



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“Holleweg ong. Hout-Blerick”

NL.IMRO.0983.OV202108HOLLWG-VA01

Definitief

Document: Ruimtelijke onderbouwing “Holleweg ong. Hout-Blerick”

IDN-code: NL.IMRO.0983.OV202108HOLLWG-VA01

Status: Definitief

Datum: 2 mei 2022

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt
Mevrouw ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan.....	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
3. PROJECTBESCHRIJVING	8
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Inleiding.....	11
4.2 Rijksbeleid.....	11
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.4 Gemeentelijk beleid	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	22
5.1 Inleiding.....	22
5.2 Milieuaspecten.....	22
5.3 Waterparagraaf.....	29
5.4 Kabels en leidingen.....	31
5.5 Natuur	32
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	33
5.7 Verkeer en parkeren.....	35
6. UITVOERBAARHEID.....	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7. PROCEDURE.....	38

BIJLAGEN

SEPARATE BIJLAGEN:

- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (kenmerk: 21238401H)

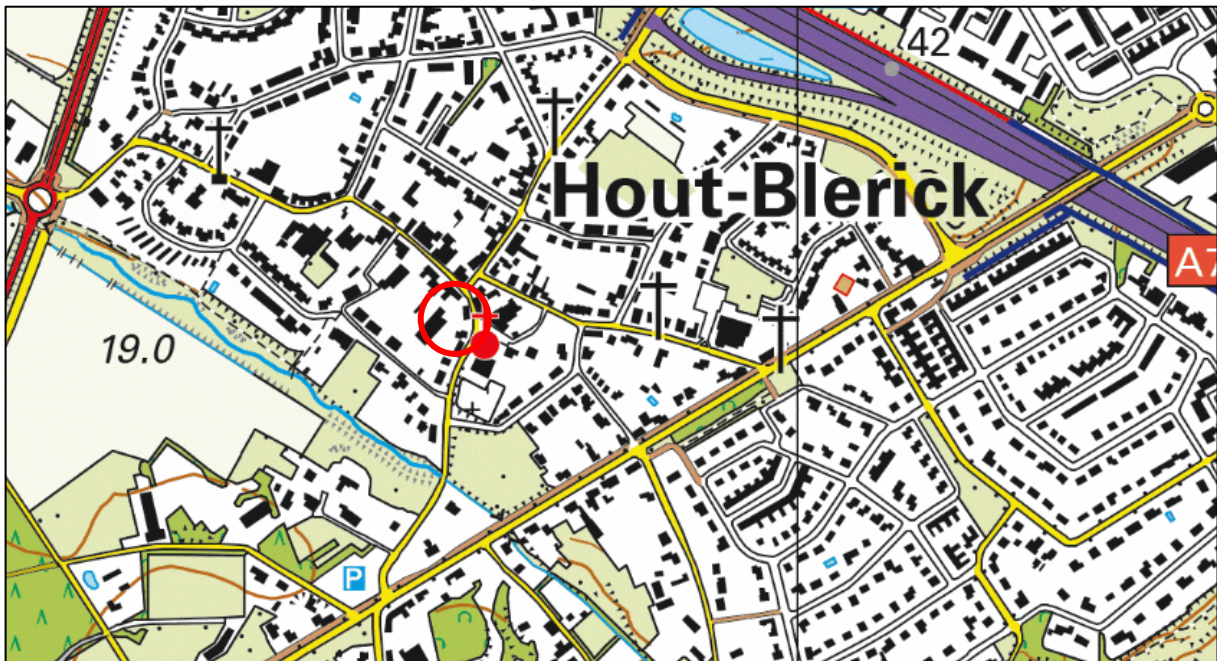
I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

Bij de gemeente Venlo is door initiatiefnemers een verzoek ingediend voor het oprichten van één nieuwe woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L, nummer 6900, gelegen aan de Holleweg te Hout-Blerick. De nieuwe woning is beoogd tussen de woningen Holleweg 4 en 6a. Met de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie wordt het laatste stedenbouwkundige 'gat' in het aanwezig bebouwingslint opgevuld.

De beoogde woning zal gerealiseerd worden door initiatiefnemers met de intentie deze te verhuren aan een hulpbehoevend familielid. Het familielid woont nu, vanwege de heersende hulpvraag, bij familieleden in, echter is het tijd voor de volgende stap; zelfstandig begeleid wonen. Door het realiseren van de nieuwe woning op deze locatie wordt de mogelijk geboden om nabij vrienden en familie te wonen en daarbij te blijven wonen in de bekende en veilige omgeving van de kern van Hout-Blerick waar het familielid is opgegroeid.

De beoogde woning zal bestaan uit twee zelfstandige woonruimtes, één op de begane grond en één op de eerste verdieping. Het hulpbehoevende familielid zal één van deze twee woonruimtes gaan bewonen. In de toekomst kan een van de ouders, bij overlijden van de andere ouder, de tweede woonruimte betrekken. In dit geval kan het familielid optreden als mantelzorger voor de ouder. Derhalve is er dan sprake van gezamenlijke bewoning. Indien gezamenlijke bewoning in de toekomst niet meer noodzakelijk blijkt te zijn zullen de twee woonruimtes één grondgebonden woning gaan vormen.



Afbeelding I Ligging en omgeving projectgebied (projectgebied rood omcirkeld)

De locatie waar de woning is beoogd maakt onderdeel uit van het planologische regime van het bestemmingsplan "Kern Hout-Blerick" en is daarin bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel als 'Bedrijf'. De locatie is weliswaar grotendeels bestemd als wonen, maar conform het vigerende bestemmingsplan mogen ter plaatse geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Op de locatie ontbreekt namelijk de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

De gemeente Venlo heeft per brief van 8 april 2021 (kenmerk: 2021-0038) aangegeven medewerking te verlenen voor het realiseren van de woning middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het

bestemmingsplan. Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afwijken van het bestemmingsplan.

Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de beoogde woning aan de Holleweg sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het betreffende perceel (in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”) maakt onderdeel uit van de kern Hout-Blerick. De kern van Hout-Blerick wordt ingeklemd tussen de ten westen gelegen Napoleonsweg (N273), de ten noorden gelegen A73 en de ten oosten gelegen Maas.

Het projectgebied is gelegen aan de Holleweg. De Holleweg vormt een verbinding vanuit de, ten zuiden gelegen, Baarloseweg naar de kern. Ter plaatse van het projectgebied maakt de Holleweg een bocht in westelijke richting en loopt deze over in de Hoverhofweg. Aan de overzijde van het projectgebied is de lokale kerk met begraafplaats gelegen. Het projectgebied ligt dan ook midden in het centrum van Hout-Blerick.



