

Ruimtelijke onderbouwing Heilig Hart Kerk Venlo

Gemeente Venlo
definitief



projectnaam
**Ruimtelijke
onderbouwing Heilig
Hart Kerk Venlo**

datum
20 juni 2023

projectnummer
P04865

opdrachtgever
Venterra

BRO
projectleider
SSh
projectteam
IMo

bron Kaft
BRO

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



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4		
1.1 Aanleiding	4		
1.2 Besluitgebied	4		
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4		
1.4 Leeswijzer	5		
2 Planbeschrijving	6		
2.1 Bestaande situatie	6		
2.2 Toekomstige situatie	6		
3 Beleidsaspecten	9		
3.1 Rijksbeleid	9		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9		
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	10		
3.2 Provinciaal beleid	12		
3.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)	12		
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13		
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	13		
3.3 Regionaal beleid	14		
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	14		
3.4 Gemeentelijk beleid	15		
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040	15		
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	16		
3.4.3 Woonvisie Venlo 2021-2026	17		
3.4.4 Dynamische Woningbouwprogrammering	17		
3.4.5 Afwegingskader Woningbouwprogramma Venlo	18		
4 Onderzoek	19		
4.1 Milieuaspecten	19		
4.1.1 Bodem	19		
4.1.2 Geluid	20		
4.1.3 Luchtkwaliteit	21		
4.1.4 Externe veiligheid	22		
		4.1.5 Milieuzonering	23
		4.1.6 M.e.r.-beoordeling	24
		4.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
		4.2.1 Archeologie	24
		4.2.2 Cultuurhistorie	26
		4.3 Water	27
		4.3.1 Toetsing	27
		4.3.2 Conclusie	28
		4.4 Ecologie	28
		4.4.1 Toetsingskader	28
		4.4.2 Toetsing	29
		4.5 Verkeer en parkeren	31
		4.5.1 Verkeer	31
		4.5.2 Parkeren	31
		5 Uitvoerbaarheid	32
		5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
		5.1.1 Financieel economische haalbaarheid	32
		5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
		6 Procedure, Overleg en Planstukken	33
		6.1 Procedure	33
		6.2 Overleg	33
		6.3 Planstukken	33
		Separate bijlagen	
		• Ladderonderbouwing	
		• Vooronderzoek bodem	
		• Akoestisch onderzoek wegverkeer	
		• Quickscan externe veiligheid	
		• Quickscan bedrijven en milieuzonering	
		• Archeologisch bureauonderzoek	
		• Archeologisch vervolgonderzoek	
		• Watertoets	
		• Stikstofdepositieberekening	

- Akoestisch onderzoek gevelwering
- Quicksan flora en fauna
- Vleermuizen- en vogelonderzoek
- Verkennend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de Heilig Hart Kerk en de bijbehorende pastorie te transformeren naar 19 appartementen en een algemene ontmoetingsruimte te realiseren op de begane grond van de kerk.



Figuur 1.1 Uitsnede topografische kaart met globale ligging besluitgebied (blauw omcirkeld)

Het initiatief past niet binnen de vigerende beheersverordening 'Venlo Noord', zoals vastgesteld 30 september 2015 door de gemeenteraad van Venlo. Ingevolge deze beheersverordening is het perceel bestemd als 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is wonen niet toegestaan. Ondersteunende horecagelegenheden zijn binnen deze bestemming eveneens niet toegestaan. Het appartementencomplex ter plaatse van de pastorie valt daarnaast buiten het bouwvlak.

