

Ruimtelijke onderbouwing appartementencomplex Veilingstraat / Eindhovenseweg te Venlo

NL.IMRO.0983.OV202103EINDHO-VA01



titel rapport
**Ruimtelijke onderbou-
wing appartementen-
complex**

datum
15 november 2021

projectnummer
P03471

opdrachtgever
Weski B.V.

BRO
Projectleider
SDr, IMo

bron Kaft
BRO

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



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4		
1.1 Inleiding	4		
1.2 Leeswijzer	4		
2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel	5		
2.1 Gebiedsprofiel	5		
2.2 Besluitprofiel	5		
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7		
3 Beleidskader	9		
3.1 Rijksbeleid	9		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9		
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10		
3.2 Provinciaal beleid	11		
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan (POVI)	11		
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	11		
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021	12		
3.3 Regionaal beleid	13		
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	13		
3.4 Gemeentelijk beleid	13		
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	13		
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	14		
3.4.3 Visie Stedelijk Centrum 2022	15		
3.4.4 Woonvisie 2021-2026	16		
3.4.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	17		
3.4.6 Afwegingskader woningbouwinitiatieven	17		
3.4.7 Welstandsnota gemeente Venlo 2013	18		
3.4.8 Vigerende bestemmingsplannen	18		
4 Omgevingsaspecten	21		
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21		
4.2 Bodem	21		
4.2.1 Toetsingskader	21		
		4.2.2 Toetsing	21
		4.2.3 Conclusie	23
		4.3 Geluid	23
		4.3.1 Toetsingskader	23
		4.3.2 Onderzoek	24
		4.3.3 Conclusie	24
		4.4 Luchtkwaliteit	24
		4.4.1 Toetsingskader	24
		4.4.2 Toetsing	25
		4.4.3 Conclusie	25
		4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
		4.5.1 Toetsingskader	25
		4.5.2 Toetsing	26
		4.5.3 Conclusie	27
		4.6 Kabels en leidingen	27
		4.6.1 Toetsingskader	27
		4.6.2 Conclusie	27
		4.7 Externe veiligheid	27
		4.7.1 Toetsingskader	27
		4.7.2 Toetsing	28
		4.7.3 Verantwoording groepsrisico	28
		4.7.4 Conclusie	32
		4.8 Ecologie	33
		4.8.1 Toetsingskader	33
		4.8.2 Onderzoek	34
		4.8.3 Conclusie	34
		4.9 Verkeer en parkeren	35
		4.9.1 Ontsluiting	35
		4.9.2 Verkeer	35
		4.9.3 Parkeren	35
		4.9.4 Conclusie	35
		4.10 Water	35
		4.10.1 Toetsingskader	35
		4.10.2 Toetsing	36
		4.10.3 Conclusie	37
		4.11 Archeologie	37

4.11.1	Toetsingskader	37
4.11.2	Onderzoek	37
4.11.3	Conclusie	38
4.12	Cultuurhistorie	38
4.12.1	Toetsingskader	38
4.12.2	Toetsing	38
4.12.3	Conclusie	39
4.13	Niet gesprongen explosieven	39
4.14	Duurzaamheid	40
5	Afweging belangen	41

Separate bijlagen

- BRO, *Ladder Duurzame Verstedelijking Eindhoveneweg – Veilingstraat, Venlo*, projectnummer P03471, 29 juli 2021
- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Eindhoveneweg / Veilingstraat te Venlo*, projectnummer AM 20424, 30 juli 2021
- Aeres Milieu, *Aanvullend bodemonderzoek Eindhoveneweg/Veilingstraat Venlo*, kenmerk AM20424-2, 4 maart 2021
- Aeres Milieu, *Notitie overzicht bodem Eindhoveneweg/Veilingstraat Venlo*, kenmerk AM20424.notitie.vs2, d.d. 8 oktober 2021
- M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Eindhoveneweg en Veilingstraat te Venlo*, rapportnummer Ein.Ven.20.AO BP-03, 15 oktober 2021
- Aveco de Bondt, *Quickscan externe veiligheid, Hoek Veilingstraat/Eindhoveneweg te Venlo*, referentie 201944_R_JOA_0192, 28 mei 2020
- Aveco de Bondt, *Memo Externe Veiligheid Milieuplanologische onderzoeken ontwikkeling hoek Veilingstraat/Eindhoveneweg Venlo*, referentie 204224_M_JOA_0723, 15 december 2020
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Oprichten van 71 Appartementen*, kenmerk 2021-010055, 9 juli 2021
- Ingenieursbureau A. Palte B.V., *Externe veiligheid*, kenmerk 500353-ToMo-memo-002A, 11 december 2020
- BRO, *Quickscan flora en fauna Veilingstraat / Eindhoveneweg te Venlo*, projectnummer P03471, 11 november 2020

- BRO, *AERIUS-berekening Ontwikkeling Appartementencomplex Eindhoveneweg / Veilingstraat Venlo*, projectnummer P03471, 4 november 2020
- Grenspaal 12, *Appartementencomplex Eindhoveneweg Venlo, Berekening Verkeersgeneratie*, kenmerk 20-0804-01, 30 oktober 2020
- Woonwenz, *Eindhoveneweg | parkeren*, kenmerk 2021-Mmo/NSi/Eindhoveneweg, 12 oktober 2021
- Aeres Milieu, *Beknopte waterparagraaf en Infiltratieonderzoek Eindhoveneweg, Venlo*, projectnummer AM20424, 13 oktober 2021
- Aeres Milieu, *Programma van Eisen Eindhoveneweg - Venlo / AB protocol opgraven*, projectnummer AM20424, 14 april 2021
- Bom-Be, *Projectgebonden Risico Analyse Conventionele Explosieven Eindhoveneweg-Veilingstraat*, kenmerk 2020-B-166-PRA-01, 1 december 2020

1 Inleiding

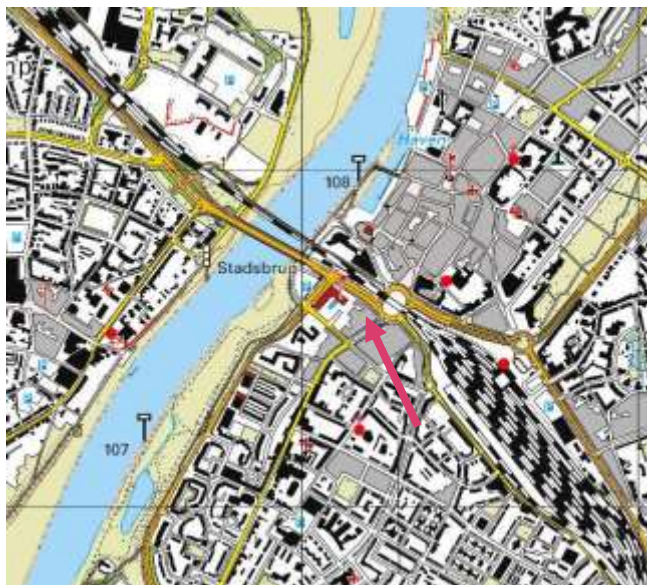
1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de gronden gelegen op de hoek Veilingstraat – Eindhovenseweg in het centrum van Venlo te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt hierbij gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met daarin 71 huurappartementen.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Venlo Zuid' (vastgesteld op 28 november 2011) en 'Maaswaard' (vastgesteld op 17 december 2008) is deze herontwikkeling echter niet mogelijk.

Het merendeel van het besluitgebied valt onder werking van het bestemmingsplan 'Venlo Zuid' en is in dit plan deels bestemd tot 'Wonen' en deels tot 'Bedrijf'. Binnen de woonbestemming is het gebruik voor woondoeleinden weliswaar toegelaten, maar het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegelaten binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Het beoogde appartementencomplex is deels buiten deze aanduiding geprojecteerd. Daarnaast past de nieuwbouw voor wat betreft de beoogde goot- en bouwhoogte niet binnen de toegestane maximum goot- en bouwhoogte (beide 9 meter) voor hoofdgebouwen.

Het meest noordwestelijk gelegen deel van het besluitgebied valt onder werking van het bestemmingsplan 'Maaswaard' en is in dit plan bestemd tot 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn onder andere woondoeleinden toegelaten. Ter plaatse van het besluitgebied is wonen echter uitsluitend op de verdieping toegestaan. Aangezien in het appartementencomplex ook wooneenheden op de begane grond zijn geprojecteerd, is de ontwikkeling niet passend binnen deze geldende bestemming.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

De ontwikkeling van het appartementencomplex kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij 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.

1.2 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan

de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouw van toepassing zijn, is gelegen op de hoek Veilingstraat – Eindhovenseweg in het centrum van Venlo. Aan de Eindhovenseweg ligt een bestaand appartementencomplex waarin 12 appartementen aanwezig zijn. Het merendeel hiervan staat echter leeg. De gronden die grenzen aan de Veilingstraat zijn deels verhard en deels begroeid met openbaar groen. Het overige deel van het besluitgebied is bebouwd met bedrijfsloodsen, waarin een webwinkel is gevestigd. De gronden ten noordwesten van de loodsen zijn verhard en in gebruik als parkeerterrein. Deze bestaande bebouwing zal in het kader van de voorliggende herontwikkeling worden gesloopt.

De gronden die deel uitmaken van het besluitgebied betreffen de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie H, nummers 4560, 4561, 4562, 4564, 4565, 4569, 5479, 5480, 5481, 5686, 5889 en 8645 (ged.).

Het besluitgebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Eindhovenseweg. Verder ten noorden liggen de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum en de binnenstad van Venlo. De Veilingstraat vormt de noordwestgrens van het besluitgebied. Aan de overzijde van deze weg ligt het stadskantoor. De gronden ten zuidwesten van het besluitgebied zijn momenteel nog in gebruik als parkeerterrein. Hier zal in de nabije toekomst woningbouw plaatsvinden. Aan de zuidoostzijde grenst het besluitgebied aan de achterzijden van de bebouwing die is georiënteerd op de Roermondsestraat. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen en winkels.

De verdere omgeving van het besluitgebied maakt deel uit van het centrum van Venlo en kent een gemengd gebruik met o.a. woningen, enkele winkels, dienstverlening en kantoren.



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met kadastrale ondergrond (besluitgebied rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Het besluitgebied op de hoek Eindhovenseweg – Veilingstraat wordt herontwikkeld. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex met 71 wooneenheden.

De nieuwbouw betreft een L-vormig gebouw, dat aan de Eindhovenseweg en de Veilingstraat komt te liggen. Op hoek tussen deze twee wegen wordt een hoekaccent gevormd middels de bouwmassa van tien bouwlagen. Richting de bestaande bebouwing langs de Eindhovenseweg, ten oosten

van het appartementencomplex, neemt de bouwhoogte af naar vier bouwlagen. In zuidwestelijke richting langs de Veilingstraat neemt de bouwhoogte af naar zeven bouwlagen en vervolgens naar drie lagen. Zodoende wordt een passende overgang naar de belendende bebouwing gerealiseerd.

Het terrein aan de achterzijde van het gebouw wordt grotendeels verhard en ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het appartementencomplex. Het terrein biedt ruimte voor 65 parkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen wordt een aantal bomen en groenvoorzieningen aangeplant. Het achterterrein is voor autoverkeer bereikbaar via een inrit die ten zuidwesten van het appartementencomplex ontsluit op de Veilingstraat. De Veilingstraat leidt in zuidelijke richting naar de Molensingel en vervolgens naar het omliggend wegennet.

De entree tot het appartementencomplex is geprojecteerd aan de Veilingstraat, op de hoek met de Eindhovenseweg. Aan de beide zijden van de entreehal worden inpandige fietsenstallingen gerealiseerd op de begane grond. Aan beide zijden van deze fietsenstallingen komen appartementen. Op de verdiepingen zijn eveneens appartementen geprojecteerd. Via trappenhuisen en twee liften zijn de verdiepingen bereikbaar. Via een galerij op elke verdieping zijn de individuele appartementen toegankelijk.

In de navolgende afbeeldingen zijn een situatietekening en enkele impressies van de nieuwbouw opgenomen. Voor een volledige weergave van de bouwplannen wordt verwezen naar de bouwtekeningen bij de omgevingsvergunningaanvraag.



