe woning sluit qua uitstraling bovendien prima aan bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met het beleid dat is gericht op behoud van de karakteristieken en cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht.

2.3.4 Toepassing woonvisie 2016-2021

Woonvisie 2016-2021

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen, waarvan de tweede is 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. In deze woonwijken wat verder weg van het centrum zetten we in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw streven we daarom levensloopbestendig bouwen na.

Het bewuste initiatief bestaat uit de transformatie van voormalige bedrijfsbebouwing in een woonfunctie en daarnaast een levensloopbestendige vrijstaande nieuwbouwwoning.

Met de bouw van de bewuste woningen kan daarom tegemoet gekomen worden aan de kwalitatieve woonbehoefte. In kwantitatief opzicht is er binnen de regionale woonvisie ruimte voor kleinschalige stedelijke initiatieven. Het initiatief past binnen het in de woonvisie opgenomen ontwikkelingsperspectief voor de kern Tegelen.

Woningbehoefte onderzoek 2015-2025

Als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, constateren we een verschuiving in de woningbehoefte. We zien een toename van de vraag naar huureengezinswoningen en huurappartementen. De toenemende groep oudere huishoudens heeft een voorkeur voor appartementen en seniorenwoningen. Iedere woning die leidt tot doorstroming is daarbij volkshuisvestelijke winst. Daarnaast laat het onderzoek specifiek voor Steyl wel zien dat aan koopappartementen geen behoefte is, maar wel aan (duurdere) huurappartementen. Dit initiatief past ten dele binnen deze lijn aangezien de aanvrager onder meer in samenspraak met omwonenden heeft aangegeven in te zetten op koopappartementen.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (2017)

Dit initiatief is getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, op basis van de door aanvrager toegestuurde aanvullende informatie. Het initiatief scoort daarbij voldoende om aan te kunnen merken als een zogenaamd uit te voeren plan volgens de beoordelingssystematiek.

Dynamische woningbouwprogrammering 2011

Het gaat feitelijk om het toevoegen van vijf nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij:

- het gaat om initiatieven in het centrum van Venlo;
- het gaat om herstructurering (uitgangspunt is reductie van het aantal woningen);
- als woningbouw nodig is om de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien;
- er sprake is van uitruil met andere projecten waardoor een grotere bijdrage aan de doelen van de stad behaald kan worden.

Op basis van de Woonvisie levert het initiatief voor vijf woningen in een bestaande karakteristieke bebouwing een bijdrage om in de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien, dit geldt in mindere mate op basis van het Woningbehoefte onderzoek.

Het gaat daarnaast bij de nieuw te bouwen woning feitelijk om het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend.

Aangezien er sprake is van het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad binnen de contour en een bijdrage wordt geleverd aan de lokale woonbehoefte wordt positief geadviseerd op basis van de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering.

2.3.5 Stedenbouwkundig afwegingskader

De transformatie van een leegstaande bedrijfsruimte (voormalig glasatelier) naar 5 appartementen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Tuinstraat 7 in Steyl is een ruimtelijk en stedenbouwkundig positieve ontwikkeling. Behoud van het karakteristieke pand door transformatie van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie is een positieve ontwikkeling. De sloop van de latere aanbouw past de ontwikkeling waarbij behoud van het karakteristieke pand de insteek is. Door sloop van de aanbouwen ontstaat een groene kwaliteit aansluitend op de woonfunctie.

De nieuwe uitbreidingen van het beoogde woongebouw, in de vorm van een drietal eigentijdse aanbouwen, sluiten qua maat- en schaal aan op het bestaande hoofdgebouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren. De vormgeving van de nieuwbouw van de appartementen met de aansluiting op de oudbouw en de nieuw te bouwen woning is in beginsel positief beoordeeld door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed.

3 Onderzoeken

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten.