De realisatie van de 19 appartementen kan mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Besluitgebied

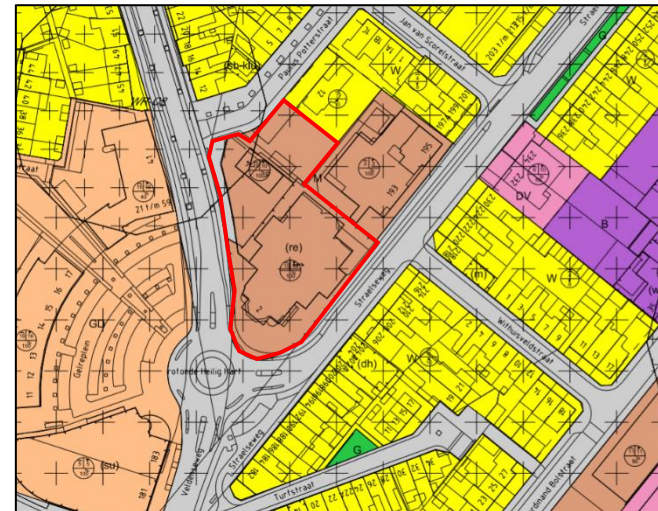
Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, is gelegen aan de Veldenseweg 2 en de Paulus Potterstraat 4-6 te Venlo. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie A, nrs. 3497, 3061 en 6369. Het gebied is gelegen in het noorden van Venlo.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen de beheersverordening 'Venlo Noord', zoals vastgesteld op 30 september 2015 door de gemeenteraad van Venlo. Ingevolge de beheersverordening is het besluitgebied bestemd als 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Waarde-Cultuurhistorie 1'. Op het besluitgebied ligt tevens de functieaanduiding 'religie' en om de bestaande bebouwing ligt een bouwvlak. Binnen het bouwvlak voor de kerk geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 15 meter en voor de pastorie een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter. Voor beide bouwvlakken geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%. De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de (medisch-)sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, culturele functies en sportvoorzieningen, met uitzondering van religie

en opvang van speciale groepen (zoals crisisopvang en opvang van dak- en thuislozen en asielzoekers), ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn religieuze voorzieningen, wonen in de vorm van een woonzorgcomplex en waterhuishoudkundige voorzieningen met daaraan ondergeschikt wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met daaraan ondergeschikt bermen en beplanting, straatmeubilair en kunstwerken.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende beheersverordening met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Regulier wonen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. Ondersteunende horecagelegenheden is eveneens niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast valt het appartementencomplex ter plaatse van de pastorie buiten het bouwvlak.

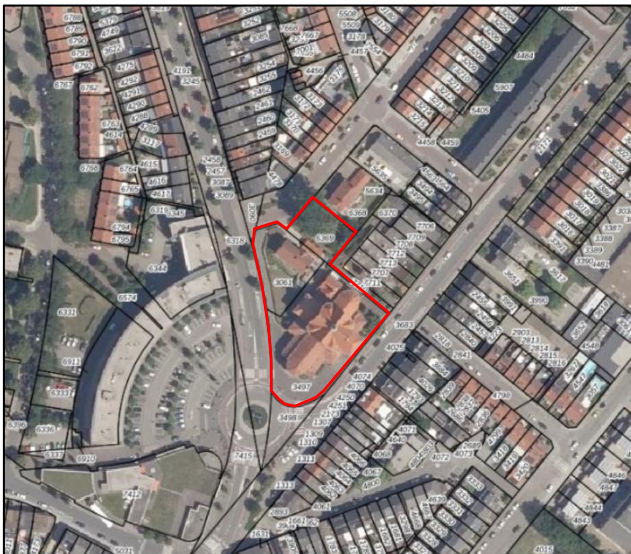
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het initiatief is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunningaanvraag mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk vigerend bestemmingsplan beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 5 is de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting op de planopzet uiteengezet.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