Afbeelding 2 Luchtfoto van het projectgebied met de locatie van de beoogde woning rood omcirkeld

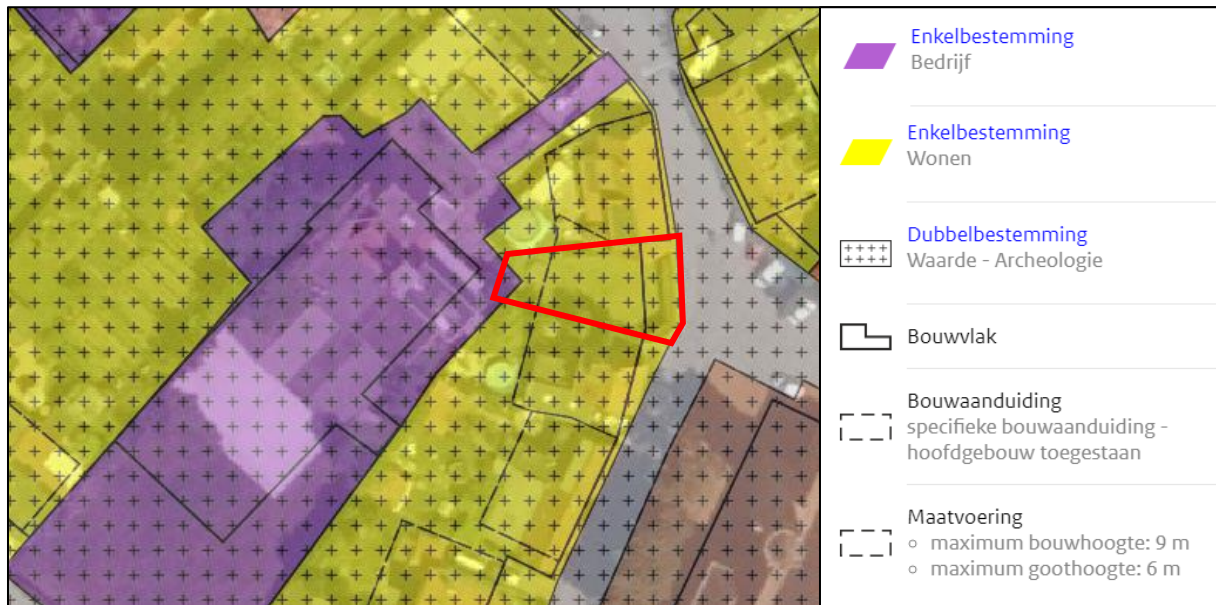
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kern Hout-Blerick” (vastgesteld op d.d. 26 mei 2010). Voor het projectgebied geldt de bestemming ‘Wonen’ welke voorzien is van een bouwvlak en de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdbouwwerk toegestaan’. Daarnaast geldt de maatvoeringseis ‘maximum bouwhoogte: 9 m en

maximum goothoogte: 6 m'. Voor een klein deel van het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijf'. De gehele projectlocatie is eveneens bestemd als 'Waarde – Archeologie'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en waaronder tevens inbegrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kern Hout-Blerick"

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien dit binnen een bouwvlak en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen toegestaan' geschiedt. Nieuwe woningen, zijnde niet gestapelde woningen, mogen uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gerealiseerd worden.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren;
- een bedrijfswoning, ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de beoogde locatie een woning op te richten. Nieuwe woningen mogen enkel ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gerealiseerd worden. Ter

plaatste van het projectgebied is deze aanduiding niet aanwezig. Daarnaast is een deel van de woning beoogd buiten het reeds bestaande bouwvlak, hierdoor is er sprake van een overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ook is het perceel voor een klein deel aangeduid als 'Bedrijf', waardoor wonen niet is toegestaan ter plaatse van deze bestemming.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen aan de Holleweg in kern Hout-Blerick. Hout-Blerick is gelegen ten zuiden van het stadsdeel Blerick welke onderdeel uitmaakt van Venlo. Hout-Blerick kent van oudsher een agrarisch karakter. Na 1945 begon het dorp te groeien vanwege de groei van de nabij gelegen stad Venlo.

Het projectgebied is gelegen tegenover de kerk. Dorpen vormden zich vroeger rondom de kerk, dit is ook het geval in Hout-Blerick. Rondom de kerk is dan ook de oudste bebouwing gelegen. Dit betreft veelal kleine en grote boerderijen, arbeiderswoningen, villa's en woon-winkelpanden waarvan er nog vele in stand zijn. In de loop der jaren zijn hier ook andere soorten woningen aan toegevoegd.

De Holleweg, waaraan het projectgebied is gelegen, vormt samen met de Hoverhofweg, Groetweg, Zalzerskampweg en de Helmusweg de hoofdwegenstructuur van Hout-Blerick. De Holleweg loopt vanuit de, ten zuiden gelegen, Baarloseweg richting de kern waarna deze ter hoogte van het projectgebied overgaat in de Hoverhofweg.

Het perceel waarop de woning is gelegen tussen de woningen Holleweg 4 en 6a en reeds in eigendom van de initiatiefnemers. Het betreft een onbebouwd perceel dat momenteel gebruikt wordt als tuin van de naastgelegen woning Holleweg 4.



Afbeelding 4 Luchtfoto projectlocatie

In de omgeving van het projectgebied overheerst de woonfunctie. Aan de achterzijde van het perceel is echter sprake van een (voormalig) bedrijf. Dit bedrijf is al enkele jaren niet meer als dusdanig in gebruik en zal op korte termijn gesaneerd worden ten behoeve van woningbouw. Aan de overzijde van de projectlocatie is de lokale kerk met begraafplaats gelegen. In de omgeving van het projectgebied liggen overwegend woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. De

woningen zijn of tegen elkaar aangebouwd of liggen op korte afstand van elkaar. Het projectgebied vormt het laatste onbebouwde perceel in het bebouwingslint van de Holleweg.



Afbeelding 5 Impressie Holleweg richting kern (links ter plaatse van beplanting plangebied)



Afbeelding 6 Impressie Holleweg richting Baarloseweg



Afbeelding 7 Impressie kerkplein

3. PROJECTBESCHRIJVING

De locatie waar de woning beoogd is betreft thans een onbebouwd perceel, gelegen tussen de woningen Holleweg 4 en 6a. Initiatiefnemers hebben het perceel in 2015 reeds aangekocht met de intentie om op het perceel een woning te realiseren voor een hulpbehoevend familielid. Het familielid heeft vanwege een evenwichtsstoornis en PPD-NOS begeleiding nodig in de dagelijkse huishoudelijke taken en is derhalve niet in staat om zonder begeleiding te wonen. In de huidige situatie woont het familielid in bij familie in een kleine bovenwoning. Daarnaast is er nog externe zorg betrokken die ook begeleiding biedt.

Na enkele jaren bij familie in huis gewoond te hebben is de behoefte ontstaan om zelfstandig, met begeleiding op afstand, te gaan wonen. In de Hout-Blerick zijn nauwelijks tot geen woningen aanwezig waarin het familielid zelfstandig begeleid zou kunnen gaan wonen, vanwege de grootte (te groot) of het ontbreken van gelijkvloerse voorzieningen (levensloopbestendig). In het kader van de hulpvraag van het familielid zijn dit belangrijke wooneisen waaraan een passende woning moet voldoen.

Om een woonmogelijkheid te creëren die passend is binnen de wooneisen zijn initiatiefnemers voornemens een nieuwe woning te realiseren op het betreffende perceel. Deze woning zal volledig levensloopbestendig uitgevoerd worden en niet te groot zijn (circa 70 m²). Daarnaast is ook de locatie, in de kern van Hout-Blerick, belangrijk voor het familielid. Door hier een woning te realiseren wordt een woonmogelijkheid geboden dichtbij familie en vrienden en binnen de vertrouwde omgeving van het, voor het familielid, bekende dorp. Daarnaast zal hierdoor de externe zorg door dezelfde partij verzorgd kunnen blijven worden. De woning zal door de initiatiefnemers aan het familielid verhuurd worden.

In de beoogde woning, welke duurzaam zal worden uitgevoerd, zijn alle voorzieningen gelijkvloers gelegen en dus levensloopbestendig. Op zowel de begane grond als op de eerste verdieping zijn alle benodigde voorzieningen zoals woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer en eigen hal aanwezig. Er zijn geen drempels aanwezig waardoor alle ruimtes ook met een rollator begaanbaar zijn. Er is geen sprake van een volledig levensloopbestendige woning, maar wel een grotendeels levensloopbestendige woning die voorziet in de zorg/hulp behoefte van de beoogde bewoonster.