3.1 Verkeer en parkeren

Het voormalige atelier wordt direct ontsloten door de bestaande in- en uitrit op de Tuinstraat. Voor de nieuwe woning vindt zoals al eerder in het bestemmingsplan voorzien de ontsluiting via een nieuwe uitrit plaats op de Arnold Janssenstraat. De nieuwe woonfunctie zal dus ten opzichte van de eerdere bedrijfs- en woonfunctie niet leiden tot een significante toename aan verkeersbewegingen.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein, doordat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande, in te passen parkeerplaatsen. Uit toetsing aan de gemeentelijke Nota parkeernormen blijkt dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Bij een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van de huidige 10 parkeerplekken op het eigen terrein van het appartementencomplex en is bij de vrijstaande woning te voorzien in twee parkeerplekken op eigen terrein.

3.2 Akoestiek

Aangezien zowel de Tuinstraat als de Arnold Janssenstraat zogenaamde 30-km wegen zijn is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege het ontbreken van zones. Er is bovendien geen sprake van klinkerwegen of wegen met relatief veel verkeer. Daarmee is vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond dat geen onevenredige geluidsbelasting zal optreden door realisatie van het initiatief.

3.3 Bodem en asbest

Voor de gemeente Venlo zijn een Bodemkwaliteitskaart en een Bodembeheerplan opgesteld. Deze documenten hebben betrekking op het stedelijke gebied, waar sprake is van een diffuse bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit in het stedelijke gebied van Venlo wordt met name gekenmerkt door het verspreid voorkomen van diffuse verontreinigingen met zware metalen en PAK.

Bij de voorbereiding en uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen vormt het Bodembeheerplan het toetsingskader voor de bodemkwaliteit binnen het gebied. Behalve de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor bouwvergunningen en/of bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk zijn, geldt dit eveneens voor het eventueel saneren overeenkomstig de Wet bodembescherming, evenals voor het hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem.

Uit het verkennende bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek (asbest) Tuinstraat 7 Steyl, HMB B.V., rapportnr. 19328201A, d.d. 30-1-2020), waar de bewuste locatie onderdeel van uitmaakt, blijkt dat de ter plaatse van de bouwlocatie aangetoonde verontreinigingen redelijkerwijs deel uitmaken van een geval van ernstige verontreiniging (boven de interventiewaarden) als bedoeld in de Wet bodembescherming. Onder meer door de aangetoonde matige verontreinigingen met zink.

Ten behoeve van de beheersing van de verontreiniging heeft een Bus-immobiëlmelding plaatsgevonden (zie bijlage). De leeflaag van 1 meter dikte (450 m³ grond) wordt afgegraven en er wordt een isolatielaag in de vorm van passende folie/doek aangebracht.

Conclusie

Vanwege de geconstateerde aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging is een passende BUS-melding ingediend voor het aanbrengen van een isolatielaag. Daarmee wordt toereikend aangetoond dat de locatie functioneel wordt gesaneerd en dus de beoogde woningbouw voor wat betreft het aspect bodem aanvaardbaar is.

3.4 Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Limburg, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

De te realiseren nieuwe woonbebouwing beslaat in totaal circa 100 m².

Waterschapsbeleid

De Watertoets een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ordeningsprocedure als een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan. De Watertoets is een procesinstrument om wateraspecten vroegtijdig een plaats te kunnen geven in de planvorming. Het bestaat uit een aantal stappen en is breder dan het bestemmingsplan of projectbesluit alleen.

De Watertoets heeft tot doel om de waterbeheerders in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming, om zo een duurzame omgang met hemel-, grond- en oppervlaktewater te waarborgen en “water” mee te laten wegen in het planproces. De watertoets start bij de locatiekeuze en inrichting van het plan en eindigt wanneer het watersysteem op detail is uitgewerkt.

Om te bepalen of het plan binnen het toepassingsbereik van het Watertoetsloket van Waterschap Limburg valt, is de beslisboom doorlopen. Het perceel ligt niet binnen afzienbare afstand van een waterloop en het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m². Op grond van deze en andere criteria hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket.