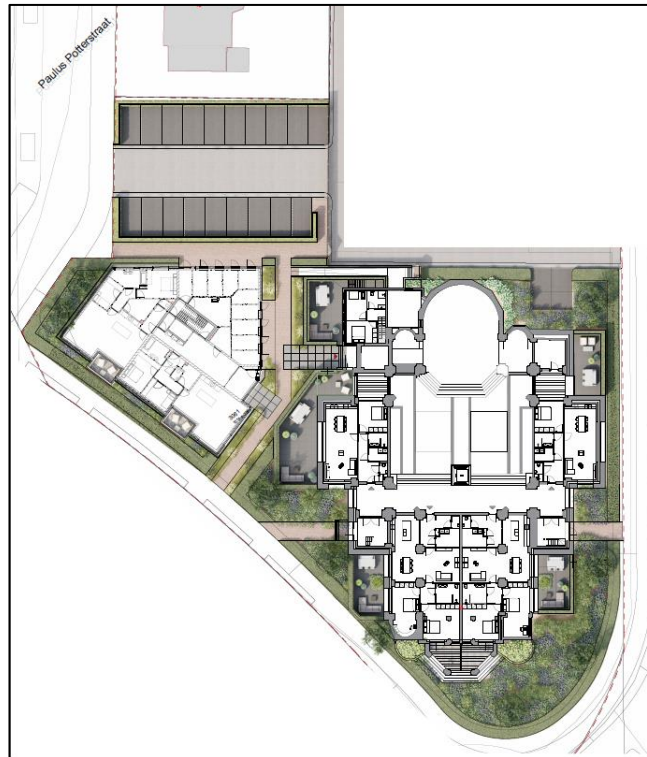
Het besluitgebied is gelegen in het noorden van Venlo, aan de Veldenseweg 2 en Paulus Potterstraat 4-6 te Venlo. Binnen het besluitgebied is de Heilig Hart Kerk, gelegen en een bijbehorende pastorie. De Heilig Hart Kerk is een Rijksmonumentale kerk. Zowel de kerk als de pastorie staan momenteel leeg. In de omgeving zijn verschillende functies gelegen, waaronder een aantal winkels, een supermarkt, kapsalon, apotheek, schoenmaker, podotherapeut, onderwijsinstelling en een kinderdagverblijf, maar het overgrote deel betreffen woningen.



Figuur 2.1 Luchtfoto met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de Heilig Hart kerk en de bijbehorende pastorie te herontwikkelen tot woningbouw. De pastorie zal worden gesloopt en er zal een nieuw appartementencomplex worden opgericht. De Heilig Hart kerk zal intern worden verbouwd tot een appartementencomplex.



Figuur 2.2 Ontwerptekening toekomstige situatie

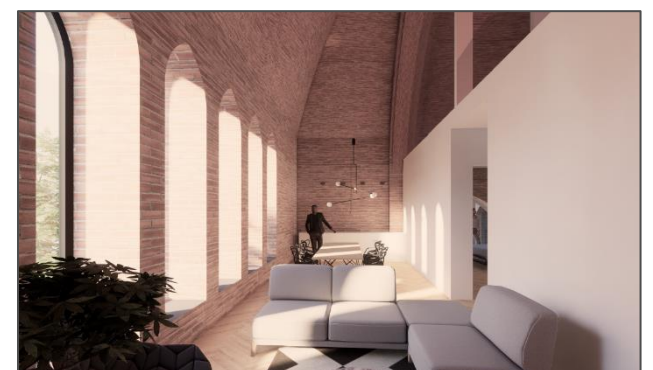
In de Heilig Hart Kerk zullen in totaal 9 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen worden tussen de 70 en 130 m² groot en worden verdeeld over 2 verdiepingen. In de bestaande kerk zal het vloerniveau gedeeltelijk met een meter worden verlaagd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in de plint van de bestaande kerk transparante raampartijen aan te brengen zonder dat de uitstraling van de bestaande kerk wordt aangetast. Door deze verlaging van de vloer kunnen aan de voorzijde van de kerk 2 appartementen worden toegevoegd en aan de linker- en rechtervleugel van de kerk 2 appartementen op de begane grond worden toegevoegd. Binnen dit zelfde stramien kan op de 1^e verdieping nogmaals 4 appartementen worden toegevoegd. Tenslotte kan er in de bestaande sacristie nog een woning worden toegevoegd. In deze woning kan mogelijk een gedeelte van het altaar worden toegevoegd om als werk- of atelierruimte te gebruiken. De ruimte onder de bestaande centrale koepel gaat als een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners van de 19 appartementen (kerk en pastorie) dienst doen. Daarnaast worden onder de koepel de trappen, de lift en overige algemene voorzieningen gerealiseerd. De specifieke cultuurhistorische elementen uit het interieur en exterieur van de kerk blijven geborgd.