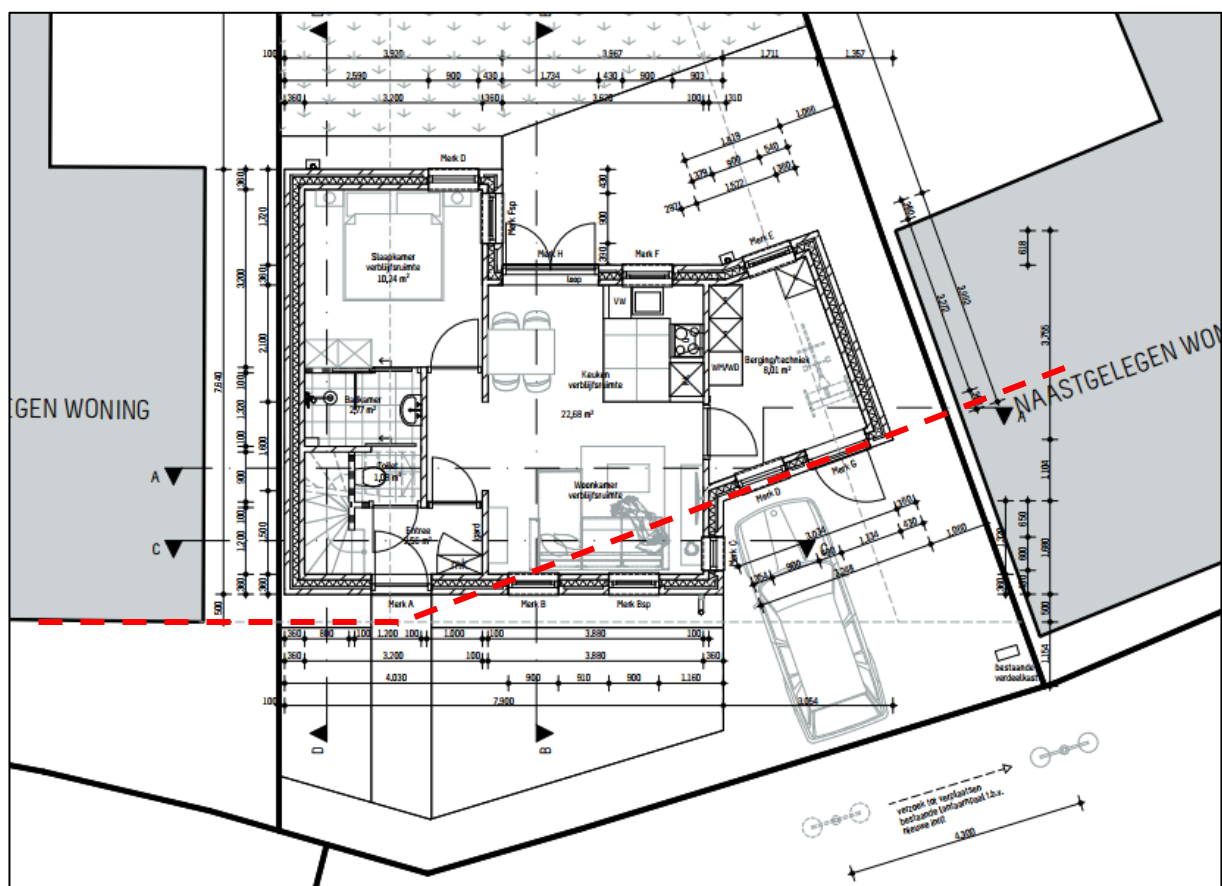


Afbeelding 8 Impressie beoogde woning

Derhalve worden er per saldo twee woonruimtes gerealiseerd in de beoogde woning. De tweede wooneenheid kan in de toekomst door een van de ouders, bij het overlijden van de andere ouder, betrokken worden als zelfstandige woonruimte. Indien nodig kan het familielid dan als mantelzorger voor de ouder optreden. Hierbij zal de ouder de wooneenheid betrekken in verband met eventueel rollatorgebruik. Als gezamenlijke bewoning in de toekomst niet meer noodzakelijk blijkt te zijn zullen de twee woonruimtes één grondgebonden woning gaan vormen.

De beoogde woning zal een oppervlakte beslaan van circa 70 m², dit op een perceel van in totaal 160 m². Aan de voorzijde wordt een oprit gerealiseerd voor het parkeren van auto's en een kleine voortuin. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 3,4 meter en de totale bouwhoogte 6,1 meter. Hiermee wordt een geleidelijke overgang in hoogtes gecreëerd tussen de naastgelegen woningen Holleweg 4 en 6a.

Het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd is gelegen op het deel van de Holleweg waar de Holleweg een bocht maakt naar de Hoverhofweg. Door de ligging in de bocht is het ruimtelijk niet noodzakelijk om de woning evenwijdig aan de weg te situeren.



Afbeelding 9 Situering beoogde woning (rood: huidige voorgevelrooilijn)

De nieuwe woning ligt evenwijdig (circa 50 cm naar achteren op het perceel) aan de voorgevelrooilijn van de woning Holleweg 6a, terwijl de uitbouw evenwijdig ligt aan de voorgevelrooilijn van de woning Holleweg 4. Op deze manier is aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en wordt een bepaalde rust gecreëerd in het straatbeeld. Door het naar achteren plaatsen van de woning, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, wordt er ruimte gecreëerd voor het realiseren van een eigen parkeervoorzieningen en kleine voortuin. Daarnaast wordt er door het in een schuine hoek positioneren van de berging ten opzichte van de woning een logische overgang gecreëerd tussen de woningen Holleweg 4 en 6a. Derhalve is het aannemelijk dat het afwijken van de voorgevelrooilijn een positief aspect is en geen negatieve effecten heeft voor het straatbeeld.

Het bouwplan voor de nieuwe woning is op 23 maart 2021 besproken met de Adviescommissie Welstand en Erfgoed. Haar advies luidt: “Positief advies. De commissie vindt dit ontwerp passend bij de kavel”.

Kenmerkend voor de omgeving is de dorpse opzet en karakteristiek van de bebouwing. Qua functionaliteit en karakteristiek sluit een nieuwe woning op deze locatie perfect aan bij de omgeving. Uit ruimtelijk oogpunt kan de realisatie van een woning ter afronding van het bebouwingslint als zeer passend worden ervaren.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het projectgebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venlo.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- 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 beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten 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.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor de projectlocatie dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het oprichten van één woning worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het projectgebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het bouwplan is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“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”.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het oprichten van één woning evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijn visie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdgaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

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.

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.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning te midden van een bestaand bebouwingslint dat overwegend bestaat uit burgerwoningen. Met het initiatief wordt een thans onbebouwd perceel welke omgeven is door diverse woningen eveneens voorzien van een woning. De ruimte binnen bestaand bebouwd gebied wordt met het initiatief dan ook optimaal benut. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Ontwerp Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog niet in werking getreden. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 oktober 2022 of 1 januari 2023) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. De Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van één woning, echter wordt deze woning gerealiseerd voor 'eigen' woonbehoefte. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Venlo.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt overigens dat het de projectlocatie is gelegen in de boringsvrije zone Venloschol.

Venloschol

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

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

Betreffend perceel ligt op circa 20 m boven NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 15 meter geroerd kan worden. Dit is in dit geval niet aan de orde.

Regionale wateroverlast – normering 1:100

Tevens is de regel 'Regionale wateroverlast – normering 1:100' uit de Omgevingsverordening in dit geval van toepassing op alle delen van de projectlocatie.