Figuur 3: Buitengevel Eindhovenseweg



Figuur 4: Buitengevel Veilingstraat

In het gebouw komen in totaal 71 huurappartementen, waarvan maximaal 40 eenheden sociale huur. De overige 31 appartementen worden als middenhuur verhuurd. Alle appartementen worden levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk uitgevoerd. Hierdoor zijn ze geschikt voor diverse doelgroepen. Wat betreft duurzaamheid wordt het gebouw uitgevoerd met een EPC-waarde van 0 (Energie Prestatie Coëfficiënt). In paragraaf 4.14 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het voorliggende besluitgebied betreft een herontwikkelingslocatie in het centrum van Venlo. De bestaande, verouderde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw.

Vanuit functioneel oogpunt is het appartementencomplex prima inpasbaar in de omgeving, aangezien ten zuiden en oosten van het besluitgebied al diverse bestaande woningen en appartementen aanwezig zijn en nog in ontwikkeling zijn.

Het appartementencomplex sluit qua bouwmasa en –hoogte enerzijds aan bij de in de omgeving aanwezige hoogbouw, waaronder het stadskantoor, de Nedinsco toren en het Crescendo gebouw. Door middel van het hoogteaccent van tien bouwlagen op de hoek Eindhovenseweg – Veilingstraat sluit het gebouw qua massa en hoogte aan bij het direct naastgelegen stadskantoor. Anderzijds wordt middels een lagere bouwhoogte aangesloten bij de bouwmasa van de aangrenzende laagbouw aan de Veilingstraat en de Eindhovenseweg. Aansluitend aan de nog te ontwikkelen woningen aan de Veilingstraat krijgt het appartementencomplex drie bouwlagen. In de aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Eindhovenseweg zal het complex uit vier bouwlagen bestaan. Hierdoor is de nieuwbouw zowel passend ten opzichte van de belendende hoogbouw als ten opzichte van de aangrenzende laagbouw.

Wat betreft de vormgeving, materialisering en gevelindeling is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardig bouwplan, dat goed aansluit bij de recent gerealiseerde bebouwing en hoogbouw in de omgeving.

Het parkeren ten behoeve van de appartementen vindt plaats op het achterterrein, en wordt door de bebouwing uit het zicht onttrokken. Het parkeerterrein heeft hierdoor geen effect op de beeldkwaliteit en leidt niet tot verrommeling.

Wat betreft eventuele schaduwwerking van het appartementencomplex op de omgeving is de hoogbouw zodanig gesitueerd dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van schaduwwerking op de omliggende woningen. In de ochtenduren, wanneer de zon in het oosten staat, zal met name een toename van de schaduwwerking optreden op het stadskantoor, dat ten westen van het appartementencomplex ligt. Vervolgens draait de zon naar het zuiden, en zal de schaduw van de bebouwing over de Eindhovenseweg komen te liggen. Ter

plaatse zijn geen woningen of andere bebouwing gelegen. Tegen de avond, voordat de zon ondergaat, wordt de schaduw in oostelijke richting geprojecteerd. Aangezien de hoogste delen van het appartementencomplex op het uiterste noordelijke deel van het perceel liggen, zal de schaduw hiervan grotendeels over de Eindhovenseweg komen te liggen. Op de belendende bebouwing aan de Eindhovenseweg wordt mogelijk in zeer beperkte mate extra schaduwwerking verwacht. De schaduwwerking zal echter niet significant toenemen in vergelijking met de huidige situatie en leidt daardoor niet tot onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat in deze woningen.

Daarnaast is de situering en oriëntatie van het appartementencomplex zodanig dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van inkijk vanuit de appartementen in de omliggende woningen. Een deel van de appartementen is georiënteerd op de Eindhovenseweg. Aan deze zijde is geen bebouwing aanwezig, waardoor geen sprake is van inkijk. Deze appartementen kijken aan de andere kant in zuidwestelijke richting uit op het nieuwe parkeerterrein. In de directe nabijheid zijn geen woningen gelegen waarbij inkijk kan plaatsvinden. Wat betreft de recent opgeleverde nieuwbouwwoningen ten zuidwesten van het besluitgebied zal mogelijk enige mate van inkijk kunnen plaatsvinden in de tuinen bij deze nieuwe woningen. Gezien de afstand tussen het appartementencomplex en deze woningen met tuinen wordt verwacht dat eventuele inkijk vanuit de appartementen minimaal is. Het overige deel van de appartementen is georiënteerd op de Veilingstraat. Deze appartementen kijken uit op het stadskantoor. In het stadskantoor zullen met name overdag op doordeweekse dagen personen aanwezig zijn, terwijl de bewoners van de appartementen het meest 's avonds en in het weekend thuis zullen zijn. Vanuit eventuele inkijk vanuit het appartementencomplex op het stadskantoor en vice versa worden daarom geen belemmeringen verwacht. Aan de andere zijde kijken deze

appartementen in zuidoostelijke richting uit over het nieuwe parkeerterrein. Aan de overzijde hiervan liggen hoofdzakelijk bebouwde percelen. Gezien de afstand tussen het appartementencomplex en deze bebouwing wordt verwacht dat eventuele inkijk vanuit de appartementen in deze bebouwing minimaal is.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is gezien het bovenstaande sprake van een goede inpassing van het appartementencomplex in zijn omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader toegelicht en wordt het planvoornemen hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

Voor de voorliggende ontwikkeling is met name de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' van belang. Middels de realisatie van het appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie in het centrum van Venlo wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Daarnaast wordt middels de herontwikkeling bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit, doordat de bestaande, verouderde bebouwing wordt vervangen door een modern en hoogwaardig gebouw.

Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Nadien zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB 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.



Figuur 5: Uitsnede kaart Beleidsregels Grote Rivieren met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

Conclusie

Het besluitgebied is gelegen binnen het rivierbed van de Maas. Op basis van de kaarten bij de Beleidsregels Grote Rivieren ligt het besluitgebied echter binnen een gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Concreet houdt dit in dat voor de voorliggende ontwikkeling geen watervergunning benodigd is. Vanwege de ligging binnen het rivierbed zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

Het Barro heeft voor wat betreft de overige genoemde onderwerpen geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder 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."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

De voorliggende ontwikkeling van het appartementencomplex met 71 appartementen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Daarom is voor deze ontwikkeling een toets uitgevoerd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste bevindingen worden hieronder beschreven, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige ladderonderbouwing².

Het initiatief voorziet in zowel een kwantitatieve als in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied betreft de gemeente Venlo. De woonregio's Venlo en Venray betreffen het secundaire verzorgingsgebied. Wat betreft de kwantitatieve behoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses vergeleken met de (harde en zachte) plancapaciteit voor woningen en het gemiddelde aantal onttrekkingen door middel van sloop. Daaruit volgt dat binnen het verzorgingsgebied voldoende kwantitatieve behoefte aan woningen bestaat.

Wat betreft de kwalitatieve woonbehoefte is er binnen het verzorgingsgebied een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Aangezien alle appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd, voorzien zij in deze behoefte. Daarnaast bestaat er een behoefte aan appartementen, voornamelijk in het huursegment, waarin binnen de huidige plancapaciteit onvoldoende is voorzien. Het initiatief geeft door de ontwikkeling van huurappartementen invulling aan deze behoefte. Tot slot bestaat er in de gemeente een behoefte aan wonen in een kwalitatief stedelijk woonmilieu (luxe

stadswijk en binnenstad), waarin het initiatief gezien zijn ligging voorziet.

Daarnaast blijkt uit de ladderonderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders en dat er geen onaanvaardbare effecten zullen optreden als gevolg van het realiseren van dit initiatief. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien wordt er een product ontwikkeld waar de komende jaren, gezien de vergrijzing en de relatief korte afstand van het centrum en voorzieningen, behoefte aan is. Daarnaast draag het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Venlo.

Tot slot is het besluitgebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en kent de locatie in de bestaande situatie al een stedelijke functie. Doordat sprake is van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied, is een nadere onderbouwing op dit onderdeel niet noodzakelijk. Het initiatief voldoet kortom aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Ladder Duurzame Verstedelijking Eindhoveneweg – Veilingstraat, Venlo, projectnummer P03471, 29 juli 2021.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdoggaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoggaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van

de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in levensloopbestendige wooneenheden binnen bebouwd gebied. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.3. Onderhavige woningbouwontwikkeling past binnen de Provinciale Omgevingsvisie

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.

Woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten 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 bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeente Venlo heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het besluitgebied gelegen is binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het besluitgebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Voor het overige is het besluitgebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Wat betreft het thema woningbouw wordt verwezen naar de navolgende paragraaf.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het 'stedelijk gebied'.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;

- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plan capaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar,

Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
 - Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
 - Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
 - Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
 - Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
 - De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
 - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd.

Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementengebouw met 71 huurappartementen. Het betreft deels sociale huur en deels middenhuur. Alle appartementen worden levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk uitgevoerd. Zoals in paragraaf 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) is geconcludeerd, is de toevoeging van de appartementen vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt passend binnen de behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op een herstructureringslocatie in het centrum van Venlo en wordt het gebouw duurzaam uitgevoerd (duurzamer dan de huidige eisen conform het Bouwbesluit).

De realisatie van het appartementencomplex is hiermee passend binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. 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 toekomst

stige 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 Kansestad (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.

Conclusie

De realisatie van het voorliggende appartementencomplex draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt op een herontwikkelingslocatie in het centrum van Venlo. 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 woning naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk

moet daarnaast beschikken over voldoende goede betaalbare woningen. Tevens moet 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 kwalitatief goede en betaalbare woon-eenheden. De toevoeging van met name de middenhuur appartementen zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen het woonmilieu in de omgeving.

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:

- Drukte in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen.

Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;

- 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 voorzieningenclusters 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 zelf georganiseerd draagvlak geniet.

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.

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.

Binnen het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar het opnieuw benutten van terrein en gebouwen die in onbruik zijn geraakt of extensief of inferieur zijn bebouwd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie), herstructurering (herstructurering zelfde gebruik, ander vastgoed) en transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) van bestaand vastgoed. Multifunctioneel gebruik van vastgoed en flexibiliteit in bestemmingsplannen worden hierbij nagestreefd. Daarnaast stuurt de gemeente op de ontwikkeling van initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in wijken die te maken hebben met een stapeling van ruimtelijke- en sociale problematiek.



Figuur 7: Uitsnede structuurvisiekaart 'Ruimte in stad en dorp' met globale ligging besluitgebied (geel omcirkeld)

Conclusie

Het besluitgebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen de stedelijke contour en binnen het stedelijk centrum van Venlo. Voor het centrum heeft de gemeente specifiek beleid vastgesteld in de vorm van de 'Visie Stedelijk Centrum 2022'. In de navolgende paragraaf wordt daarop ingegaan.

De voorliggende ontwikkeling betreft daarnaast de herontwikkeling van een verouderde, inferieur bebouwde locatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige bebouwing. De beoogde huurappartementen sluiten bovendien aan bij de behoefte aan zowel huurwoningen als levensloopbestendig wonen. Hierdoor wordt door intensiever gebruik van gronden binnen de stedelijke contour voorzien in deze woonbehoefte. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan het verbeteren van de leefbaarheid, met name omdat voor een deel middenhuur wordt toegevoegd in een omgeving waar sociale en goedkope woningtypen domineren.

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4.3 Visie Stedelijk Centrum 2022

In 2012 is de Visie Stedelijk Centrum 2022 vastgesteld voor het stedelijk centrum van Venlo. De visie heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum in de periode 2012-2022 in goede banen te leiden. Het stedelijk centrum wordt in de Visie Stedelijk Centrum gedefinieerd als de (historische) binnenstad, de Maaswaard ten zuiden van het spoor en het Kazernekwartier op de linkeroever van de Maas. Het besluitgebied is gelegen in het deelgebied Maaswaard.

De hoofddoelstellingen voor de ontwikkeling van het stedelijk centrum zijn als volgt:

- het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang,
- en het verbeteren ruimtelijke kwaliteit centrum.

Maaswaard

De historische structuur van de binnenstad biedt maar beperkt ruimte om grote, nieuwe functies op te nemen. In de jaren negentig is dan ook de planvorming opgestart om aan een aantal van deze grootstedelijke functies ruimte te bieden ten zuiden van de binnenstad, in de Maaswaard. De verouderde industriële bedrijvigheid heeft plaats gemaakt voor een combinatie van wonen, werken, zorg en openbaar bestuur. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is een optimalisatie van de verkeersstructuur en het creëren van extra ruimte voor de rivier. In 2012 is het woonzorgcomplex Cresendo opgeleverd en is gestart met de bouw van het nieuwe stadskantoor, inclusief een ondergrondse, openbare parkeergarage. Het monumentale fabriekscomplex van Nedinsco is in 2012 gerestaureerd en getransformeerd tot een cluster van mediabedrijven, woningen en openbaar bestuur. Voor de periode na 2012 is nog ruimte gereserveerd voor reguliere woningbouw en kantoren in dit gebied.