Het appartementencomplex ter plaatse van de huidige pastorie krijgt 4 bouwlagen en er worden 10 appartementen in gerealiseerd. Op de begane grond worden 2 appartementen gerealiseerd. Op zowel de eerste als tweede verdieping worden 3 appartementen gerealiseerd en tot slot zijn op de vierde verdieping 2 penthouses voorzien. De appartementen krijgen een oppervlakte van tussen de 90 en 118 m². In het complex zullen op de begane grond eveneens 10 bergingen worden gerealiseerd van minimaal 5 m² en een gemeenschappelijke berging van circa 11 m². Elk appartement wordt voorzien van een terras / balkon.

Alle woningen worden levensloopbestendig. De 9 appartementen in de Heilig Hart Kerk zullen in het hogere huursegment vallen. De 10 appartementen in het nieuwbouwcomplex worden koopappartementen in het middelhoge segment.

Tot slot worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het besluitgebied.

Op de volgende pagina worden sfeerimpressies gegeven van de toekomstige situatie.



Figuur 2.3 Sfeerimpressie toekomstige situatie

3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat 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 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 beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter) nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de beoogde ontwikkeling in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Door BRO is een ladderonderbouwing² opgesteld. Hieronder wordt ingegaan op de samenvatting en conclusie van de onderbouwing.

Sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het besluitgebied heeft in de beheersverordening 'Venlo-Noord' de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van deze bestemming is regulier wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 19 woningen, betreft het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit onderzoek is de gemeente Venlo het primaire verzorgingsgebied en de woonregio's Venlo en Venray zijn het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters en ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een impuls voor de kwaliteit van bebouwd gebied.
- Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Regionaal en gemeentelijk wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen, omdat zo voor starters woningen vrij komen. Het planinitiatief realiseert uitsluitend levensloopbestendige woningen en draagt daarom bij aan de doorstroming en de beleidsopgave van de juiste woning

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

² BRO, Ladder voor Duurzame verstedelijking Venlo, projectnr. P04865, d.d. 23 februari 2022.

op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.

- De gemeente wil dat er voor iedereen een passende woning is, onafhankelijk van inkomen of levensfase. De behoefte aan woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) en middeninkomens is groot. Het huidige initiatief draagt hier uitstekend aan bij.
- De gemeente Venlo streeft naar een compacte stad. Daarbij is verdichting wenselijk en optimaal gebruik van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling geeft hier uitstekend invulling aan.
- De ontwikkeling draagt bovendien bij aan de beoogde robuuste woningvoorraad, met toekomstbestendige (levensloopbestendige) woningvoorraad die bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert.
- Aan de hand van een toets aan het afwegingskader wordt bovendien geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruim voldoende punten scoort om als wenselijk te worden aangemerkt (o.a. inbreiding, hergebruik cultuurhistorisch vastgoed, verdichting op een wenselijke plek, kwalitatieve behoefte en levensloopbestendigheid).

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 19 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Venlo neemt tot 2031 toe met ruim 2.200, een stijging van circa 4,6%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudens-

verdunding). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Venlo onvoldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan circa 1.275. Zelfs afgezet tegen de totale plancapaciteit is behoefte aan ruim 200 woningen.
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Zowel de harde als de totale plancapaciteit zijn onvoldoende om invulling te geven aan de behoefte voor de komende tien jaar.
- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Venlo wordt onderschreven in de gemeentelijk woonvisie. Daarin is tot 2035 een noodzakelijk planvoorraad beoogd van circa 4.000 woningen, ruim 2.000 woningen extra opzichte van de huidige planvoorraad.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet nadrukkelijk in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift). Uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek blijkt eveneens een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen. Het beoogde programma van het planinitiatief bestaat grotendeels uit levensloopbestendig appartementen en voorziet daarmee in deze behoefte.