Aan de hand van de afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo is beoordeeld of in dit geval in voldoende mate aan de principes voor duurzaam stedelijk waterbeheer wordt voldaan. In dit geval is de bergingseis T=10 (50mm in 24u van toepassing). Daarbij wordt als infiltratievoorziening naast infiltratiekratten een noodoverlaat bovengronds aangesloten op het gemeentelijk stelsel. Deze wordt voorzien van een terugslagklep en overstortmuur.

Conclusie

De ontwikkeling heeft door het treffen van diverse passende voorzieningen geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.5 Externe veiligheid

In de Visie Externe veiligheid zijn de ambities en de visie van de gemeente Venlo geformuleerd die gebruikt worden bij de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente. Bovendien zijn in de Visie planologische kaders opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De planlocatie ligt in het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, zijn er geen belemmeringen op het gebied van de externe veiligheid. Voor het wijzigen van de bestemming of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming, met toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3, is het op grond van artikel 7 van het Bevt verplicht, om in de ruimtelijke onderbouwing de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te beschrijven. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies daarover uit te brengen.

De Veiligheidsregio heeft naar aanleiding van de aanvraag geadviseerd om rekening te houden van onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw als de gemeente.

- De beleidsregels bluswater en bereikbaarheid worden toegepast.
- De installatie voor de ventilatie is goed toegankelijk met een noodknop.
- Gebruikers van de gebouwen zijn onder meer op de hoogte van het handelingsperspectief 'binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten' en handelen hiernaar.

De panden worden beschermd tegen binnendringende giftige gassen, door o.a. te zorgen voor een afsluitbare mechanische ventilatie. Aangezien de aanvraag voor de appartementen kan worden vergund met de kruimelprocedure is dit niet verplicht. Voor de woning is in het bouwplan opgenomen dat de mechanische ventilatie is af te sluiten.

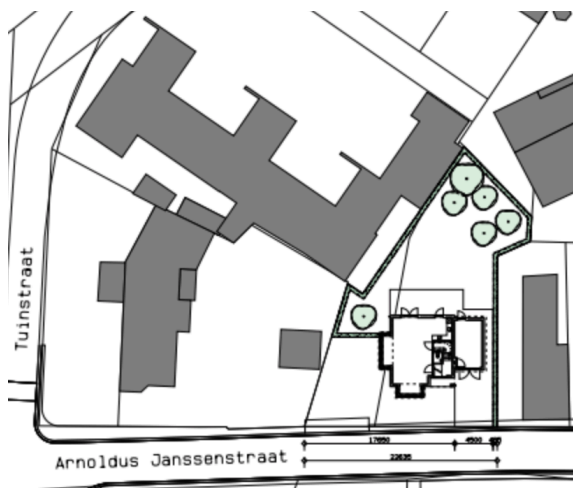
Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Landschap, flora en fauna

Landschap

Op grond van de kaart 'Natuur' van het POL2014 komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/ of groene elementen voor. In het plangebied, dat momenteel gedeeltelijk nog planologische een bedrijfsfunctie heeft, komen ook geen specifieke landschappelijke waarden voor. Wel zijn er twee bomen die niet op de bomenlegger staan maar wel onder het regime beschermd stads- en dorpsgezicht vallen. Deze twee bestaande bomen worden gekapt. Dezelfde soort bomen wordt opnieuw geplant en krijgen daarbij een plek in de ruim aan te leggen tuin.



Indicatie nieuwe situatie met vervangende bomen

Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan Wet natuurbescherming (zie bijlage) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Op basis van de actuele quickscan Wet natuurbescherming geldt dat bij de voorgenomen plannen geen verstoring van streng beschermde soorten te verwachten valt. Overtreding van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van algemene broedvogels, grondgebonden zoogdieren, reptielen en amfibieën. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Nederlands Natuurnetwerk en houtopstanden worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Er bestaat geen aanleiding om negatieve effecten op beschermde soorten of natuur aan te nemen.