Het gebiedsprofiel van de Maaswaard kenmerkt zich door dynamiek:

- sterke menging voorzieningen + wonen
- veel bezoekers, gericht op voorzieningen
- accent op (zorg)wonen + werken + bestuur
- grootstedelijke beleving en uitstraling
- maaiveld: voorzieningen, verkeer, verblijven in ontworpen stenen en groene ruimte
- auto domineert, fietser/voetganger eigen plek

Wat betreft wonen is de doelstelling het behouden en versterken van de binnenstad en Maaswaard als een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. Meer mensen moeten in het binnenstad willen wonen. Dit draagt bij aan de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen in het centrum. Bovendien biedt het centrum een bijzondere woonomgeving, onderscheidend in de regio. Qua woonmilieu wordt in het gebied Maaswaard gestreefd naar een luw

woonmilieu, waarbij wonen gelijk staat aan andere stedelijke voorzieningen en waar woningen voor een brede doelgroep aanwezig zijn.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de versterking van een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. Het beoogde appartementencomplex past goed binnen het streefbeeld van een menging van grootstedelijke functies en wonen in het gebied Maaswaard. De hoogbouw draagt bovendien bij aan de grootstedelijke beleving en uitstraling. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum door realisatie van kwalitatief hoogwaardige bebouwing op een herontwikkelingslocatie in het centrum. Kort samengevat sluit het initiatief hiermee aan bij de twee hoofddoelstellingen voor de ontwikkeling van het stedelijk centrum en is het plan hiermee passend binnen de Visie Stedelijk Centrum 2022.

3.4.4 Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de woonvisie worden randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen worden in de woonvisie drie hoofdthema's nader uitgewerkt:

Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio.

En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod te (blijven) bieden.

Ordenende principes

Bij deze hoofdthema's zijn doelinstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes:

- **Versnellen**
Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken
- **Verbinden**
Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken. Wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.

- Vernieuwen

Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente open staat voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in 71 huurappartementen, bestaande uit een deel sociale huur en een deel middenhuur. Deze appartementen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen, waaronder expats en jonge hoger opgeleiden. Doordat de appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd, zijn ze bovendien geschikt voor ouderen die graag in het stedelijk centrum en in de nabijheid van voorzieningen willen wonen. De woningen zijn betaalbaar en geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit sluit aan bij de Woonvisie. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan het opvangen van de woningbehoefte middels de ontwikkeling van appartementen op een herontwikkelingslocatie in het centrum. Hierbij wordt de bestaande, verouderde bebouwing gesloopt en nieuwbouw gepleegd, waardoor de ruimte intensiever wordt benut en verdichting plaatsvindt. Het initiatief is kortom passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.5 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.

Het voorliggende plan omvat de ontwikkeling van 71 appartementen. De bestaande 12 appartementen in het besluitge-

bied worden gesloopt. Hierdoor is sprake van een netto toevoeging van 59 wooneenheden 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 die nog geen deel uitmaken van de planvoorraad en waarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn locaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad, of ontwikkelingen die nodig zijn om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een zogeheten 'categorie 3 initiatief'. Dit betreft een ontwikkelingslocatie waar nog geen afsprakenkader onder ligt. In principe is er tot 2020 geen ruimte voor locaties in deze categorie. Medewerking aan een categorie 3 initiatief is desalniettemin mogelijk indien de ontwikkeling in het centrum plaatsvindt en daaraan aantoonbaar behoefte bestaat.

De voorliggende woningbouw vindt plaats in het centrum van Venlo en draagt bij aan de bevordering van leefbaarheid en levendigheid in het centrum. Het plan draagt hierdoor bij aan de doelen van de stad. Middels een ladderonderbouwing (zie ook paragraaf 3.1.3) is aangetoond dat er voldoende behoefte bestaat aan de beoogde appartementen. Om deze redenen kan medewerking aan het initiatief worden verleend. De ontwikkeling zal tevens worden opgenomen in de planvoorraad. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.6 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen getoetst te worden aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor

woningbouwinitiatieven. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke criteria wordt de wenselijkheid van een woningbouwplan getoetst. Indien het plan een score van meer dan 8 punten scoort, waarvan minimaal 4 punten binnen het ruimtelijk kader, dan is sprake van een wenselijk plan.

Uit eerste beoordeling van het ruimtelijke kader blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitleglocatie: score 2
Het besluitgebied betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Venlo.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 0
De bestaande bebouwing in het besluitgebied wordt niet hergebruikt, maar wordt gesloopt, gezien zijn verouderde staat en (grotendeels) ongeschiktheid voor de beoogde woonfunctie.
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 1
In het besluitgebied vindt verdichting plaats op een wenselijke plek binnen het stedelijk centrum.
- Herontwikkeling rotte plekken: score 2
Het besluitgebied is bebouwd met verouderde en kwalitatief laagwaardige bebouwing. Om verdere verpaupering tegen te gaan in herontwikkeling van deze plek noodzakelijk.
- Versterken verzorgingsstructuur: score 2
Het voorliggende plan draagt bij aan de versterking van het stedelijk centrum en de gewenste menging van wonen met andere grootstedelijke functies in dit gebied.

Voor wat betreft het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte: score 2
Het voorliggende plan voorziet in appartementen die aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte (zie hier toe o.a. de toelichting in paragraaf 3.1.3 en 3.3.1).

- Onderscheidend woningtype: score 0
Het voorliggende plan voorziet niet in de realisatie van woningtypen die nog niet in Venlo worden aangeboden (zoals grondontsloten woningen, waterwoningen).
- Bijzondere doelgroepen: score 0
Het voorliggende plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zoals tijdelijke arbeidskrachten, statushouders, studenten of zorgdoelgroepen)..
- Flexibel concept: score 1
Het voorliggende plan is in zoverre flexibel dat de appartementen geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Qua grootte en prijsklasse zijn de appartementen o.a. geschikt voor starters, jonge hoger opgeleiden en kleinere gezinnen/huishoudens. Aangezien alle appartementen levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk worden uitgevoerd, zijn deze tevens geschikt voor senioren of mensen met een lichamelijke beperking. Doordat de appartementen voor veel verschillende doelgroepen geschikt zijn, zullen ze ook op de lange termijn blijven aansluiten bij de behoeften.
- Tijdelijk concept: score 0
Het voorliggende plan betreft geen een tijdelijk concept, dat na max. 10 jaar geheel uit de markt genomen kan worden.
- Gevarieerde wijkopbouw: score 1
Aangezien de appartementen voor een deel als midden-huur verhuurd zullen worden, wordt bijgedragen aan een gedifferentieerde wijkopbouw. De woningen in de omgeving betreffen met name goedkope en sociale woningbouw.
- Levensloopbestendige woning: score 2
De voorliggende appartementen worden volledig levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk uitgevoerd.
- Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm: score 0
Het voorliggende plan wordt niet uitgevoerd op basis van een bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm.

- Duurzaamheid: score 2
De appartementen worden gerealiseerd met een EPC-waarde 0 (Energie Prestatie Coëfficiënt).
- Klimaatbestendig bouwen: score 1
Er worden specifieke maatregelen genomen ten aanzien van de klimaatbestendigheid van het appartementengebouw. Het regenwater binnen het plangebied wordt ter plaatse van het terrein opgevangen en geïnfiltreerd conform de Afkoppel beslisboom van de gemeente Venlo. Dit beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daarnaast wordt het appartementencomplex niet aangesloten op het gasnet, waardoor een aanzienlijke reductie in de uitstoot van CO₂ plaatsvindt.

Conclusie

In totaliteit scoort het planvoornemen 16 punten, waarvan 7 binnen het ruimtelijk kader. Hiermee worden ruim voldoende punten gescoord, waardoor op basis van het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven sprake is van een wenselijke ontwikkeling.

3.4.7 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Op 29 januari 2014 is de 'Welstandsnota 2013' vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Op basis van de welstandskaat ligt het besluitgebied binnen het welstandsgebied 'Maasfront / Maaswaard / VieCurie', waar een bijzonder welstandsniveau van toepassing is. Het beleid voor dit gebied is gericht op versterking van het stadsbeeld van Venlo door een stedelijke uitstraling van het rivierfront en de invalsroute via de Tegelseweg en Prof. Gelissensingel.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling van het appartementencomplex draagt bij aan het versterken van het stadsbeeld en de stedelijke uitstraling van het rivierfront. Het besluitgebied

grenst enerzijds aan de hoogbouw van het stadskantoor en anderzijds aan de kleinschaligere bestaande bebouwing aan de Roermondsestraat en de nieuwbouwwoningen aan de Veilingstraat. Het appartementencomplex vormt door zijn opbouw en vormgeving een verbindende schakel tussen deze hoog- en laagbouw. Door middel van het hoogteaccent van tien bouwlagen op de hoek Eindhovenseweg – Veilingstraat sluit de nieuwbouw qua massa en hoogte aan bij het direct naastgelegen stadskantoor. Anderzijds wordt middels een lagere bouwhoogte aangesloten bij de bouwmassa van de aangrenzende laagbouw aan de Veilingstraat, de Eindhoven-seweg en de Roermondsestraat.

Vanuit welstandsaspecten is het appartementencomplex hierdoor passend in het gebied 'Maasfront / Maaswaard / VieCurie' en de karakteristieken van dit gebied.

3.4.8 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Venlo Zuid

Het besluitgebied valt voor het merendeel onder werking van het bestemmingsplan 'Venlo Zuid', zoals dat door de gemeenteraad van Venlo op 28 november 2011 is vastgesteld. Het noordelijk en zuidelijk deel van het besluitgebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Het middendeel kent de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zijn op het gehele besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing.

Binnen de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Het bouwen van hoofdgebouwen is echter uitsluitend toegelaten binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Deze aanduiding is langs de noordzijde van het besluitgebied gelegen. Ter plaatse zijn hoofdgebouwen

met een maximum goot- en bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Op het zuidelijk deel van het besluitgebied is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' niet opgenomen. Het beoogde appartementencomplex is deels buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' geprojecteerd en mag daar niet gebouwd worden volgens het geldende bestemmingsplan. Bovendien zijn de beoogde goot- en bouwhoogte van het complex hoger dan de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van 9 meter.

Binnen de bestemming 'Bedrijf', die in het middendeel van het besluitgebied van toepassing is, is het gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan. Het appartementencomplex mag binnen deze bestemming kortom niet worden gerealiseerd.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Volgens de dubbelbestemming geldt ter plaatse een archeologische onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zijn de gronden mede bestemd voor de berging van rivierwater. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) geldt een omgevingsvergunningplicht. Deze omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd, er geen belemmering is voor het vergroten van de afvoercapaciteit, de afname van het bergend vermogen zo gering moge-

lijk is en de resterende effecten duurzaam worden gecompenseerd. De regeling voor het rivierbed zoals deze is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is echter leidend. Zoals in paragraaf 3.1.2 is toegevoegd, ligt het besluitgebied binnen een gedeelte van het rivierbed waar geen watervergunning benodigd is voor de ontwikkeling van o.a. nieuwe bebouwing. Volgens het Barro en de kaarten bij de Beleidsregels Grote Rivieren ligt het besluitgebied kortom niet binnen het waterbergend rivierbed. De regels uit de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zijn hierdoor in principe niet van toepassing. Vanwege de ligging binnen deze dubbelbestemming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing op het gehele besluitgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. De aanduiding ziet op het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van bewoners vanwege dit vervoer. Binnen deze aanduiding is een gebruik als kamerverhuurbedrijf niet toegestaan. Aangezien in het voorliggende appartementencomplex geen kamerverhuur is voorzien, vormt de ligging binnen de veiligheidszone geen belemmering. In paragraaf 4.7 (externe veiligheid) wordt nader ingegaan op de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Samengevat is de ontwikkeling van het appartementencomplex strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Venlo Zuid', omdat binnen de bedrijfsbestemming in het middendeel van het besluitgebied geen gebruik voor woondoeleinden is toegestaan. Binnen de woonbestemming, die op het zuidelijk en noordelijk deel van het besluitgebied ligt, is het gewenste gebruik voor wonen wel toegestaan, maar het appartementencomplex ligt deels buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Daarnaast past het gebouw niet binnen de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Venlo Zuid' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Bestemmingsplan Maaswaard

Het meest noordwestelijk gelegen deel van het besluitgebied valt onder werking van het bestemmingsplan 'Maaswaard', dat op 17 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Dit deel van het besluitgebied is bestemd tot 'Gemengd'. Binnen het besluitgebied zijn verder geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen van toepassing.