- Door woningen te realiseren geschikt voor ouderen, kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevordert. Dit is een van de kernopgaven uit de gemeentelijke woonvisie. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kans krijgen op de woningmarkt.
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Venlo neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan appartementen toe, te meer aangezien de huidige woningvoorraad zich sterk richt op gezinnen. De beoogde ontwikkeling die uitsluitend voorziet in appartementen is daarmee een wenselijke ontwikkeling.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Venlo. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van middeldure koopwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- In een stedelijk milieu als Venlo is feitelijk behoefte aan elk woningsegment. Naar verhouding worden er echter relatief weinig koopwoningen in het middensegment toegevoegd, evenals relatief weinig vrije sector huurwoningen. De beoogde ontwikkeling bestaande uit middeldure koopwoningen en hoger segment huurwoningen. Het is daarmee een wenselijke ontwikkeling en draagt bovendien bij aan de diversiteit van de woningvoorraad in de gehele gemeente.
- Qua woonmilieu is in de gemeente Venlo overduidelijk behoefte aan wonen in een 'rustige stadswijk'. Tegelijkertijd is er in mindere mate, maar nog altijd behoefte aan andere milieus, zoals een 'levendige stadswijk'. De planlocatie is moeilijk onder één categorie te vatten. Het heeft veel weg van een 'levendige stadswijk' (aan oude

stadsradiaal en voorzieningen nabij), maar heeft ook eigenschappen van een 'rustige stadswijk' (op afstand van de drukte van het centrum).

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor doelgroepen als ouderen, middeninkomens, starters en één- en tweepersoons huishoudens).
- Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is het reeel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief veel behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen.
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij leegstaand vastgoed een nieuwe functie krijgt en deels wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het besluitgebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in de vigerende beheersverordening de bestemming 'maatschappelijk', waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is overduidelijk sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

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

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

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

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

Hoofdopgaven:

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

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

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit

op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst dat bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend.

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

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna

ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te houden en verbeteren 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. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig initiatief ziet toe op de inpandige verbouwing van de Heilig Hart Kerk naar een appartementen complex. Daarnaast wordt de pastorie gesloopt. Op deze locatie wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.3. Uit deze paragraaf blijkt dat er behoefte bestaat aan de beoogde appartementen. De ontwikkeling past binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een impuls voor de kwaliteit van bebouwd gebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk

Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de voormalige ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goud-groene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

De Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. Deze bepaling is niet van toepassing indien sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Noord-Limburg; en het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Vanuit de de bestuursafspraken vanuit het POL 2014 zijn geen specifieke afspraken opgenomen ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen. Wel is conform artikel 2.2.2

‘duurzame verstedelijking’ de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Hiertoe heeft in paragraaf 3.1.3 reeds aan afweging plaatsgevonden.

Het plan is gelegen binnen Boringsvrije zone Venloschol. Binnen deze zone is het niet toegestaan om beneden 5 meter boven NAP verboden een boorput te maken of te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben, werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten of een aardwarmtesysteem te maken of te hebben. gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Het initiatief ziet niet op een van de bovengenoemde werkzaamheden. De beschermingszone vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

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

In december 2021 heeft de Provincie Limburg de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

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

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

Conform artikel 12 van de Ontwerp Omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- 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;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Afweging

Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Regionaal wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen, omdat zo voor starters woningen vrij komen. Het planinitiatief realiseert 19 levensloopbestendige woningen en draagt daarom bij aan de doorstroming en de beleidsopgave van de juiste woning

op de juiste plek. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Tot slot worden de woningen gerealiseerd in de kern van Venlo. Het initiatief is daarmee in lijn met de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

In de nieuwe strategische visie- zijn opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden.

Thuis in Venlo

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van de economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken getoet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wo-

nen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen. De overheid en inwoners moeten bescheiden zijn in hun verwachtingen over en weer.

Ruimte voor initiatieven

De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en is er werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls

om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opengehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorpse woonmilieus.