Stikstofdepositie Natura2000 gebieden

Het plan voor de vrijstaande woning op het braakliggende perceel aan de Arnoldus Janssenstraat (tussen 68 en 76) kan zowel in de aanleg- als de gebruiksfase van het plan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Naar de mogelijkheid om negatieve effecten uit te sluiten heeft een actueel stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage). De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase

met peiljaar 2021 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase op zowel Nederlandse als Duitse Natura 2000-gebieden $\leq 0,00$ mol/ha/jaar is.

Conclusie

Het beoogde plan zal niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen waarmee negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op de locatie van de op te richten woning aan de Arnoldus Janssenstraat is in 2017 archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd (zie bijlage). Op basis van de resultaten van het onderzoek is de locatie door het bevoegde gezag, de gemeente Venlo, vrijgegeven. Daarbij is geconcludeerd dat voor het oprichten van de woning de archeologische verwachtingswaarde niet meer van toepassing is. Binnen het onbebouwde plangebied waar de bouw van een woning met garage is voorzien zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Het bebouwen van het perceel is daarom niet bezwaarlijk.

3.8 Overige aspecten

Het betreft een in pandige verbouwing tot appartementen van een bestaand bedrijfsgebouw. De toevoeging van de woning vindt plaats op een locatie waar woningbouw al in principe is toegestaan. Gelet op de aard en omvang van het overwegend als kruimelgeval aan te merken initiatief treden geen significante wijzingen op ten aanzien van de overige aspecten zoals onder meer milieuzonering en kabels en leidingen. Onderzoek en nadere toelichting op deze onderdelen is daarom gelet op de aard van de te doorlopen ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

4 Planopzet

4.1 Feitelijke opzet

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een verbeelding en een kaderstellende toelichting. Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels van het huidige bestemmingsplan regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft aan welk aanvullend gebruik binnen het besluitvlak van de verbeelding is toegestaan. De verbeelding bevat geen bestemmingen (als algemeen toetsingskader), maar geeft de grens van het project aan (besluitgebied) en enkele nadere aanduidingen.

4.2 Juridisch kader

De ruimtelijke onderbouwing, althans het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 Wabo moet voldoen aan landelijke regels voor digitalisering. Deze landelijke standaarden zijn samengebundeld in de Ministeriele regelingen standaarden ruimtelijke ordening 2012 (RO standaarden 2012). Dit is verwoord in de Werkafpraak RO Standaarden versus Wabo. Er zal elektronische beschikbaarstelling van de kennisgeving plaatsvinden op de gemeentelijke website.

Het huidige bestemmingsplan blijft van kracht. Te zijner tijd zal bij een actualisatie van het bestemmingsplan zal het voorliggende projectafwijkingsbesluit worden meegenomen.

5 Uitvoerbaarheid en inspraak

5.1 Uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkeling moet worden vastgesteld welke kosten de gemeente en initiatiefnemer op zich neemt. De voorgenomen planontwikkeling is een particulier initiatief van Christiaens Ontwikkeling BV en wordt ook in zijn geheel door deze particulier gefinancierd. De gronden zijn op het moment van vergunningverlening in eigendom van initiatiefnemer.

Aangezien slechts sprake is van twee bestaande uitritten en een extra rioolaansluiting voor vier woningen kan dit plan worden beschouwd als kruimelgeval 6.2.1a aanhef en onder c Bro. Voor het onderhavige initiatief is daarom geen exploitatieovereenkomst nodig. De gemeente Venlo sluit met de initiatiefnemer wel een planschadeovereenkomst.

Het betreft een uitvoerbaar plan en een initiatief waarvoor geldt dat er geen kosten zijn die verhaald moeten worden en die anderszins verzekerd moeten zijn. De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Venlo.

5.2 Inspraak

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

Bijlagen

1. Bodemonderzoek HMB B.V. d.d. 30 januari 2020, kenmerk 19328201A
2. Melding Immobiel BUS sanering, d.d. 18 november 2020.
3. Archeologisch bureauonderzoek 2017
4. Quick scan Wet natuurbescherming Econsultancy d.d. 9 november 2020, nr. 14004.002
5. Onderzoek stikstofdepositie Econsultancy d.d. 9 november, nr. 14004.003