Ter plaatse van de gemengde bestemming zijn onder andere woondoeleinden toegelaten, echter is wonen ter plaatse van het besluitgebied uitsluitend op de verdieping toegestaan. Aangezien in het appartementengebouw ook wooneenheden op de begane grond zijn geprojecteerd, is de ontwikkeling

niet passend binnen deze geldende bestemming. Qua bebouwingmogelijkheden is het appartementencomplex wel passend binnen dit bestemmingsplan, aangezien de gronden voor 90% bebouwd mogen worden tot een maximum bouwhoogte van 50 meter. In het meest zuidwestelijke deel van het besluitgebied geldt een maximum bouwhoogte van 25 meter.



Figuur 9: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Maaswaard' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Samengevat is de ontwikkeling van het appartementencomplex strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Maaswaard', omdat woondoeleinden uitsluitend op de verdieping zijn toegestaan en niet (zoals voorzien in het appartementencomplex) ook op de begane grond.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten beschreven en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Evenmin is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1 Bro). Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van een appartementencomplex met daarin 71 wooneenheden en is hiermee een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. De verhaalbare kosten betreffen in dit geval uitsluitend de aansluiting van het besluitgebied op de nutsvoorzieningen, die bovendien al in het besluitgebied aanwezig zijn. De gemeente Venlo heeft daarom aangegeven dat een anterieure grondexploitatieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro, niet nodig is. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het kader van de voorliggende ontwikkeling dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.2 Toetsing

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van het voorliggende plan heeft Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van zware metalen en PAK in de bodem en verhoogde gehalten aan koolwaterstoffen en zware metalen in het grondwater. Door de verwachte aanwezigheid van baksteen- en puinbismengingen (aangebracht voor 1958) kan de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem niet uitgesloten worden ('verdacht'). BKK heeft in het besluitgebied reeds een verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Behoudens een plaatselijk zeer lichte verhoging met asbest in de fijne fractie zijn binnen de baksteen- en puinhoudende bovengrond geen bijzonderheden aangetoond. Deze bodem is derhalve onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zoals verwacht tot ca. 1 m-mv zintuiglijk bismengingen met baksteen, puin en kooltjes in diverse gradaties waargenomen.

³ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Eindhovenseweg / Veilingstraat te Venlo*, projectnummer AM 20424, 30 juli 2021.

De bijmengingen in de bodem geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend asbest in bodemonderzoek. Op het maaiveld, de direct zichtbare omgeving en in het uitkomende bodemmateriaal is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit het dossieronderzoek blijkt dat vanaf de jaren 1960 op het plangebied geen verbouwing of ophoging meer heeft plaatsgevonden. Het betreft derhalve oud puin van direct na de oorlog waarin weinig asbesthoudend materiaal te verwachten is. Uit voorgaande bodemonderzoeken in de directe omgeving en op het perceel (BKK 2020) blijkt dat in de puinhoudende grond geen asbesthoudend materiaal aangetroffen is, waardoor de onderzoekslocatie als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem wordt beschouwd. De aanwezigheid van asbest is echter nooit geheel uit te sluiten omdat asbest door menselijk handelen in de bodem aangebracht wordt en dit heterogeen (stortingen) aanwezig kan zijn. In het kader van dit onderzoek is geen nieuw asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 verricht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met diverse zware metalen en plaatselijk PAK of minerale olie. De bovengrond ter plaatse van boring 12 blijkt sterk verhoogd met PAK. De onderliggende bodemlaag blijkt nog matig verhoogd met PAK. In de ondergrond (1-1,5 m-mv) zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen, 1,1-dichlooretheen en 1,1,1-trichloorethaan.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het sterk verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond

ter plaatse van boring 12 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Nader bodemonderzoek

Om de omvang van de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging met PAK ter plaatse van boring 12 te kunnen inkaderen, is een nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De conclusies zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Tijdens het uitgevoerde afperkend bodemonderzoek is ter plaatse van boring 12 in twee van de onderzochte grondmonsters een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Met de beschikbare analyseresultaten is een volledige afperking van de verontreinigingsspot gerealiseerd. Deze bevindt zich op kadastraal perceel 5686 en betreft een historische verontreiniging. De sterk met PAK verhoogde grond bevindt zich ter plaatse van het toegangspad in de 0,5 meter dikke humeuze, baksteen- en koolhoudende bodemlaag (0,1-0,5 m-mv en plaatselijk dieper aanwezig zoals bij boring 104 van 0,8-1,2 m-mv.). Horizontaal wordt de contour noordelijk begrensd door een muur en achtergelegen boringen 105, 106 en 108, westelijk door boring 107, oostelijk door boring 102 (later aangebouwde toegang) en zuidelijk door het belendend perceel waarop voorafgaand aan de herontwikkeling ook een bodemsanering uitgevoerd is.

Conform de circulaire bodemsanering is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor ten minste één stof het gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van bodemverontrei-

niging, of 100 m³ poriënverzadigde bodemvolume in het geval van een grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. Dit is ter plaatse het geval. De omvang bedraagt ca. 63 m² x 0,5 m = 31,5 m³ sterk met PAK verontreinigde grond. Voorafgaand aan de herontwikkeling met nieuwbouw dient deze verontreiniging gesaneerd te worden. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld en goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid, zijnde de gemeente Venlo.

Oplegnotitie bodem

Door middel van een oplegnotitie⁵ zijn de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in het besluitgebied samengevat en zijn enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject. Hieronder is een kort overzicht opgenomen, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat het besluitgebied licht tot sterk verontreinigd is met voornamelijk zware metalen en PAK. De sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond op drie plekken binnen het plangebied. Het overig deel van het plangebied is op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens voornamelijk licht verontreinigd. Er bestaat geen relatie tussen de voormalige bedrijfsmatige activiteiten op het terrein en de aanwezige verontreiniging.

De lichte tot sterke verontreinigingen binnen het plangebied kunnen op basis van de aangetoonde componenten (o.m. zware metalen en PAK), de visueel aangetroffen bijmengingen (baksteen-, puin- en koolresten), de topografische ligging, het ontbreken van specifieke bronnen en het ontbreken van een relatie tussen de (bedrijfs)activiteiten op de locatie

⁴ Aeres Milieu, *Aanvullend bodemonderzoek Eindhovenseweg/Veilingstraat Venlo*, kenmerk AM20424-2, 4 maart 2021

⁵ Aeres Milieu, *Notitie overzicht bodem Eindhovenseweg/Veilingstraat Venlo*, kenmerk AM20424.notitie.vs2, 8 oktober 2021

en de aangetoonde verontreinigingen worden toegeschreven aan het geval van ernstige bodemverontreiniging 'Ophooglaag Venlo Centrum Zuid'. De ophooglaag Venlo Centrum Zuid (VCZ) kenmerkt zich door lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK en lichte verhogingen aan minerale olie en wordt beschouwd als één geval van groot-schalig diffuse bodemverontreiniging.

Ter plaatse van het plangebied hebben in het verleden bodembedreigende activiteiten behorende tot de inrichting die gevestigd was op het adres Roermondsestraat 36-40. Binnen deze inrichting waren in het verleden een werkplaats, wasplaats met olieafscheider en bovengrondse olietanks aanwezig. Ter plaatse van de inrichting en de potentieel bodembedreigende activiteiten zijn in het verleden reeds bodemonderzoeken uitgevoerd.

Bij de in het verleden en recent uitgevoerde bodemonderzoeken zijn enkel licht verhoogde gehalten aan minerale olie (verdachte component) aangetoond. Een ernstige verontreiniging met minerale olie is niet aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn dan ook waarschijnlijk te relateren aan de ophooglaag VCZ en niet aan de voormalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is langs de zuidwestelijke rand van het besluitgebied een sterke verontreiniging met PAK geconstateerd. Deze heeft een omvang van circa 31,5 m³. Voorafgaand aan de herontwikkeling met nieuwbouw dient deze verontreiniging gesaneerd te worden. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld en goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid, zijnde de gemeente Venlo.

Voor de overige twee verontreinigde deellocaties wordt geadviseerd deze te saneren, afhankelijk van de toekomstige planontwikkeling en/of toekomstige grondwerkzaamheden. Dit betreffen geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Voor wat betreft de ondergrondse tanks, die onder de verharding zijn gelegen, wordt geadviseerd om bij de tank-sanering na sloop van de aanwezige verharding een bodemonderzoek uit te voeren om verontreiniging uit te sluiten. Op basis van de beschikbare gegevens is geen geval van ernstige bodemverontreiniging te verwachten bij deze tanks.

Voor het overige deel van het besluitgebied wordt op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaa

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor;

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, de ligging binnen of buiten stedelijk gebied en de maximumsnelheid. 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:

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Het besluitgebied is gelegen binnen de onderzoekszone van diverse omliggende wegen. Verder is sprake van de realisatie van 71 appartementen (geluidsgevoelige objecten) in stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB (art. 82 Wgh). Onder bepaalde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB in stedelijk gebied (art. 83, lid 2 Wgh).

Spoorweglawaa

De zones langs het spoor zijn afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafond (GPP-waarde) langs het spoor. Het besluitgebied is gezien de korte afstand tot de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum binnen de geluidzone van deze spoorweg gelegen.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer bedraagt 55 dB (art. 4.9, lid 1 Bgh) voor nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB (art. 4.10 Bgh). Indien niet aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan en maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de maximale ontheffingswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige,

landschappelijke of financiële aard, is het mogelijk om woningen te realiseren door het toepassen van 'dove gevels' of gevels van geluidwerende schermen te voorzien.

Industrielawaai

Voor industrieterreinen waar zogenoemde lawaaimakers (bedrijven in een in het Besluit Omgevingsrecht, Bor, aangewezen categorie) zich (mogen) vestigen worden conform de Wgh zones vastgelegd (art. 40 Wgh). De zone is zo vastgelegd dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein niet hoger is dan 50 dB(A) buiten deze zone. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en een hogere waarde worden verleend. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege gezoneerde industrieterreinen bedraagt 50 dB(A) (art. 44 Wgh) voor nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde is 55 dB(A) (art. 59 Wgh).

In de wijde omgeving rond het besluitgebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het besluitgebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

4.3.2 Onderzoek

Het besluitgebied is gelegen binnen de zone van diverse omliggende wegen en de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum. In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft M-tech daarom een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai⁶ uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Wat betreft wegverkeerslawaai bedraagt de geluidbelasting vanwege de Eindhovenseweg ten hoogste 63 dB op de voorgevel van het appartementencomplex. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. De geluidbelasting vanwege de Molensingel, Roermondseweg en de Professor Gellissenstraat voldoen allen ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting vanwege railverkeer op het traject Eindhoven - Venlo bedraagt ten hoogste 64 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt wel gerespecteerd.

Omdat de voorkeursgrenswaarden voor weg- en spoorwegverkeerslawaai worden overschreden, wordt voor dit project een hogere grenswaarde procedure gevolgd in het kader van de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) van het weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 69 dB. Uitgaande van een binnenniveau van 33 dB dient de minimaal vereiste geluidwering van de buitengevels van de appartementen minimaal $69 - 33 = 36$ dB te zijn. Een dergelijke geluidsisolatie is technisch prima haalbaar. Middels een geluidweringberekening zal worden aangetoond dat aan de vereiste geluidwering voldaan wordt en daarmee het binnenniveau gerespecteerd wordt. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Wat betreft de eventuele geluidhinder als gevolg van het project op zijn omgeving dient te worden opgemerkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de

herontwikkeling relatief beperkt is. In paragraaf 4.9 ('Verkeer en parkeren') wordt toegelicht dat de netto verkeerstoename van en naar het besluitgebied tussen de 41 en 130 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal liggen, met een gemiddelde stijging van 85 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de bestaande verkeersintensiteiten op de omliggende wegen betreft dit slechts een geringe toename van verkeer. Deze heeft geen hoorbare toename van het verkeersgeluid op omliggende gevoelige functies tot gevolg.