In de Omgevingsverordening is voor verschillende te onderscheiden gebieden een norm opgenomen waarin is aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht. In de Bronsgroene landschapszone waar geen natuurbek is gelegen (dit zijn overwegend beekdalen) is de norm (1:10) afgestemd op het meest geëigende en meest toegepaste grondgebruik, namelijk grasland. Voor de overige landbouwpercelen in het buitengebied geldt de referentienorm voor akkerbouw (1:25). Voor belangrijke glastuinbouwgebieden is de referentienorm voor hoogwaardige land- en tuinbouw (1:50) toegepast. Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld. De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.

Alle delen van de projectlocatie liggen op basis van de POL zonering in het overige bebouwd gebied. Voor de bebouwde kom is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:100. Binnen de projectlocatie is de maximale kans op wateroverlast 1% per jaar. Dit wil zeggen dat in totaal 3,65 – 3,66 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen de projectlocatie.

De kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm, gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast dan ook zeer klein is. Binnen de projectlocatie kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.2.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Venlo gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 538 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venlo de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is 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 landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- 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.

Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

In 2021 gemeente Venlo de Strategische Visie 2040 vastgesteld. Met de strategische visie Venlo 2040 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2040 zal moeten ontwikkelen.

Centraal in de Strategische visie staan vijf opgaven:

- *Gezondheid*
De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezondere levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen de economie maar ook de inwoners hebben geprofiteerd. Daarnaast heeft ook de vrijetijdseconomie een impuls gekregen hierdoor. Het is van belang dat Venlo niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging bekend staat maar ook vanwege de mogelijkheden om te wandelen, fietsen, ontspannen en te genieten van de regiogebonden voeding en producten.
- *Thuis in Venlo*
Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren maar ook niet-Venlonaren zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van de economie. Dit vraagt om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Mede door deze toename is het noodzakelijke om te voorzien in passende woonruimte voor alle doelgroepen. Woningbouw vindt hierbij vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. Ontmoeten moet centraal blijven staan, de openbare ruimte en de voorzieningen vervullen hierbij een belangrijke rol.
- *Ruimte voor ontwikkeling*
De binnenstad is in de afgelopen jaren steeds groener geworden, historische waterlopen zijn zichtbaar en er is een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. De klimaatopgave is gecombineerd met en impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen, zo heeft landbouwgrond deels een andere invulling gekregen, wordt de ruimte tussen de kernen opgehouden en gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.
- *Werken in Venlo*
Van grijze grensgemeente naar een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. Er dient gekeken te worden naar goede ontsluiting en bereikbaarheid van de regio, waarbij ook de veiligheid en leefbaarheid van degenen die in de nabijheid van deze verkeersaders wonen en leven. Het logistieke belang van Venlo groeit door

digitalisering en robotisering. Er wordt binnen de logistiek dan ook ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. Maar ook op het gebied van maakindustrie en agribusiness staat het vergroten van de toegevoegde waarde centraal.

- **Grenzeloos**

De ligging aan de Duitse grens is een gegeven en zal niet veranderen. Echter wordt dit gegeven niet optimaal benut. Er wordt ingezet op het vergroten van deze grensligging en het gebruik maken van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaar aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen zal hierdoor veel hechter worden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een 'Thuis in Venlo'. De beoogde nieuwe woning wordt gerealiseerd te midden van een bestaand bebouwingslint dat overwegend uit woningen bestaat. Hierdoor wordt de kwaliteit van woonmilieu ter plaatse versterkt. De beoogde woning voorziet in 'eigen' behoefte en voorziet derhalve is het toevoegen van passende woningen. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Zo kan worden afgeleid wat de komende jaren op ruimtelijk gebied mogelijk is en wat niet. De structuurvisie is geldend voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van de gebieden Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

De structuurvisie is geen vastomlijnd plan. Niet de regels, maar ambities en doelstellingen zijn bij de structuurvisie het uitgangspunt. (Nieuwe) ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het bereiken van de ambitie van de gemeente zoals deze is vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde majeure opgaven, deze gaan de ruimtelijke werkelijkheid in de komende jaren en decennia mede bepalen. De majeure opgaven zijn als volgt:

1. *Drukke in het ommeland*

Het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied is sterk afgenomen. En dat is jammer. Want het vervagen van het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied en de steeds beperktere variatie in het landschap leveren een minder aantrekkelijke omgeving op. Met deze visie wil de gemeente het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied juist weer verscherpen en de kansen die dit biedt maximaal benutten. Daar is ook alle aanleiding toe, omdat de druk op de dorpen en de stad afneemt en er steeds meer activiteiten plaatsvinden in het buitengebied. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;

2. *Ruimte in de stad*

Het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied is sterk afgenomen. Stads- en dorpsrandzones worden steeds meer diffuse 'rommelzones' waar het stedelijk gebied en het buitengebied in elkaar overgaan. Waar die stadsrand minder herkenbaar is, ligt een stedenbouwkundig en/of landschappelijke opgave. Met deze visie wil gemeente Venlo het contrast juist weer verscherpen. Stedelijk gebied en het buitengebied profiteren van elkaar. Met het versterken van het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied profiteert de gemeente van het beste van twee werelden. Door het verscherpen van de tegenstelling ontstaat immers een grotere diversiteit.

3. *Leven met de Maas*

Klimaatverandering leidt tot extremen in temperatuur, in de hoeveelheid en de kwaliteit van het water. Gemeente Venlo moet zich voor zowel de nabije als verre toekomst voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering, zoals grotere hoogwaterpieken in de Maas en beken, extremere neerslagmomenten, maar aan de andere kant ook op langere perioden van droogte. De economische gevolgen van overstromingen en van droogte zijn dermate groot, dat de gemeente zich daar nu goed op moet voorbereiden. Naast beschermingsmaatregelen zijn adaptieve maatregelen essentieel om te anticiperen op de toenemende onzekerheid en onvoorspelbaarheid van het klimaat. Hierbij kijkt de gemeente verder dan de gemeentegrenzen en wordt rekening gehouden met het regionale watersysteem van de Maas en haar beken.

Om in de toekomst voorbereid te zijn op klimaatverandering, geeft de gemeente onder meer de 'levende rivier' de ruimte. Gemeente Venlo hanteert het principe 'ruimte waar het kan, dijken waar het moet'. Daarnaast horen ingrepen aan te sluiten op het specifieke terrassenlandschap en riviersysteem en moet rekening worden gehouden met het behoud van cultuurhistorische waarden. De gemeente streeft naar een vitale economie in een landschappelijk fraai decor; het gevarieerde en groene karakter van het rivierlandschap. Tot slot horen initiatieven bij te dragen aan het versterken van de Maas als 'unieke corridor'. Dit karakter is van groot belang voor toerisme, recreatie en het vestigingsklimaat.

4. Voorzieningen op maat

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. Economische en demografische groei zijn niet meer vanzelfsprekend. Het draagvlak voor voorzieningen daalt. Een overmaat aan ruimte en aan gebouwen is al een feit. De groeiende leegstand is hier het fysieke bewijs van. Die overmaat zal nog verder toenemen door reeds in gang gezette projecten en de verdere afname van ruimtebehoefte voor voorzieningen.

Het behouden van een vitale en toekomstbestendige voorzieningenstructuur heeft prioriteit. Een structuur die zichzelf in stand kan houden en zoveel mogelijk aansluit bij de reële behoefte van de samenleving.

De gemeente moet te allen tijde waken voor een overaanbod in de gemeente en de regio, zodat de vitale voorzieningenstructuur niet onder druk komt te staan.