Werken in Venlo

In de toekomst bevindt Venlo zich op een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie

en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament verder verbreed dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness. Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor

diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

Wat betreft de grensligging is het (relatieve) gemak toegewezen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden.

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 gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd. De vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.

Rol van de gemeente Venlo

In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken.

Afweging

Onderhavig initiatief ziet op de interne verbouw van de Heilig Hart kerk en de bouw van een woningcomplex ter plaatse van de huidige pastorie. Deze locatie ligt, in lijn met de Strategische Visie Venlo 2040, binnen de stedelijke contouren. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de behoefte aan woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) en voor middeninkomens. Het initiatief is daarmee in lijn met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastge-

legd in de Strategische Visie 2030. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

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

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

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

Ruimte in de stad

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

Afweging

Het besluitgebied is gelegen binnen de stedelijke contour, zoals aangeduid op de kaart 'Ruimte in stad en dorp'. Nieuwe stedelijke functies, waaronder ook onderliggende vorm van wonen en ondergeschikte horeca dienen een plek te krijgen binnen de stedelijke contour. Het besluitgebied is conform de kaart 'ruimte in de stad en dorp' aangeduid als 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen en wordt ingezet op een sterkere mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. Onderhavige ontwikkeling komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het besluitgebied.

Identiteitsbepalende elementen, zowel op structuurniveau als ook op objectniveau (beeldbepalende panden), maar ook panden, bomen, lanen en hoogteverschillen (cultuurhistorisch waardevolle groene elementen) wil de gemeente Venlo behouden. Dit geldt ook voor cultuurhistorisch, religieus erfgoed en archeologisch erfgoed, zowel op structuur- als op objectniveau. Hierbij hebben kerken, kloosters en kloosterterreinen prioriteit (hoge concentratie Tegelen/Steyl, herbestemming Domani en Bethanië). De Cultuurhistorische Waardenkaart en de Welstandsnota zijn hiervoor de leidraad. Op grond van de welstandskaat ligt het besluitgebied binnen Wijkcentrum Gelreplein. Binnen dit gebied geldt welstandniveau bijzonder. Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van het 'hart' van de wijk aan en rondom het Gelreplein. De

Heilige Hart Kerk betreft hierin een beeldbepalend en cultuur-historisch waardevol object. Het behouden van de kerk is derhalve in overeenstemming met de ruimtelijke structuurvisie dat de kerk wordt behouden en wordt hergebruikt.

Tevens wil de gemeente Venlo 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Een leegstaande kerk wordt omgebouwd tot een appartementencomplex. De bijbehorende pastorie zal worden gesloopt. Hier komt een modern appartementencomplex voor terug. Dit zal zorgen voor een kwaliteitsverbetering.

3.4.3 Woonvisie Venlo 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- Een robuuste woningvoorraad

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

En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

- Wonen en zorg

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

Ordenende principes

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- Versnellen

Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.

- Verbinden

Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere

opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.

- Vernieuwen

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

Afweging

De woningen dragen bij aan de beoogde robuuste woningvoorraad, met toekomstbestendige (levensloopbestendige) woningvoorraad die bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Hierdoor wordt ook voorkomen dat toevoeging leidt tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Bovendien bestaat er behoefte aan woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen) en middeninkomens. Het huidige initiatief als geheel draagt hier aan bij. Daarnaast bestaat in de huidige situatie een woningtekort. Door de toevoeging van 19 appartementen wordt het woningtekort teruggebracht.

Daarnaast streeft de gemeente Venlo naar een compacte stad. Daarbij is verdichting wenselijk en optimaal gebruik van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling geeft hier eveneens uitstekend invulling aan.

Onderhavig initiatief is daarmee in lijn met de Woonvisie Venlo 2021-2026.

3.4.4 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.

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvraag in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende herontwikkeling behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2020 wordt beschreven dat aandacht dient te worden besteed aan het evenwicht in het woningaanbod. Noodzakelijk voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen en betaalbare huisvesting voor starters.