Voor de appartementen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is zoals aangegeven een hogere grenswaarde procedure benodigd. In de vorm van een notitie⁷ is inzichtelijk gemaakt bij welke appartementen dit aan de orde is.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder vanwege weg- en railverkeer zijn er, na het doorlopen van de benodigde hogere waardenprocedure en het realiseren van voldoende geluidwerende gevels, geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. In de appartementen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

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

⁶ M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Eindhovenseweg en Veilingstraat te Venlo*, rapportnummer Ein.Ven.20.AO BP-03, 15 oktober 2021

⁷ M-tech Nederland B.V., *Notitie wegverkeer- railverkeerslawaai Eindhovenseweg-Veilingstraat te Venlo, overzicht vaststellen hogere waarden*.

uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die ‘in betekenende mate’ (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 2: Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

4.4.2 Toetsing

Regeling NIBM

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van 71 appartementen, waarmee ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de ‘Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland’ van het RIVM (2020) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 20

µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4.4.3 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, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarnaast ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’⁸. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen

⁸ ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Naast een rustige woonwijk wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Binnen gemengde gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar aanwezig. Voorbeelden van gemengde gebieden zijn woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Op basis van de ligging in gemengd gebied mogen de richtafstanden in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd.

De omgeving van het besluitgebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied, aangezien diverse functies in de omgeving aanwezig zijn, waaronder wonen, kantoren en winkels. Daarnaast zijn er diverse doorgaande wegen in de directe omgeving van het besluitgebied gelegen.

4.5.2 Toetsing

De beoogde appartementen vormen geen functie die volgens VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de appartementen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Op een afstand van circa 12 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt het stadskantoor van de gemeente Venlo. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1, waarvoor op basis van de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd. Het appartementencomplex is hierdoor inpasbaar naast het stadskantoor.

Aan de oost- en zuidoostzijde grenst het besluitgebied aan enkele detailhandelsbestemmingen. Ter plaatse is detailhandel toegelaten, met uitzondering van supermarkten. Dit zijn activiteiten van milieucategorie 1, waarvoor op basis van de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd. Het appartementencomplex is hierdoor inpasbaar aangrenzend aan deze detailhandelsfuncties.

Op circa 18 meter ten oosten van het besluitgebied ligt een horecabestemming, waarbinnen o.a. restaurants, cafés en een hotel zijn toegelaten. De toegestane horeca-activiteiten vallen allen in milieucategorie 1. Hiervoor wordt een richtafstand van 0 meter geadviseerd op basis van de ligging in gemengd gebied, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

In de verdere omgeving zijn daarnaast enkele kantoren en diverse detailhandels- en dienstverleningsbestemmingen gelegen. De ter plaatse toegestane functies betreffen activiteiten van milieucategorie 1 en zijn daarmee prima inpasbaar ten

opzichte van de beoogde appartementen. Deze activiteiten zullen kortom geen belemmeringen opleveren voor het woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen.

Voor wat betreft het parkeren ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex wordt een parkeerterrein met 65 autoparkeerplaatsen aangelegd. Parkeerplaatsen bij woningen, die vaak specifiek worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, hoeven normaliter niet getoetst te worden als milieubelastende functie volgens de VNG-brochure, aangezien dit parkeren inherent is aan de woonfunctie. De categorie 'Autoparkeerterreinen, parkeergarages' uit de VNG-brochure heeft betrekking op (over het algemeen) grootschaligere parkeerterreinen en –garages, die ten behoeve van meerdere functies (bijvoorbeeld een winkelcentrum of binnenstad) in gebruik zijn, en waar een beduidend groter aantal auto's af- en aanrijden per dag. Omdat in dit geval sprake is van een parkeerterrein van 65 autoparkeerplaatsen, wordt deze voor de volledigheid wel beschouwd. Autoparkeerterreinen en parkeergarages zijn volgens de VNG-brochure activiteiten van milieucategorie 2. Hiervoor wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd voor het aspect geluid, op basis van de ligging in gemengd gebied. De milieu-invloed (in het bijzonder de geluidhinder) van het voorliggende parkeerterrein zal in werkelijkheid echter kleiner zijn, gezien zijn specifieke functie ten behoeve van het appartementencomplex.

Voor het merendeel van de omliggende woningen/voelige functies wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Slechts enkele parkeerplaatsen zijn geprojecteerd binnen een kleinere afstand dan 10 meter tot naastgelegen woningen. Dit betreffen 3 à 4 parkeerplaatsen in het meest zuidelijke deel van het besluitgebied, die op kortere afstand komen te liggen van de naastgelegen woningbouwvlakken aan de Roermondsestraat. Omdat dit slechts enkele parkeerplaatsen betreffen, zullen deze redelijkerwijs niet meer hinder met zich

meebrengen dan gebruikelijk is voor parkeerplaatsen bij woningen. Hierdoor wordt deze afstand acceptabel geacht. De afstand tussen de nieuwe woningen ten zuidwesten van het besluitgebied en de parkeerplaatsen bedraagt meer dan 10 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

4.5.3 Conclusie

Samengevat zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen. Daarnaast worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen gelegen. De in de verdere omgeving aanwezige planologisch beschermde leidingen liggen op dermate grote afstand dat de beschermingszone daarvan niet over het besluitgebied ligt. Wat betreft overige kabels en leidingen zal voorafgaand aan graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan om de ligging van kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Indien nodig zullen de aanwezige kabels en leidingen worden verlegd in het kader van deze ontwikkeling. In de meest westelijke hoek van het besluitgebied is een nutsvoorziening van Enexis aanwezig. Dit gebouwtje wordt binnenkort verplaatst, waardoor deze geen belemmering vormt voor de realisatie van het appartementengebouw.

4.6.2 Conclusie

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen

gelegen met een planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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.

Beleid

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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval

van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Toetsing aan het Bevi, het Bevt en het Bevb is vereist wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De voorliggende appartementen betreffen kwetsbare objecten zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook noodzakelijk.

Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7.2 Toetsing

In het kader van de voorliggende ontwikkeling heeft Aveco de Bondt een quickscan externe veiligheid⁹ uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen uit deze quickscan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

In de omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen aanwezig. Per risicobron is in de quickscan beschouwd of het besluitgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren en/of het invloedsgebied is gelegen.

Vanwege de ligging van het besluitgebied ten opzichte van de N271, het spoorwegemplacement Blerick en een aardgasleiding van Gasunie zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. De N271 wordt namelijk niet meer gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen en de invloedsgebieden van het emplacement Blerick en de gasleiding reiken niet tot het besluitgebied.

Wat betreft de ligging ten opzichte van de Maas is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In paragraaf 4.7.3 is deze verantwoording opgenomen.

Het besluitgebied ligt op circa 50 meter ten zuiden van de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het besluitgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} , aangezien voor de spoorlijn een PR-plafond van 0 meter geldt. Daarnaast is bij dit spoortraject geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling nagenoeg gelijk blijft. Omdat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico wél te worden verantwoord. In paragraaf 4.7.3 is deze verantwoording opgenomen.

Ten oosten van het besluitgebied ligt het spoorwegemplacement Venlo, waar handelingen met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het besluitgebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het emplacement. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling nagenoeg gelijk blijft. Omdat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico wél te worden verantwoord. In paragraaf 4.7.3 is deze verantwoording opgenomen.

Naast het Bevt bevat het gemeentelijk 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' een kader voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportassen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij transportroutes geldt dat:

- Geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone gevestigd mogen worden. De veiligheidszone verschilt per transportroute en zal nog wettelijk worden vastgelegd;
- De bouw van objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) verantwoord moet worden. Onderzocht moet worden hoe schade en letsel ten gevolge van warmte van

een plasbrand beheerst kan worden. Waarschijnlijk betreft dit een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitzijde van het buitenste tracé;

- De toename van het groepsrisico verantwoord moet worden bij bestemmingsplanwijzigingen binnen 200 meter.

De veiligheidszones van de omliggende transportroutes reiken niet tot het besluitgebied. De spoorlijn heeft ter hoogte van het besluitgebied geen plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied van de Maas heeft een breedte van 25 meter, gemeten vanuit de waterlijn, en reikt daardoor niet tot het besluitgebied. Het besluitgebied ligt op meer dan 200 meter van de Maas, waardoor de toename van het groepsrisico vanwege de Maas volgens het gemeentelijk beleid niet verantwoord hoeft te worden. Voor het spoor is wel een verantwoording vereist van de toename van het groepsrisico, omdat het besluitgebied binnen 200 meter van het spoor is gelegen.

4.7.3 Verantwoording groepsrisico

Uit de uitgevoerde quickscan externe veiligheid is geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is vanwege de ligging van het besluitgebied ten opzichte van de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum, het spoorwegemplacement Venlo en de Maas.

Voor wat betreft het spoorwegemplacement dient op basis van artikel 13, lid 1 van het Bevi aandacht besteed te worden aan de volgende onderwerpen:

1. Personendichtheid binnen het besluitgebied en hoogte van het groepsrisico;
2. Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico;
3. Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

⁹ Aveco de Bondt, *Quickscan externe veiligheid, Hoek Veilingstraat/Eindhoveneweg te Venlo*, referentie 201944_R_JOA_0192, 28 mei 2020

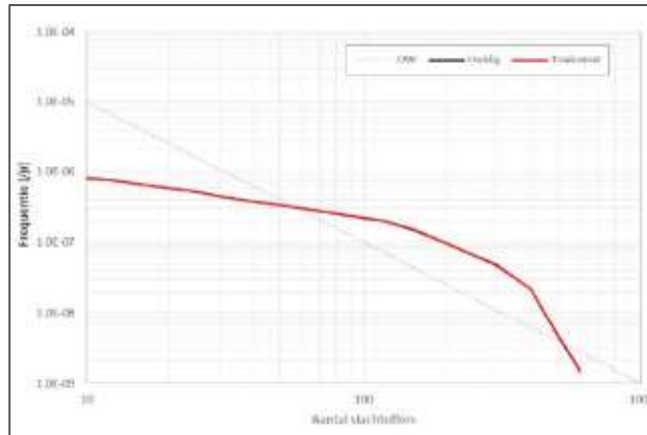
4. Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
5. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen.

Wat betreft de ligging ten opzichte van de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan deze zelfde onderwerpen. Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de Maas kan op basis van artikel 8, lid 1 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het besluitgebied op meer dan 200 meter afstand van de Maas is gelegen. Bij deze beperkte verantwoording dient ingegaan te worden op de punten onder 4 en 5.

Hieronder is deze benodigde verantwoording voor deze risicobronnen weergegeven, die is opgesteld op basis van de informatie uit de quickscan en de bouwplannen.

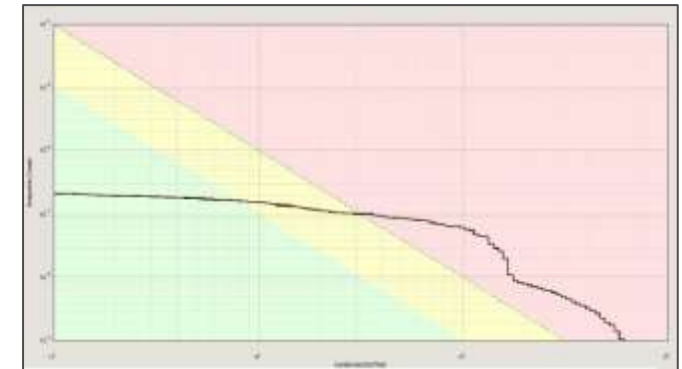
1. Personendichtheid binnen het besluitgebied en hoogte van het groepsrisico

Wat betreft het spoorwegemplacement is uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen gebleken dat de hoogte van het groepsrisico in de bestaande en de toekomstige situatie nagenoeg gelijk is. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde in de huidige situatie met een factor 4.28. In de toekomstige situatie bedraagt deze overschrijding een factor 4.33. Zowel in de bestaande als de beoogde situatie wordt de oriëntatiewaarde kortom overschreden. De voorliggende ontwikkeling heeft geen significante invloed op het groepsrisico vanwege het emplacement.