5. Robuuste structuren

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. Diverse ontwikkelingen, zoals de dalende en verouderende bevolkingssamenstelling, hebben in meer of mindere mate invloed op het functioneren van de Venlose gemeenschap. De bestaande structuren in stad, dorp en buitengebied bieden houvast om deze trends en ontwikkelingen in goede banen te leiden. De gemeente richt zich op het behouden en versterken van robuuste structuren om zich aan te kunnen passen aan een veranderende wereld. 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.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd. Dit zijn aandachtspunten die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. De principes zijn eenvoudig en altijd en overal van toepassing. De basisprincipes zijn:

1. *Elk initiatief dat de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert, wordt beschouwd als kansrijker.*

Grondstoffen en fossiele brandstoffen worden schaars en duur. Overschakelen op nieuwe duurzame economische modellen is daarom essentieel. Gemeente Venlo onderstreept de definitie van ruimtelijke kwaliteit als toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde en gelooft dan ook in het concept C2C. Cradle to Cradle is een innovatief economisch concept dat uitgaat van het continu opnieuw gebruiken van materialen, het gebruiken van schone energie, zuiveren van lucht, water en bodem. Gemeente Venlo heeft als eerste regio ter wereld C2C volledig omarmd en heeft in 2014 een koploperspositie in de wereld. De gemeente streeft ernaar om deze leidende positie te behouden en te benutten en kiest ervoor om in C2C te blijven investeren. De gemeente vindt dat zij een voorbeeldfunctie hebben, en daarmee de taak om de burgers en het bedrijfsleven te inspireren en te overtuigen van de sociale, economische en ecologische meerwaarde. Gemeente Venlo kiest ervoor om de uitgangspunten zelf praktisch toe te passen en ontwikkelen zelf een stimulerend instrumentarium.

2. *Elk ruimtelijk initiatief dat onderworpen is aan de vraag wat het betrekken van onze (Duitse) regiogemeenten kan betekenen voor dit initiatief, wordt beschouwd als kansrijker.*

Samen met de buurgemeenten beschikt gemeente Venlo over een groot achterland met miljoenen inwoners. Verder kijken dan de gemeentegrenzen kan een verrijking zijn voor het ruimtelijke initiatief. Met name op het gebied van regionale spreiding en concentratie van diverse voorzieningen, bedrijventerreinen, natuur- en landschapsontwikkeling, klimaatadaptatie, (toekomstige) knelpunten op het gebied van infrastructuur en energievoorziening vindt de gemeente dat samenwerking voor de hand ligt, ook grensoverschrijdend! De gemeente kiest ervoor om de relatie met de Nederlandse regiogemeenten verder te intensiveren, met de Duitse regiogemeenten wil de gemeente een constructieve relatie opbouwen.

3. *Elk ruimtelijk initiatief dat zelf georganiseerd draagvlak geniet, wordt beschouwd als kansrijker.*

Dit houdt in dat een initiatiefnemer zelf op zoek gaat naar draagvlak in zijn of haar omgeving en daartoe allianties smeedt. Gemeente Venlo is in dat geval eerder bereid om mee te werken. Voorwaarde is uiteraard dat het initiatief,

ondanks draagvlak, niet het publieke belang onevenredig schaadt. Dit betekent niet dat zomaar alles kan en mag, ook al kan er in de directe omgeving draagvlak gecreëerd worden.

Het projectgebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een bestaand woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Het voorliggende initiatief draagt bij aan het intensiever benutten van de bestaande ruimte in het stedelijk gebied en draagt op deze wijze bij aan zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4.3 Woonvisie 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de Woonvisie 2021-2026 legt de gemeente Venlo de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die de gemeente in het oog willen houden. Met de woonvisie 2021-2026 wordt tevens een bijdrage geleverd aan het bereiken van het toekomstbeeld van de Strategische Visie Venlo 2040.

De huidige uitdagingen op de woningmarkt zijn niet gering, de markt is volop in bewegingen. Dat heeft positieve kanten, maar ook een keerzijde. Gemeente Venlo wil inzetten op het benutten van die positieve kanten van het de huidige bewegingen op de woningmarkt, zonder hierbij de negatieve kanten uit het oog te verliezen. Hierbij zijn drie hoofdthema's geformuleerd. Voor ieder hoofdthema zijn doelstellingen geformuleerd om flexibiliteit te behouden en in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van de principes: versnellen, verbinden en vernieuwen. De drie hoofdthema's zijn:

- *Een robuuste woningvoorraad*
Een woningvoorraad die voldoende ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van de stad en de diverse doelgroepen. Maar ook een woningvoorraad die kan meebewegen met groei en krimp van verschillende doelgroepen en kwalitatief passend is bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van Venlo. Het is noodzakelijk te versnellen om te komen tot een robuuste woningvoorraad, maar de verbinding met andere opgaven dient niet uit het oog te worden verloren. Daarnaast dient er gekeken te worden naar vernieuwde concepten om een impuls te kunnen geven aan de woningvoorraad.
- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*
Het is noodzakelijk om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad in het oog te houden. Waar nodig moet versnelt worden om knelpunten rondom de beschikbaarheid en betaalbaarheid op te lossen. Dient de verbinding tussen de diverse doelgroepen en de Venlose woningmarkt te worden gestimuleerd en wordt er gekeken naar het toepassen van vernieuwde woonconcepten om een bijdrage te leveren aan de woningmarkt.
- *Wonen en zorg*
Wonen en zorg zijn tegenwoordig onlosmakelijk met elkaar verbonden, mede door de groeiende vergrijzing. Er moet versnelt worden om passende woonruimtes in combinatie met zorg te kunnen garanderen, vernieuwde woonconcepten zouden hierbij een uitkomst kunnen bieden. Ook dient ingezet te worden op het verbinden met de sociale woonomgeving, zoals sociaal contact en ruimte voor ontmoeting.

Gemeente Venlo kent diverse stadsdelen en kernen, het is noodzakelijk per stadsdeel en kern te kijken naar de locatie specifieke uitgangspunten. Het projectgebied is gelegen in 'Hout-Blerick', hier gelden de volgende uitgangspunten:

- *Een robuuste woningvoorraad*
 - Nieuw woningbouwlocaties enkel binnen contour, hierbij vooral inzetten op transformatie van locaties en functies die met huidig gebruik geen toekomst meer hebben;
 - Aandacht voor kwetsbare wijken
- *Wonen en zorg*
 - Opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen op de korte termijn;
 - Opgave voor 24-uurs zorgvoorzieningen voor ouderen op de korte termijn.

De beoogde nieuwe woning is voorzien voor 'eigen' behoefte. De locatie is aan te merken als stedelijke contour, gezien de ligging van het projectgebied in de kern van Hout-Blerick. Het initiatief speelt in op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. De realisatie van de woning is dan ook passend binnen de woonvisie van de gemeente Venlo.