Afweging

Onderhavig initiatief ziet op de interne verbouw van de Heilig Hart Kerk tot 9 appartementen en de sloop van de voormalige pastorie en de bouw van een nieuw appartementencomplex met 10 appartementen. Dit initiatief behoort tot categorie 3. De gemeente heeft voor dit initiatief haar principemedewerking toegezegd.

Met het initiatief wordt een cultuurhistorisch waardevol element intern omgebouwd tot appartementen. Hierdoor kan dit element behouden blijven, wat in lijn is met het gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt met de sloop van de pastorie en de bouw van een nieuw appartementencomplex de relatie tussen beide gebouwen versterkt en tevens een kwaliteitsimpuls gegeven aan de omliggende openbare ruimte.

Verder draagt het planvoornemen bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Afweging

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, doordat zowel kwantitatief als kwalitatief nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte in Venlo-Noord. Voor de uitgebreide onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.4.5 Afwegingskader Woningbouwprogramma Venlo

Het afwegingskader woningbouwprogramma Venlo is een toetsingsinstrument waarlangs alle nieuwe initiatieven worden afgewogen op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit. De ontwikkeling van 19 levensloopbestendige appartementen binnen de Heilig Hart Kerk en ter plaatse van de voormalige is ook getoetst aan dit afwegingskader.

In de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die is opgenomen als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing, is de toetsing opgenomen. Aan de hand van deze toets kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruim voldoende punten scoort om als wenselijk te worden aangemerkt.

4 Onderzoek

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies.

Onderzoek

Door Kragten B.V. is een vooronderzoek bodem³ uitgevoerd. Hieronder wordt een samenvatting en de conclusie van het onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als separate bijlage aan onderhavige onderbouwing toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodem van de onderzoekslocatie niet verdacht ten aanzien van ernstige verontreinigingen. Wel kunnen als gevolg van het gebruik, en de ligging nabij drie wegen, licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB's, PAK, minerale olie en/of PFAS verwacht worden. De gehalten zullen lager zijn dan de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse "wonen". Aan de achterzijde van de kerk worden verhoogde gehalten aan minerale olie, als gevolg van de voormalige ondergrondse olietank, niet verwacht, maar kunnen ze niet worden uitgesloten. Aangezien hier nu, en in het toekomstig plan, een verharde inrit ligt is dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Op basis van het vooronderzoek zijn er dan ook, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie.

Binnen de onderzoekslocatie heeft een ondergrondse tank gelegen die circa 40 jaar geleden is verwijderd. De exacte locatie is niet bekend maar in afbeelding 2 van het rapport is het gebied waarbinnen deze heeft gelegen aangegeven. Omdat het hier om een verdachte (deel)locatie gaat is er een aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740.

Het verkennend bodemonderzoek dient in ieder geval uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte locatie. Voor de onverdachte locaties kan gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel of mag ook een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden voordat er grondwerkzaamheden (incl. bouwen) plaatsvinden op de locatie.

Mocht er uit het verkennend bodemonderzoek dan wel tijdens de grondwerkzaamheden een bodemverontreiniging worden aangetroffen (dit is niet de verwachting, maar kan nooit volledig worden uitgesloten), dan vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling. Waarschijnlijk heeft dit wel gevolgen voor de uitvoering, planning en kosten van de werkzaamheden.

Verkennend bodemonderzoek ondergrondse tank

Naar aanleiding van het vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd ter hoogte van de voormalige ondergrondse tank. Het rapport is als separate bijlage aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Conclusies

- De bodem ter plaatse van de verdachte locatie bestaat uit sterk zandige leem op matig fijn zand. In de groenstrook ligt op het sterk zandige leem een laag matig fijn zand van 0,5 á 1,0 m dik.
- Het zand in de groenstrook is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PCB en PAK.
- Het leem en het diepere zand zijn niet verontreinigd.
- In de opgeboorde grond zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging met minerale olie.
- Er zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond in de mengmonsters.