Figuur 10: Groepsrisico spoorwegemplacement in de huidige en toekomstige situatie

Wat betreft de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum is uit de groepsrisicoberekeningen gebleken dat de hoogte van het groepsrisico in de bestaande en de toekomstige situatie nagenoeg gelijk is. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde in de huidige situatie met een factor 7.81. In de toekomstige situatie bedraagt deze overschrijding een factor 7.84. Zowel in de bestaande als de beoogde situatie wordt de oriëntatiewaarde kortom overschreden. De voorliggende ontwikkeling heeft geen significante invloed op het groepsrisico vanwege de spoorlijn.



Figuur 11: Groepsrisico spoorlijn Venlo - Horst-Sevenum in de huidige en toekomstige situatie

Wat betreft de personendichtheid in het besluitgebied is aan de hand van de gegevens uit de BAG bepaald dat in de huidige situatie sprake is van 315 aanwezige personen overdag en 24 personen 's nachts. Na realisatie van het appartementencomplex zullen er overdag 85 personen aanwezig zijn en 's nachts 170 personen (uitgaande van 2,4 personen per appartement, waarvan 50% overdag en 100% 's nachts aanwezig is). Overdag neemt de personendichtheid in het besluitgebied hiermee af en 's nachts neemt deze toe. Per saldo is de personendichtheid vergelijkbaar in de huidige en toekomstige situatie.

De voorliggende ontwikkeling heeft kortom geen significante toename van de personendichtheid of het groepsrisico tot gevolg, zowel voor wat betreft het emplacement als de spoorlijn.

2. Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico

In de huidige situatie zijn in het besluitgebied reeds kwetsbare objecten (appartementen) en beperkt kwetsbare objecten (bedrijfsloodsen) aanwezig. De geldende bestemmingen

binnen het besluitgebied ('Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd') laten de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten toe. De voorliggende ontwikkeling van het appartementencomplex kan redelijkerwijs niet plaatsvinden zonder dat hierbij zeer beperkte wijzigingen in de personendichtheid en het groepsrisico plaatsvinden. Zoals hierboven is aangegeven heeft de ontwikkeling geen significante toename van de personendichtheid of het groepsrisico tot gevolg. Binnen het besluitgebied zelf zijn er in het kader van deze ontwikkeling geen reële mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Wel dient te worden opgemerkt dat sprake is van moderne nieuwbouw. Deze is vergeleken met de huidige bebouwing beter uitgerust met bijvoorbeeld centraal uitschakelbare ventilatie, waardoor de mogelijkheden voor aanwezig om zichzelf in veiligheid te brengen worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is het ook niet mogelijk om bronmaatregelen af dwingen, waarmee een beperking van het groepsrisico zou kunnen worden bewerkstelligd. Wel streeft de gemeente Venlo naar verplaatsing van transporten van gevaarlijke stoffen naar de Betuwelijn zodat het groepsrisico rond de spoortrajecten en emplacementen aanvaardbaar blijft. Hiermee wordt bijgedragen aan een beperking van het groepsrisico.

3. Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Het voorliggende besluitgebied is in de bestaande situatie deels in gebruik voor woondoeleinden in de vorm van een verouderd appartementencomplex. Verder zijn enkele (eveneens verouderde) bedrijfsloodsen, parkeerplaatsen en openbare ruimte aanwezig. Het besluitgebied betreft een herontwikkelingslocatie, waarvoor een nieuwe invulling nodig is om verloedering en verpaupering tegen te gaan. Gelet op de behoefte aan huurwoningen is de ontwikkeling van woningen

noodzakelijk. Vanwege de beleidsuitgangspunten dat dergelijke ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied opgevangen moeten worden, ligt woningbouw op deze locatie in het centrum van Venlo voor de hand. De invulling van de projectlocatie met een functie die een lager groepsrisico heeft, zoals een parkeerterrein of een park, is financieel niet haalbaar. Zoals in de quickscan is aangetoond, heeft de ontwikkeling van het appartementencomplex geen significante toename van de personendichtheid of het groepsrisico tot gevolg. Bovendien is sprake van moderne nieuwbouw, die vergeleken met de huidige bebouwing een stevigere constructie heeft en beter uitgerust is met bijvoorbeeld centraal uitschakelbare ventilatie. De mogelijkheden voor aanwezig om te schuilen binnen de bebouwing of zichzelf in veiligheid te brengen worden hierdoor verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor kan het aantal slachtoffers bij een calamiteit worden beperkt.

De risico's van woningbouw op deze locatie worden aanvaardbaar geacht, mede doordat het groepsrisico niet significant toeneemt en de mogelijkheden voor aanwezig om zichzelf in veiligheid te brengen verbeteren.

4. *Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*
Vanwege de ligging van het besluitgebied ten opzichte van het emplacement bestaan er risico's in verband met rangeerhandelingen met wagons met brandbaar gas (BLEVE) en met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Calamiteiten op het emplacement met brandbare vloeistoffen hebben naar verwachting geen effect in het besluitgebied, aangezien deze slechts een beperkte effectafstand hebben (minder dan 50 meter).

Vanwege de ligging van het besluitgebied ten opzichte van de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum bestaan er met name risico's in verband met transportbewegingen met wagons met brandbaar gas (BLEVE). Calamiteiten op het spoor met brandbare vloeistoffen hebben naar verwachting geen effect in het besluitgebied, aangezien deze slechts een beperkte effectafstand hebben (minder dan 50 meter). Toxische stoffen worden over dit spoortraject slechts in beperkte mate vervoerd, waardoor calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) niet maatgevend zullen zijn voor dit spoortraject.

Voor wat betreft de Maas bestaan er risico's in verband met het scheepvaartvervoer van brandbaar gas (BLEVE) en giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de tussenliggende afstand van ruim 225 meter zijn effecten als gevolg van calamiteiten met brandbare vloeistoffen op de Maas uitgesloten.

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels de voorliggende ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobronnen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

5. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met brandbaar gas (BLEVE)

en met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Zoals aangegeven reiken de effecten van calamiteiten met brandbare vloeistoffen niet tot het besluitgebied.

De zelfredzaamheid van de bewoners van de appartementen is naar verwachting voldoende tot goed. Er worden geen extra kwetsbare functies of doelgroepen in het gebouw gevestigd.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden.

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk biedt schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De ontsluiting van het besluitgebied vindt plaats in zuidelijke richting via de Veilingstraat. Ten zuiden van het besluitgebied sluit de Veilingstraat aan op de Molensingel. Vanuit deze weg en omliggende wegen kan vervolgens in meerdere richtingen worden gevlucht. Hiermee is in

alle gevallen sprake van meerdere vluchtwegen van de risicobronnen af. Alleen indien gelijktijdig calamiteiten zouden plaatsvinden op de Maas, het spoor en het emplacement, is slechts sprake van één vluchtrichting, namelijk naar het zuiden. Aangezien de kans dat dergelijke calamiteiten gelijktijdig plaatsvinden verwaarloosbaar is, vormt dat geen belemmering.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum, het spoorwegemplacement Venlo en de Maas.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft de plannen in eerste instantie op hoofdlijnen bekeken en de volgende adviezen uitgebracht.

1. Brandwerende (30 minuten NEN 6069) en scherfwerende beglazing
Deze eisen beschermen tegen de effecten van hittestraling en overdruk veroorzaakt door een explosie en gel-den voor de gevel aan de kant van het spoor.
2. Constructie bezwijkt niet bij overdruk
In de worst case situatie kan die oplopen tot 0,15 bar (15 kN/m²). Eventuele afwijking van 0,15 bar onderbouwen.
3. Beperken glasoppervlak
4. Schuilen in het gebouw

Voor het geval de gevel niet beschermt tegen effecten van een brand of explosie (zie 1 en 2), is er een eventueel gelijkwaardige oplossing te vinden in het creëren van een ruimte in het gebouw, die wel is afgeschermd.

5. Vluchten uit het gebouw
Het gebouw moet aan de zuid/zuidwestzijde een (nood) uitgang hebben om eventueel in de luwte van het bouw-werk voor de effecten te kunnen vluchten.
6. Afsluitbare ventilatie
7. Risicocommunicatie
8. Oriëntatie bouwvolume t.o.v. het spoor
Er is gekozen voor een grotere bouwhoogte aan de zijde van de Eindhovenseweg. Die oriëntatie en verdeling van aanwezige personen is zodoende minder gunstig in het voorkomen van slachtoffers bij een spoorincident met gevaarlijke stoffen.

Hieronder is beschreven hoe bij de nadere uitwerking van het bouwplan invulling is gegeven aan de bovenstaande adviezen.

De brandwerendheidseisen en de scherfwerendheidseisen van de beglazing (punt 1) zijn alleen van toepassing aan de risicozijde van het gebouw, in dit geval aan de Eindhovenseweg. Deze eisen dienen in samenhang gezien te worden met de akoestische eisen die volgen uit het Bouwbesluit. Van het toepassen van brandwerende beglazing kan onder omstan-digheden worden afgeweken, mits dit goed wordt onder-bouwd.

Aveco de Bondt heeft een onderbouwing¹⁰ opgesteld waarom in het voorliggende geval afgeweken kan worden van deze eis voor het toepassen van brandwerend (30 minuten NEN6069) beglazing. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar deze memo.

Daarnaast is in de bovengenoemde memo onderbouwd dat het gebouw voldoende weerstand heeft tegen explosiedruk (punt 2).

Wat betreft het glasoppervlak (punt 3) zijn de glasvlakopeningen in het huidige bouwplan gedimensioneerd op basis van de noodzakelijke daglichttoetreding in de appartementen. Een kleiner glasoppervlak zou ertoe leiden dat het bouwplan niet meer kan voldoen aan de eisen ten aanzien van daglichttoetreding. Een vermindering van het glasoppervlak is daardoor redelijkerwijs niet haalbaar.

Gezien de bovengenoemde onderbouwing ten aanzien van de brandwerende en scherpwerende beglazing (punt 1) en weerstand van de constructie tegen explosiedruk (punt 2) is het opgenomen advies onder punt 4 niet meer aan de orde.

De vluchtwegen (punt 5) zijn geprojecteerd aan de risicoluwe zijde van het appartementencomplex (zuid/zuidwestzijde). Op de bouwtekeningen zijn deze aangegeven. Wat betreft de ventilatie (punt 6) is het ventilatieprincipe voor het appartementencomplex gebaseerd op mechanische afzuiging met een natuurlijk aanvoer middels roosters. De mechanische afzuiging is in het geval van een accident uit te schakelen,

waardoor er geen buitenlucht meer wordt aangezogen. Wat betreft de risicocommunicatie (punt 7) zullen in het appartementencomplex op diverse plaatsen instructies worden aangebracht hoe te handelen bij een calamiteit en welke vluchtroutes er zijn. Daarnaast worden de huurders daarover geïnformeerd.

De oriëntatie van het bouwvolume ten opzichte van het spoor (punt 8) is op basis van een stedenbouwkundige afweging op deze manier vormgegeven. Het uitgangspunt en basis voor deze bouwmassa is gevormd door de stedenbouwkundige voorstudie van Mr. Stir. Hierbij wordt het uitgangspunt gevormd door een hoogteaccent op de hoek Veilingstraat – Eindhovenseweg met aflopende volumes naar de belendingen toe. Zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht, is middels dit stedenbouwkundig plan een optimale inpassing van de bouwmassa in zijn omgeving bewerkstelligd. Bouwplannen waarin de hogere bouwmassa verder in zuidelijke richting wordt verplaatst zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, voornamelijk omdat daarmee geen gepaste overgang gecreëerd kan worden naar de belendende bebouwing.

Het gevolg van de gemaakte stedenbouwkundige keuze is dat de grotere bouwhoogte aan de zijde van het spoor is geprojecteerd. Middels de uitgevoerde quickscan externe veiligheid is echter aangetoond dat de bouwplannen geen significante invloed hebben op het groepsrisico vanwege de spoorlijn. Vanuit die optiek wordt de gekozen oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van het spoor aanvaardbaar geacht in relatie tot de externe veiligheidsrisico's vanwege het spoor.

Op 9 juli 2021 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord definitief advies uitgebracht inzake de voorliggende ontwikkeling. De hoofdlijnen van dit advies zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige advies¹¹, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

De Veiligheidsregio adviseert voor wat betreft de constructie om de drukbelasting van 15 KN/m² vanuit het Blevé scenario door te berekenen op basis van de PGS 1 2B naar de belasting op de constructie, en als uitgangspunt te nemen voor de toepassing van beglazing en gevelconstructie (bestand tegen de druk- en hitte effecten).