4.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het slechts toevoegen van een woning. Conform de DWP wordt in principe wordt geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven waarbij het slechts om het toevoegen van één woning gaat. Hieraan wordt, mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied, wel medewerking verleend.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarbij slechts sprake is van het toevoegen van een woning. Deze woning wordt gebouwd voor 'eigen' behoefte van de initiatiefnemer. Het toevoegen van een woning is passend binnen de woonbehoefte. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Voordat de woning binnen het projectgebied kan worden gerealiseerd dient rekening gehouden te worden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Drempelwaarden Lijst C en D

In het projectgebied wordt één woning gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.² kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien het initiatief in dit geval betrekking heeft op één woning valt het initiatief ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zodoende is er geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

De projectlocatie is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woning die gerealiseerd wordt kan wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van de projectlocatie dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 200 meter rondom de projectlocatie zijn de volgende milieubelastende functies gelegen:

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Kerk	Kerkplein 5	9491	▪ Geur	0 meter	20 meter
			▪ Stof	0 meter	
			▪ Geluid	30 meter	

² Staatsblad 2011, nr. 102

			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Cafetaria</i>	Kerkplein 1a	561	▪	Geur	10 meter	30 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	10 meter	
<i>Begraafplaats</i>	Kerkplein 4	9603 I	▪	Geur	0 meter	55 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Personal training</i>	Hoverhofweg 7	9313, 9604	▪	Geur	10 meter	60 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	30 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Schoonheidssalon</i>	Hoverhofweg 8a	9602	▪	Geur	0 meter	70 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Brandweerpost</i>	Kerkplein 3a	8425	▪	Geur	0 meter	75 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	50 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Winkel (kringloop)</i>	Hoverhofweg 12	471	▪	Geur	0 meter	80 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	10 meter	
<i>Slagerij</i>	Groetweg 12	4722, 4723	▪	Geur	10 meter	105 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	10 meter	
<i>Transportbedrijf</i>	Pastoor Ruttenweg 6	494	▪	Geur	0 meter	160 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	50 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Basischool</i>	Hoverhofweg 35	852, 853 I	▪	Geur	0 meter	180 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	30 meter	
			▪	Gevaar	0 meter	
<i>Café-zaal</i>	Hoverhofweg 28	563	▪	Geur	0 meter	180 meter
			▪	Stof	0 meter	
			▪	Geluid	10 meter	
			▪	Gevaar	10 meter	

Het bedrijf aan de Silohof 6a, gelegen aan de achterzijde van de beoogde woning, wordt op korte termijn gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Derhalve is dit bedrijf niet meegenomen in bovenstaande opsomming van bedrijven.

Onderzocht is of de hindercontouren de projectlocatie overlappen. Er is één hindercontour die de projectlocatie overlapt, de contour voor geluid van de kerk gelegen aan Kerkplein 5. Het gaat hierbij om geluid afkomstig van de kerkklokken. Het luiden van de kerkklokken is een geluid dat aangeduid kan worden als 'behorende bij een pand in een centrumomgeving'.

Gezien de ligging van de nieuwe beoogde woning te midden van het centrum van Hout-Blerick is het dan ook aannemelijk dat het klokgelui te horen is ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast is het luiden van kerkklokken aangemerkt als een door artikel 6 van de Grondwet beschermde uiting tot het belijden van godsdienst.

Derhalve vormen omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Aangezien in dit geval reeds een woonbestemming aanwezig is en daarmee de gevoeligheid van de bodemfunctie in de nieuwe situatie gelijk blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Echter wenst gemeente Venlo toch een onderzoek naar de bodemsituatie doormiddel van een vooronderzoek. Derhalve is er een vooronderzoek³ ter plaatse uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Voor de gewenste herontwikkeling van de onderzoekslocatie wordt een nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 of NEN5707 niet noodzakelijk geacht. De verwachte bodemkwaliteit op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken en de bodemkwaliteitskaart vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen).

Derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.2.4 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

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

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen, niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB).

³ Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (kenmerk: 21238401H)

De beoogde woning is gelegen aan de Holleweg. De Holleweg en omliggende wegen betreffen allen wegen met een rijsnelheid van 30 km/u. Derhalve vormt het aspect (weg)verkeerslawaaï geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan $1,20 \mu g/m^3$ bijdraagt), draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig project worden er veel minder woningen gerealiseerd. Met het project wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Derhalve bedraagt het oprichten van slechts één woning, zoals in onderhavig initiatief NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de realisatie van het project.

Rondom het projectgebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,9 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,3 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,6 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.2.6 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Ook kan geur psychische klachten veroorzaken, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Vvgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten in relatie tot geur afkomstig van veehouderijen.

Een nieuwe woning is een geurgevoelig object. De woning kan derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied liggen echter geen veehouderijen, aangezien de

projectlocatie midden in de dorpskern van Hout-Blerick. Geconcludeerd kan worden door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving van het projectgebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

5.2.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de projectlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 1. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

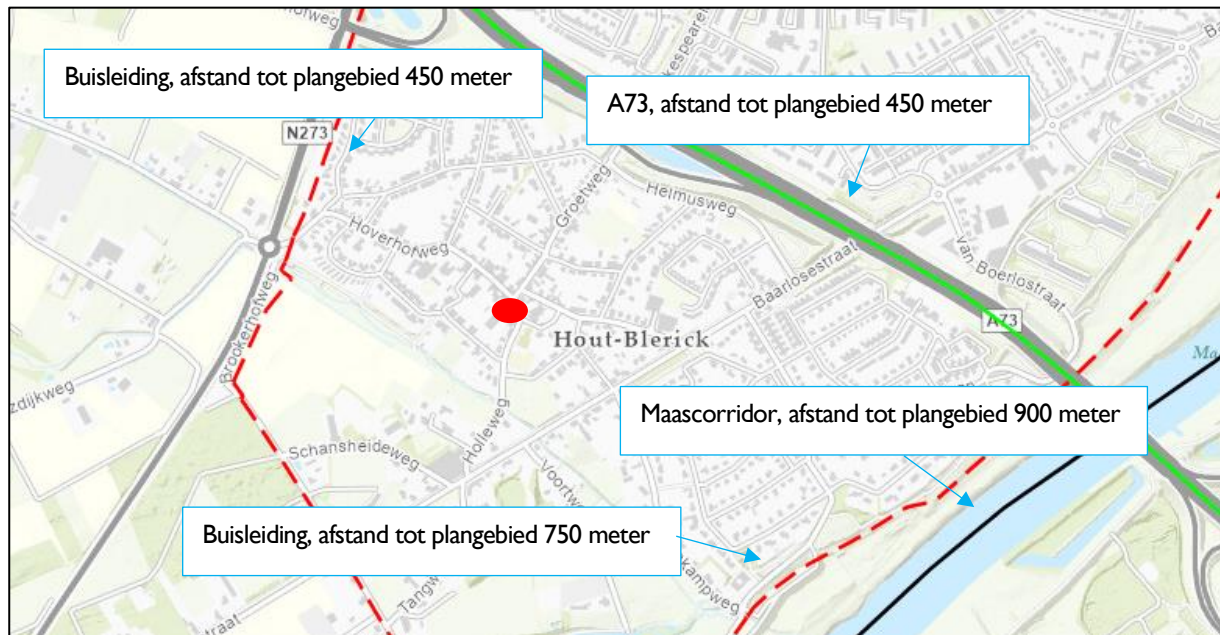
Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de

verantwoordelijkheid voor het 'restrisiko' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg ligt de projectlocatie in de nabijheid enkele risicovolle transportroutes:

- De A73, op een afstand van 450 meter van het projectgebied;
- Een buisleiding (Z-513-07), op een afstand van 450 meter van het projectgebied;
- Een buisleiding (Z-513-22), op een afstand van 750 meter van het projectgebied;
- De Maascorridor, op een afstand van 900 meter van het projectgebied.



Afbeelding 10. Uitsnede risicokaart Nederland (projectgebied rode stip)

Risicovolle buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

Op een afstand van 450 meter, ten zuidwesten van het projectgebied ligt een buisleiding (Z-513-07) van Gasunie. Het invloedsgebied bedraagt 95 meter en reikt dus niet over het projectgebied.

Op een afstand van 750 meter, ten zuidwesten van het projectgebied ligt een buisleiding (Z-513-22) van Gasunie. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter en reikt dus niet over het projectgebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 450 meter, ten noordoosten van de projectlocatie is de A73 gelegen waarvoor geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is vastgesteld. Over deze weg vindt vervoer van toxische vloeistoffen plaats. Het projectgebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 880 meter).

Op een afstand van 900 meter, ten oosten van de projectlocatie is de Maascorridor gelegen waarvoor geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is vastgesteld. Over deze waterweg vindt vervoer van toxische vloeistoffen plaats. Het projectgebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 1070 meter).

Derhalve dient voor beide transportroutes rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk, een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. Hiervoor is een standaard verantwoording opgesteld door de gemeente Venlo:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste 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.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse FI.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke 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. Van belang is 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 mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het project.

5.3 Waterparagraaf

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

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de POL2014-kaart 'Regionaal water' liggen in het projectgebied geen specifieke waterkundige waarden. Blijkens de kaart 'Ondergrond' maakt het projectgebied en omgeving onderdeel uit van een boringvrije zone. Diepe boringen kunnen de natuurlijke geologische bescherming aantasten. In deze zones worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Aangezien met de realisatie van het initiatief geen sprake is van grondboringen, leidt deze aanduiding niet tot beperkingen.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Waterhuishoudkundige situatie

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het projectgebied geen oppervlaktewater ligt. Op een afstand van 175 meter ligt de Springbeek, een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergangen niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het projectgebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zone. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

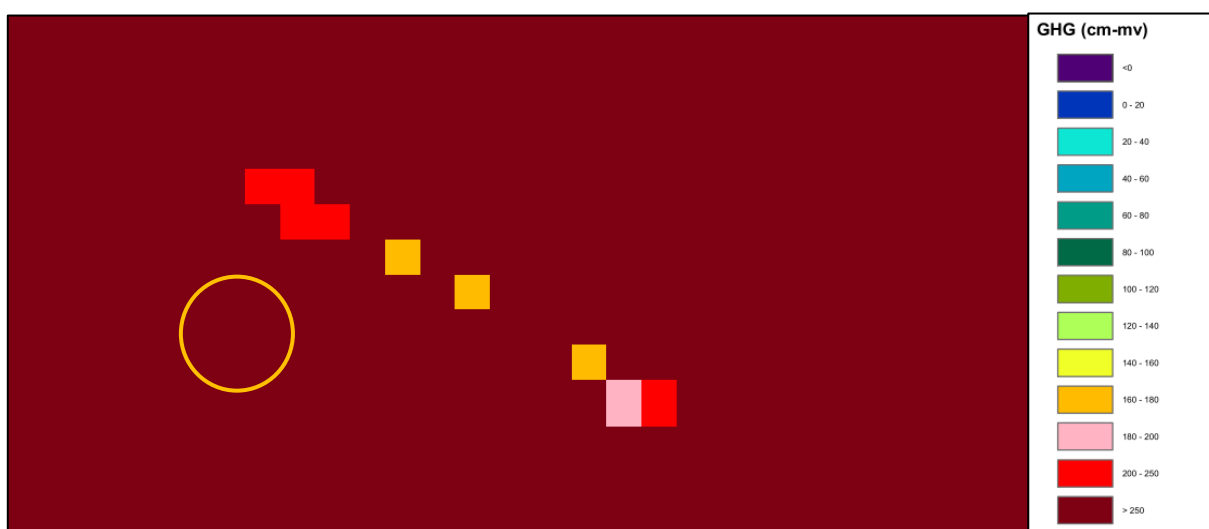
Bodemgesteldheid en grondwater

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 - 0,75 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLP) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 200-250 cm-mv is gelegen.

Afvalwater / riolering

Het vuilwater van de nieuwe woning wordt geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om deze beperkte uitbreiding en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken.



Afbeelding 11. Uitsnede kaart GHG

Grondwaterbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hemelwater

Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven erna om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het projectgebied te verwerken. In de huidige situatie ligt er een grasveld en zijn er geen verhardingen aanwezig. Met de bouw van de woning zal circa 70 m² aan verharding toegevoegd worden.

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied, er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er sprake is van een noodoverlaat op het gemeentelijk stelsel. Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' geldt in dit geval de bergingseis 3 van T=10 (50 mm in 24 uur) aan (dynamische) berging/infiltreren op eigen terrein (bergen boven grondwaterstand). Er dient dus 3,5 m³ (70 * 0,05) aan waterberging/infiltratie plaats te vinden op eigen terrein. Hierin wordt voorzien door middel van infiltratiekratten van voldoende capaciteit welke aangelegd worden op eigen terrein.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

In de omgeving van het projectgebied is een buisleiding van Gasunie gelegen. De locatie ligt op een afstand van 450 meter van de buisleiding. Verder zijn in de nabijheid van het projectgebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. In het projectgebied is verder geen sprake van straalpaden of invloeden van zendmasten.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Soortenbescherming

Gezien de huidige situatie van het projectgebied als gazon dat regelmatig wordt gemaaid in combinatie met de ligging in de bebouwde kom, ver verwijderd van natuurgebieden, worden bijzondere dier- en / of plantensoorten ter plaatse niet verwacht.

De aanwezigheid van huismussen en jaarrond beschermde nesten wordt niet aannemelijk geacht. Recentelijk is er op aangrenzende perceel, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen huismussen en jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn op dit terrein en de directe omgeving. Het is dan ook aannemelijk dat deze eveneens niet aanwezig zijn binnen het projectgebied.

Het terrein vormt hoogstens een incidenteel verblijfsgebied voor grondgebonden zoogdieren zoals egel, mol en konijn. Tevens kunnen er algemene amfibieënsoorten incidenteel verblijven zoals bruine kikker en gewone pad. Dit betreffen zogenaamde A-soorten in de Wn, waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling of beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de daadwerkelijke bouw worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het projectgebied moeten worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Duitse Natura 2000-gebied Vogelschutzgebiet Schwalm-Netto-Platte mit Grenzwald u. Meinweg, ligt op 4 kilometer afstand van het projectgebied. Daarnaast ligt het Duitse Natura 2000-gebied Wälder und Heiden bei Brüggem-Bracht op een afstand van 6 km van het projectgebied. In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 4 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Gezien de forse onderlinge afstand, ligging in de bebouwde kom en de kleinschaligheid van het initiatief heeft de realisatie van een woning geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring van licht, etc.) voor het Natura2000-gebied.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