Door middel van een memo¹² heeft de constructeur van het appartementencomplex nader toegelicht en gevisualiseerd op welke wijze het gebouw voldoet aan deze drukbelasting van 15 KN/m². Hiervoor wordt verwezen naar de separate memo, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Wat betreft bouwen en brandveilig gebruik geeft de Veiligheidsregio in haar advies aan dat de van toepassing zijnde brandveiligheidsvoorschriften correct in het bouwplan zijn verwerkt.

4.7.4 Conclusie

Het besluitgebied is binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen gelegen (het spoorwegemplacement Venlo, de spoorlijn Venlo – Horst-Sevenum en de Maas). Daarom is in deze ruimtelijke onderbouwing invulling gegeven aan de benodigde verantwoording van het groepsrisico. Bovendien is

¹⁰ Aveco de Bondt, *Memo Externe Veiligheid Milieuplanologische onderzoeken ontwikkeling hoek Veilingstraat/Eindhovenseweg Venlo*, referentie 204224_M_JOA_0723, 15 december 2020

¹¹ Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Oprichten van 71 Appartementen*, kenmerk 2021-010055, 9 juli 2021

¹² Ingenieursbureau A. Palte B.V., *Externe veiligheid*, kenmerk 500353-ToMo-memo-002A, 11 december 2020

de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen en zijn deze adviezen zoveel mogelijk meegenomen bij de nadere uitwerking van de bouwplannen. Hierdoor wordt verwacht dat de restrisico's in voldoende mate beheersbaar zijn. Vanuit externe veiligheid zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere

plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig

beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling heeft BRO een quickscan flora en fauna¹³ uitgevoerd in het besluitgebied, de resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg (Duitsland)', bevindt zich

op circa 3,5 kilometer afstand ten oosten van het besluitgebied. 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 besluitgebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is hierdoor niet op voorhand uit te sluiten.

Door middel van een AERIUS-berekening¹⁴ is de eventuele stikstofdepositie als gevolg van het initiatief op Natura 2000-gebieden in de omgeving bepaald. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid ligt het besluitgebied niet binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroeene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 150 meter ten westen van het besluitgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling gaan geen nestlocaties, rust- en verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van beschermde soorten verloren. Een nader onderzoek naar beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Wel dienen voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de volgende maatregelen in acht genomen te worden:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Houtopstanden

Aangezien het besluitgebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

Gezien de bovenstaande onderzoeksresultaten kan de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Vanuit het aspect ecologie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

¹³ BRO, Quickscan flora en fauna Veilingstraat / Eindhoveneweg te Venlo, projectnummer P03471, 11 november 2020

¹⁴ BRO, AERIUS-berekening Ontwikkeling Appartementencomplex Eindhoveneweg / Veilingstraat Venlo, projectnummer P03471, 4 november 2020

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Ontsluiting

Het besluitgebied wordt voor gemotoriseerd verkeer vanuit zuidelijke richting ontsloten via de Veilingstraat. De Veilingstraat leidt in zuidelijke richting naar de Molensingel en vervolgens naar het omliggend wegennet. In noordelijke richting loopt de Veilingstraat dood. Het besluitgebied is vanuit die zijde alleen bereikbaar voor langzaam verkeer. Aan de zuidwestzijde van besluitgebied wordt een inrit aangelegd, die toegang geeft tot een parkeerterrein, dat aan de achterzijde van het appartementencomplex is geprojecteerd.

4.9.2 Verkeer

De voorliggende ontwikkeling van het appartementencomplex heeft naar verwachting een toename van de verkeersgeneratie tot gevolg, in vergelijking met de huidige situatie. Om deze (netto) toename inzichtelijk te maken en te bepalen of deze inpasbaar is binnen de bestaande wegenstructuur in de omgeving, heeft Grenspaal 12 een verkeersonderzoek¹⁵ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In het verkeersonderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie van de huidige functies in het besluitgebied en het nieuwe appartementengebouw. Op basis van deze berekeningen is geconcludeerd dat de totale theoretische verkeersgeneratie van de geplande ontwikkeling stijgt met tussen de 41 en 130 mvt/etmaal, met een gemiddelde stijging van 85 mvt/etmaal. De Veilingstraat en omliggende wegen kunnen deze relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen probleemloos verwerken.

4.9.3 Parkeren

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid zal minimaal één parkeerplaats per appartement gerealiseerd moeten worden op het eigen terrein. De gemeente gaat hierbij uit van de kencijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Voor het voorliggende appartementencomplex zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte:

- Woningtype: huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur);
- Ligging: centrum;
- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijke omgeving.

Volgens de CROW-publicatie ligt de parkeerbehoefte tussen de 0,6 en 1,4 parkeerplaatsen per woonheden. Gemiddeld komt dit neer op één parkeerplaats per appartement, oftewel 71 parkeerplaatsen voor het totale appartementencomplex.

Het terrein aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van de nieuwe appartementen. Doordat aan de achterzijde tevens een trafo wordt gerealiseerd, kunnen maximaal 63 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee wordt op eigen terrein grotendeels voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Wat betreft de resterende acht parkeerplaatsen heeft woningcorporatie Woonwenz, die de appartementen zal gaan verhuren, in de omgeving acht parkeerplaatsen beschikbaar die ingezet mogen worden ten behoeve van het appartementencomplex. In een als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde brief¹⁶ is bevestigd dat deze acht parkeerplaatsen gebruikt mogen worden ten behoeve van de nieuwe appartementen.

Wat betreft parkeergelegenheid voor fietsen worden inpan-dige fietsenstallingen gerealiseerd op de begane grond in het appartementencomplex. Deze komen aan beide zijden van de entreehal te liggen, die is geprojecteerd aan de Veilingstraat, om de hoek met de Eindhoveneweg. De inpan-dige fietsenstallingen bieden voldoende ruimte om te kunnen voorzien in stallingmogelijkheid voor alle appartementen.

Gezien het bovenstaande wordt binnen het voorliggende plan voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's (incl. de acht parkeerplaatsen in de omgeving) en fietsen. Hierdoor leidt de voorliggende ontwikkeling niet tot extra parkeerdruk in de omgeving van het besluitgebied. Er zijn dan ook geen parkeerproblemen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling.

4.9.4 Conclusie

Vanuit de aspecten verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor

¹⁵ Grenspaal 12, *Appartementencomplex Eindhoveneweg Venlo, Berekening Verkeersgeneratie*, kenmerk 20-0804-01, 30 oktober 2020

¹⁶ Woonwenz, *Eindhoveneweg | parkeren*, kenmerk 2021-MMo/NSi/Eindhoveneweg, 12 oktober 2021.

het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen

van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Op het voorliggende plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

4.10.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Aeres Milieu een watertoets¹⁷ uitgevoerd. Hierbij is het watersysteem in de omgeving van het besluitgebied in beeld gebracht en is onderzocht wat de effecten van de voorliggende ontwikkeling zijn op dit watersysteem. Als uitgangspunt geldt dat het hemelwater van de nieuwbouw afgekoppeld moet worden en binnen het besluitgebied moet worden verwerkt, op basis van de Afkoppel beslisboom van de gemeente Venlo. Middels een infiltratieonderzoek zijn de mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater onderzocht.

Watersysteem in het besluitgebied

Grondwater en bodem

Middels grondboringen is de bodemsamenstelling in het besluitgebied bepaald. De bodem bestaat voornamelijk uit leem, siltig en humeus fijn zand. De bovenste 2 meter bevat bijmengingen van puin, kooltjes, baksteen en grind. De freatische grondwaterstroming is noordwestelijk gericht onder invloed van de Maas. De verwachte grondwatertrap in het

gebied is VIII met een GHG >140 cm-mv en GLG >250 cm-mv. Op basis van de grondwatergegevens in het DINOLOket is de gemiddelde grondwaterstand ingeschat op circa 15,3 m +NAP en de GHG op circa 16,0 m +NAP. De grondwaterstanden vormen derhalve geen directe belemmering voor de nieuwbouw in het plangebied.

Het plangebied ligt niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Boringen dieper dan 5 meter boven NAP zijn verboden tenzij men een ontheffing heeft. Gezien de hoogteligging en voorgenomen bouwplan wordt naar verwachting niet zo diep geboord en is derhalve geen ontheffing benodigd. Bij de nieuwbouw dient gebruik gemaakt te worden van duurzame of niet uitlogende bouwmaterialen. Hierdoor is door het planvoornemen geen potentiële verontreiniging van de bodem of grondwater te verwachten.

Oppervlaktewater

Op circa 250 meter ten westen van het besluitgebied ligt de Maas. Verder is er geen oppervlaktewater op of nabij het plangebied aanwezig. De Maas heeft een beschermingszone en het besluitgebied valt deels in deze beschermingszone. Dit betekent dat er een melding moet worden gemaakt bij het Waterschap Limburg en er rekening gehouden moet worden met de uitvoeringsregels zoals beschreven in de Keur. Gezien de bestaande bebouwde toestand en de afstand tot de Maas is geen directe of nadelige invloed door het planvoornemen op het oppervlaktewater te verwachten.

Afvalwater

Voor zover bekend is de bestaande bebouwing aangesloten op een gemengd gemeentelijk rioolstelsel en zijn er nog geen

¹⁷ Aeres Milieu, *Beknopte waterparagraaf en Infiltratieonderzoek Eindhovenseweg, Venlo*, projectnummer AM20424, 13 oktober 2021.

concrete plannen om ter plaatse al een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Bij nieuwbouw dient minimaal een gescheiden stelsel aangelegd te worden. De toekomstige afvalwaterhoeveelheid van de 71 appartementen bedraagt ca. 2,13 m³/uur. Gezien de bestaande toestand zal dit naar verwachting door het bestaande stelsel verwerkt kunnen worden. Door de scheiding van het rioolstelsel op eigen terrein ontstaat er ook meer bergingsruimte in het riool en wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van het gemeentelijke rioolstelsel. Voor de wijzigingen aan de rioolaansluiting dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Venlo.

Hemelwater

Bij het infiltratieonderzoek is een slechte verticale en horizontale infiltratiesnelheid vastgesteld in de onverzadigde bodem. De doorlatendheid in de verzadigde ondergrond (onder de grondwaterstand) is beter. Diepte infiltratie is echter niet wenselijk geacht. Op basis van deze gegevens is geconcludeerd dat het niet mogelijk is om een goed functionerende infiltratievoorziening te realiseren binnen het plangebied.

De bestaande verharding en bebouwing is voor de verwerking van hemelwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak met ca. 50 m² afnemen. Volgens het beleid van de gemeente Venlo moet een bergingsvoorziening aangelegd worden met een capaciteit van 50 mm in 24 uur, conform de Afkoppel beslisboom bergingsseis 3.

Bij het uitvoeren van het planvoornemen is het noodzakelijk om te compenseren voor het verhard oppervlak. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een bergingsvoorziening met een minimale berging van circa 115 m³ en een vertraagde leegloop (max. 1 l/s/ha) naar het gemeentelijke rioolstelsel. Deze voorziening kan gerealiseerd worden onder het parkeerterrein,

door middel van een enkele laag IT-katten en een totaal oppervlak van circa 290 m². Een bovengrondse noodoverloop naar het gemeentelijk stelsel aangelegd worden.

Door het aanleggen van de benodigde retentie op eigen perceel, een voldoende hoog vloerpeil zoals bestaand en het voorzien van een vertraagde leegloop en noodoverloop naar het gemeentelijk stelsel is geen (grond)wateroverlast door de planontwikkeling te verwachten en vindt de planontwikkeling minimaal hemelwaterneutraal plaats.

Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt geadviseerd om het RWA- en DWA- stelsel gedetailleerd uit te werken conform de geldende normen in overleg met de gemeente. Verantwoordelijkheden moeten van te voren worden vastgelegd (zoals o.a. onderhoud,...).