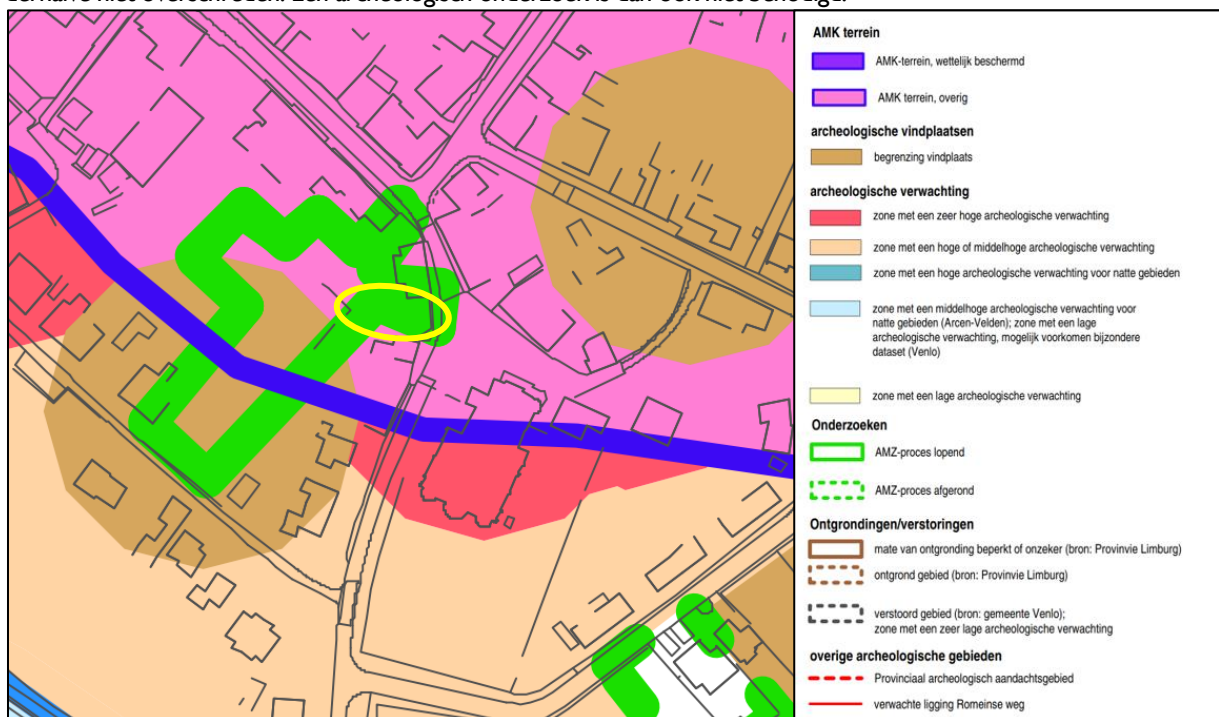
Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Venlo heeft in 2007 een archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. In februari 2015 is de beleidskaart vernieuwd.

Op basis van de beleidskaart is de projectlocatie gelegen AMK (Archeologische Monumenten Kaart) terrein overig, binnen de contour waar een AMZ-proces lopende is. Voor AMK terreinen overig geldt dat het behoud van archeologisch erfgoed in situ gewenst is. Indien dit niet mogelijk is dient er vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan de belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaats vinden.

Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 100 m² dieper dan 0,4 m verstoord wordt. Het te verstoren oppervlakte van onderhavig initiatief bedraagt 70 m². De onderzoeksgrens wordt derhalve niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.



Afbeelding 12 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venlo

Cultuurhistorie

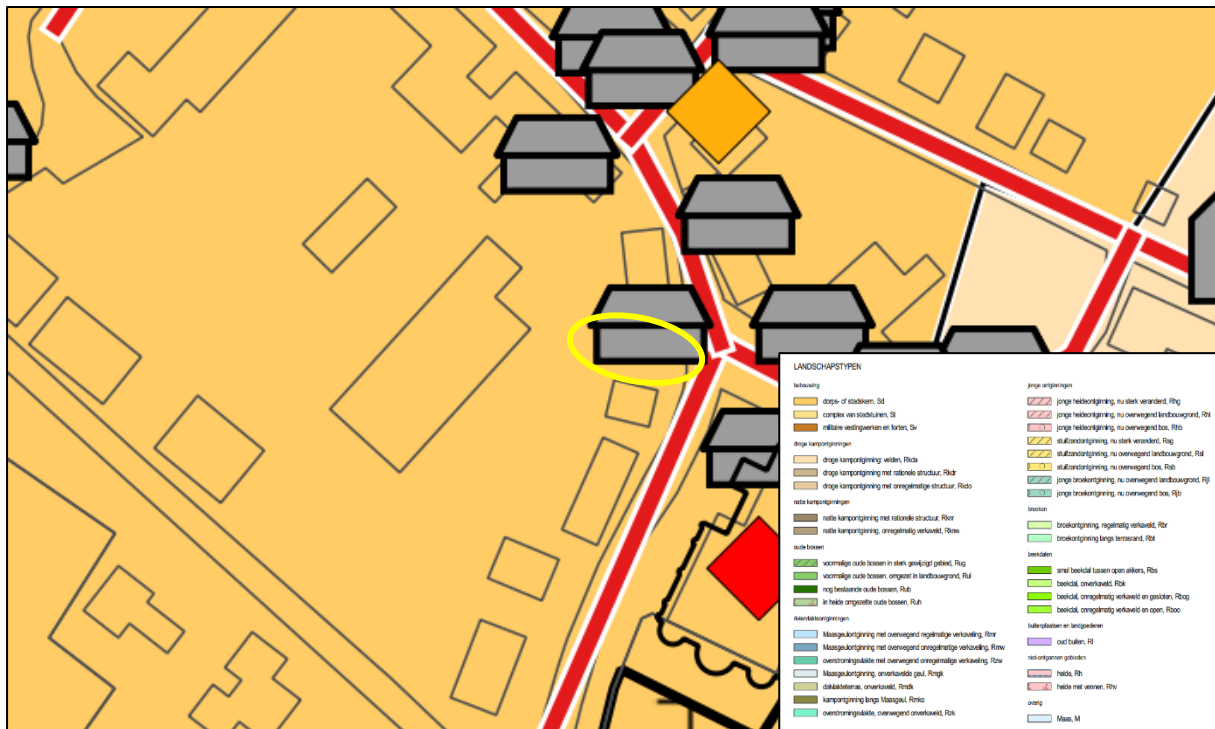
De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of nabijheid het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Naast het provinciaal cultuurhistorische beleid heeft de gemeente Venlo ook een gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart (d.d. 6 november 2015) opgesteld.

Binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen gelegen. De naastgelegen woning Holleweg 4 is wel aangeduid als een historische nederzetting. Tevens wordt de Holleweg aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze wegen niet wordt gewijzigd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

Het projectgebied is conform de cultuurhistorische inventarisatie van Hout-Blerick gelegen binnen de historische kern van Hout-Blerick, welke belangrijke cultuurhistorische waarden vertegenwoordigd. Thans is er sprake van een onbebouwd perceel welke omringt wordt door woningen. De ontwikkeling voorziet dan ook in een toevoeging c.q. afronding van deze woonstraat. Derhalve heeft de ontwikkeling geen negatieve consequenties met betrekking tot het behoud van de historische kern.



Afbeelding 13 Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van een woning heeft een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren. De projectlocatie wordt ontsloten via de Holleweg.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: huur, huis, vrije sector;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, matig stedelijk.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 6,7 en maximaal 7,5 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 7,5 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 3,7 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

Gezien het profiel van de weg zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts één nieuwe woning goed kunnen verwerken.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is er eveneens gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: huur, huis, vrije sector;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, matig stedelijk.

Op basis van de kencijfers zijn er voor één woning minimaal 1,5 parkeerplaatsen en maximaal 2,3 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve zijn er afgerond 3 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein. Op basis van het in de gemeente Venlo geldende inrittenbeleid mag de breedte van de inrit maximaal 4,2 meter bedragen (perceel breedte 14 meter). Dit is niet voldoende om drie auto's te kunnen parkeren.

Echter gezien de aard van het initiatief is het aannemelijk dat met één parkeerplaats op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de bewoner en/of bezoekers. Daarnaast is de parkeerdruk in de omgeving van de projectlocatie dermate laag dat de resterende parkeervraag opgevangen kan worden in de openbare ruimte.

Gezien het bovenstaande leidt de bouw van een nieuwe woning niet tot problemen in het kader van verkeer en parkeren.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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 Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

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 1.000 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
- f. cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- g. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Daarnaast dient ook een lantaarnpaal te worden verplaatst in verband met de beoogde inrit. Tevens zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 17 maart 2022 tot en met 28 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7. PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).