4.10.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van 'de verstoorder betaalt' uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Zoals in paragraaf 3.4.7 reeds is aangegeven, geldt voor het merendeel van het besluitgebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in de gemeentelijke Archeologische beleidskaart. Blijkens deze kaart is het besluitgebied gelegen binnen een zone met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart Venlo met globale aanduiding besluitgebied (geel omcirkeld)

Deze zeer hoge verwachting heeft voornamelijk te maken met de ligging binnen de contouren van de vestingstad. Na ontmanteling van de vesting zijn hier tot aan de ontwikkeling van het brugplan bedrijfspanden opgericht. Deze hebben tot een verstoring van de ondergrond geleid. Om de archeologische verwachting te waarderen is in overleg met de gemeente Venlo een archeologische begeleiding van de sloop van de opstallen de meest aangewezen methode. Voor deze archeologische onderzoeksmethode heeft Aeres Milieu een programma van eisen¹⁸ (PvE) opgesteld. In het PvE zijn de archeologische verwachtingen in het gebied beschreven en zijn de onderzoeksvragen geformuleerd waarop middels de archeologische begeleiding een antwoord op gezocht zal

worden. Daarnaast zijn de onderzoekstechnieken en de omgang met vondsten beschreven in het PvE. Dit PvE is ter beoordeling aan het bevoegd gezag aangeboden en door het bevoegd gezag goedgekeurd. De sloop zal op basis van het PvE onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

4.11.3 Conclusie

Door middel van de uitvoering van de sloop onder archeologische begeleiding, op basis van een goedgekeurd PvE, is het archeologisch belang bij de voorliggende ontwikkeling in voldoende mate gewaarborgd.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Toetsing

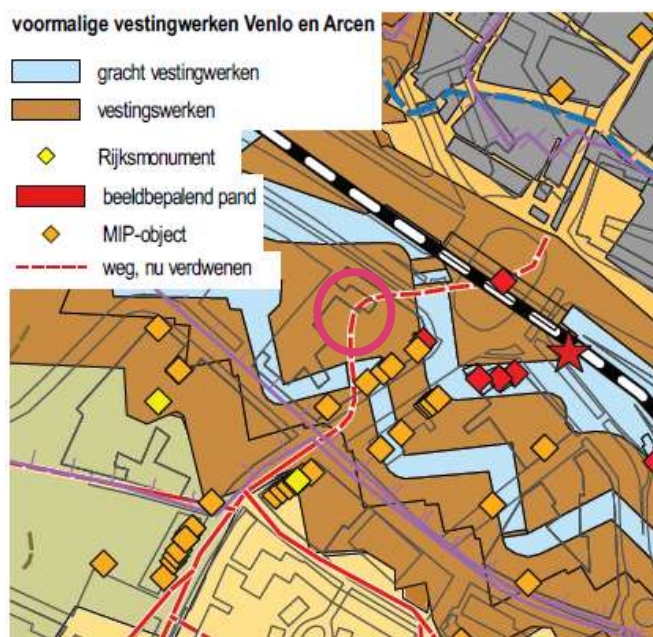
Binnen het besluitgebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.

Volgens de Cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo maakt het besluitgebied deel uit van de voormalige vestingwerken. Het besluitgebied ligt globaal tussen de twee voormalige grachten, die de zuidelijke vestingwerken rond de stad Venlo vormden. In het huidige landschap in de omgeving van het besluitgebied zijn de vestingwerken echter niet meer herkenbaar.

Enkele gebouwen aan de Roermondsestraat, ten oosten van het besluitgebied, zijn geïnventariseerd in het kader van het Monument Inventarisatie Project (MIP). Verder in oostelijke richting zijn nog enkele beeldbepalende gebouwen gelegen. Het voorliggende initiatief oefent geen negatieve invloed uit op deze panden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de Roermondsestraat aangeduid als een 'weg uit de periode 1806-1890'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg. Tot slot heeft in het verleden een weg het besluitgebied doorkruist volgens de Cultuurhistorische inventarisatiekaart. Deze weg is echter niet meer zichtbaar in het landschap.

¹⁸ Aeres Milieu, *Programma van Eisen Eindhovenseweg - Venlo / AB protocol opgraven*, projectnummer AM20424, 14 april 2021



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo met globale ligging besluitgebied (rood omcirkeld)

De omgeving van het besluitgebied is grotendeels na de Tweede Wereldoorlog ontworpen en gebouwd als onderdeel van 'het Brugplan' van Klijnen. Het Brugplan is in de jaren vijftig gerealiseerd en omvat een langgerekte aaneenschakeling van singels, bruggen, opritten, rotondes en viaducten tussen de stations in Blerick en Venlo. De ruimtelijke structuur van dit gebied bestaat uit een afwisseling van knopen en lijnen met begeleidende groenstroken en plantsoenen. De bebouwing aan de Eindhovenseweg is een structuurbepalend onderdeel van dit Brugplan en bestaat uit individuele bebouwing met bedrijvigheid en bovenwoningen. Enerzijds sluit deze bebouwing aan op de historische lintbebouwing van de

Roermondsestraat en anderzijds op het industriële karakter van het gebied rond de Molensingel.

De te slopen bebouwing in het besluitgebied zelf heeft nauwelijks cultuurhistorische waarde. Het wederopbouwplan is niet als zodanig opgenomen op de Cultuurhistorische inventarisatiekaart. Aangezien de nieuwe bebouwing aan de Eindhovenseweg op dezelfde footprint wordt gerealiseerd als de huidige bebouwing, heeft het project geen invloed op de structuur van het Brugplan.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Het besluitgebied is gelegen in de nabijheid van de bruggen over de Maas in het centrum van Venlo. Vanwege deze strategisch gunstige ligging hebben hier in de Tweede Wereldoorlog gevechtshandelingen plaatsgevonden. Het besluitgebied kent hierdoor een verhoogde kans op het aantreffen van niet gesprongen explosieven, afkomstig van gevechtshandelingen in de Tweede Wereldoorlog. Alvorens (bouw)werkzaamheden veilig kunnen plaatsvinden, dienen de risico's met betrekking tot deze explosieven in beeld gebracht te worden. Hiertoe is een Projectgebonden Risico Analyse (PRA)¹⁹ opgesteld. De belangrijkste bevindingen uit deze PRA zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

De PRA heeft als doel de risico's van de te verwachten Conventionele Explosieven (CE) te beoordelen in relatie tot de

toekomstige werkzaamheden en het toekomstige gebruik van het besluitgebied. Tevens geeft deze inzicht in de mogelijke maatregelen om deze risico's te reduceren en/of uit te sluiten.

Op basis van de uitgevoerde PRA zijn de volgende conclusies getrokken:

- Er is een ophooglaag c.q. puinlaag aanwezig vanaf het maaiveld tot 5,00 m -mv. Deze puinlaag bestaat uit historisch puin (vestingwerken) en oorlogspuin (WOII). In het oorlogspuin zouden achtergebleven CE kunnen worden aangetroffen;
- Er zijn panden naoorlogs gebouwd. De naoorlogs gegraven fundering is niet meer verdacht op CE tot de onderkant van de fundering;
- Er zijn riolering, kabels en leidingen aanwezig die naoorlogs zijn aangelegd. De naoorlogs gegraven sleuven voor riolering, kabels en leidingen zijn niet meer verdacht op CE tot de onderkant van de sleuf;
- Er hebben functiegerichte bodemsaneringen plaatsgevonden, waarbij verontreinigde grond is afgedekt door een isolatielaag in de vorm van de bestaande verharding en bestaande bebouwing. Aangezien er geen verontreinigde grond is afgegraven en verwijderd, blijft deze grond verdacht op het kunnen aantreffen van CE;
- Aangenomen mag worden dat CE, welke tijdens eerdere werkzaamheden zijn aangetroffen, reeds geruimd zijn door de EODD of haar voorgangers.

Op basis van de bovenstaande bevindingen worden de volgende maatregelen geadviseerd bij de uitvoering van grondwerkzaamheden in het besluitgebied.

¹⁹ Bom-Be, Projectgebonden Risico Analyse Conventionele Explosieven Eindhovenseweg-Veilingstraat, kenmerk 2020-B-166-PRA-01, 1 december 2020

Het zetten van boringen

- Het onder begeleiding van een WSCS-OCE1 gecertificeerd opsporingsbedrijf uitvoeren van handmatige en mechanische boringen. De boorlocatie dient tot de diepte van de boring te worden vrijgegeven door een WSCS-OCE gecertificeerd opsporingsbedrijf. De opsporingswerkzaamheden dienen uit veiligheid 0,50 m dieper te worden uitgevoerd dan de exacte werkdiepte van de civieltechnische werkzaamheden c.q. boringen, echter niet dieper dan het verdachte gebied namelijk 4,50 m -mv.

Het uitvoeren van overige grondroerende werkzaamheden

- Voor grondwerkzaamheden en overige werkzaamheden zoals het plaatsen van damwanden dient het gebied ten minste tot een maximum van 2,00 m -mv voor geschut-munitie en 4,50 m -mv te worden onderzocht op de aanwezigheid van afwerpmunitie.
- Opsporing zal moeten plaatsvinden door het laagsgewijs ontgraven onder OCE-condities met een beveiligde kraan of handmatig tot de diepte van de civieltechnische werkzaamheden, tot een maximum van 4,50 m -mv vanwege de aanwezigheid van de puinlaag. Deze puinlaag zal namelijk bij detectie het signaal beïnvloeden en de uitkomst vertekenen.
- Voor alle opsporingswerkzaamheden geldt dat er een veiligheidsmarge dient te worden opgenomen van 0,50 m ten opzichte van de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden. De opsporingswerkzaamheden dienen uit veiligheid 0,50 m dieper te worden uitgevoerd dan de exacte werkdiepte van de civieltechnische werkzaamheden, echter niet dieper dan het verdachte gebied namelijk 4,50 m -mv.

Bij de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden in het besluitgebied zal nader invulling worden gegeven aan deze maatregelen. Hierdoor kunnen de werkzaamheden veilig en met minimale risico's ten aanzien van CE worden uitgevoerd.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang.

Duurzaam bouwen betekent niet alleen energiebesparing in huizen en gebouwen. Duurzaam bouwen bespaart grondstoffen. Verder is duurzaam bouwen goed voor:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers.
- een gezond binnenmilieu om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door goede ventilatie.
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden.
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken.
- verantwoord watergebruik.
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. De appartementen in het besluitgebied worden gerealiseerd met een EPC-waarde van 0, en

worden daarmee duurzamer dan de huidige eisen. Hierdoor levert het plan op het gebied van duurzaamheid een duidelijke meerwaarde.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten. Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van gebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat het te realiseren appartementencomplex niet wordt aangesloten op het gasnet.

5 Afweging belangen

De gewenste herontwikkeling van de voorliggende locatie op de hoek van de Eindhovenseweg en de Veilingstraat is binnen de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. De bestaande, verouderde bebouwing in het besluitgebied wordt gesloopt en er wordt een nieuw appartementencomplex gebouwd met 71 huurappartementen.

De ontwikkeling van het appartementencomplex is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Venlo Zuid', dat voor het merendeel van het besluitgebied geldt. Binnen de bedrijfsbestemming in het middendeel van het besluitgebied is een gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan. Binnen de woonbestemming, die op het zuidelijk en noordelijk deel van het besluitgebied ligt, is het gewenste gebruik voor wonen wel toegestaan, maar het appartementencomplex is deels buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' geprojecteerd, waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Daarnaast past het gebouw niet binnen de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse.

Daarnaast is de ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Maaswaard', dat op het meest noordwestelijke deel van het besluitgebied van toepassing is. Woondoeleinden zijn volgens de geldende bestemming 'Gemengd' uitsluitend op de verdieping toegestaan en niet (zoals voorzien in het appartementencomplex) ook op de begane grond.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het appartementencomplex past functioneel gezien goed in de omgeving, waar woningen van diverse typen aanwezig zijn. Wat betreft stedenbouw sluit het gebouw zowel aan bij de in de omgeving aanwezige hoogbouw als bij de aangrenzende laagbouw. Doordat de bouwhoogte trapsgewijs op- en afloopt, van drie à vier bouwlagen grenzend aan de laagbouw, tot een hoogteaccent van tien bouwlagen op de hoek naast het stadskantoor, vormt het gebouw een passende overgang tussen de naastgelegen bebouwing. Wat betreft vormgeving, materialisering en gevelindeling is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardig bouwplan, dat goed aansluit bij de recent gerealiseerde bebouwing en hoogbouw in de omgeving.

Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen. Het initiatief sluit naadloos aan bij de beleidsmatige uitgangspunten voor wat betreft woningbouw en de doelstellingen voor het stedelijk centrum van Venlo.

Wat betreft de relevante milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen. In de nieuwe appartementen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Daarnaast heeft het project geen negatieve effecten op aanwezige landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

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.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01