Aanbevelingen

Doel van het uitgevoerde bodemonderzoek was nagaan of er in de bodem sprake was van een minerale olie verontreiniging als gevolg van de voormalige ondergrondse tank die op de locatie aanwezig is geweest. Met het uitgevoerde bodemonderzoek zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen aanwijzingen voor een bodemverontreiniging met minerale olie aangetroffen. Op grond van de resultaten van het onderzoek kan ervan uit worden gegaan dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging gerelateerd aan de voormalige ondergrondse tank. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. De onderzochte locatie vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het terrein.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd (bijvoorbeeld bij het verwijderen van vloeren

³ Kragten B.V., *Heilig Hart Kerk te Venlo bodem vooronderzoek*, rapportnr.: MIL22.015, d.d. 30 juni 2022.

⁴ Kragten B.V., *'Heilig Hart Kerk te Venlo milieukundig bodemonderzoek'*, rapportnr.: MIL 22.092, d.d. 3 november 2022.

of het aanleggen van kabels en leidingen), zal rekening worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Voor het onverdachte terreindeel zal gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaart. Op grond van de bodemkwaliteitskaart, die onderdeel uit maakt van de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020 – 2029, heeft de grond een bodemkwaliteitsklasse 'Wonen'. Op grond van de Nota Bodembeheer is deze bodem geschikt voor de functie 'wonen'.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen.

Een nieuwe woning betreft een geluidsgevoelig object, wat inhoudt dat dient te worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. 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).

In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Onderzoek

Door Kragten B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan onderhavige onderbouwing toegevoegd. Hierna wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Wegverkeer

De berekende geluidbelasting op de kerk bedraagt ter plaatse van de zuidoost gevel maximaal 57 dB ten gevolge van de Straelseweg en ter plaatse van de noordwestgevel bedraagt de maximale geluidbelasting 57 ten gevolge van de Veldenseweg. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt door beide wegen ter plaatse van de kerk overschreden. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (63 dB) wordt wel gerespecteerd.

De berekende geluidbelasting op het nieuwe appartementengebouw bedraagt ter plaatse van de west-, noord- en zuidgevel meer dan 48 dB ten gevolge van de Veldenseweg. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt de Veldenseweg ter plaatse van het appartementengebouw overschreden. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (63 dB) wordt wel gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van de Straelseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het gehele gebouw.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen ten gevolge van niet zoneplichtige wegen (30 km/uur-wegen) en de cumulatieve ongecorrigeerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (inclusief niet zoneplichtige wegen) berekend.

De geluidbelastingen ten gevolge van de Paulus Potterstraat bedraagt maximaal 50 dB ter plaatse van de noordgevel van het nieuw appartementsgebouw inclusief aftrek artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de overige gevels en de kerk wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder

De cumulatieve ongecorrigeerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt maximaal 63 dB ter plaatse van de oostgevel. Geadviseerd wordt om de berekening van de geluidwering van de gevel uit te gaan van deze gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen.

Hogere waarden

De ontwikkeling van de nieuwe woningbouw binnen het plan is alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, hogere waarden vaststelt voor de woningen met een overschrijding vanwege de Veldenseweg en de Straelseweg.

Akoestisch onderzoek gevelwering

Daarnaast is een akoestisch onderzoek gevelwering⁶ uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de separaat toegevoegde bijlage. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Voor het bouwplan is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel de geluidbelasting vanwege verkeer op de Straelseweg als op de Veldenseweg meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd.

⁵ Kragten B.V., 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heilig Hart van Jezus Kerk Venlo', rapportnr.: 20220131-BRO1260AKO-WVL 2.0, d.d. 31 mei 2022.

⁶ Kragten B.V., 'Akoestisch onderzoek gevelwering Heilig Hart van Jezus Kerk Venlo', rapportnr.: 20221118-BRO126-RAP-AKO-GWG-1.0, d.d. 18 november 2022.

In het kader van de aanvraag om een Omgevingsvergunning dient de gevelwering van de geluidbelaste gevels te voldoen aan de van toepassing zijnde eisen. Onderzoek is uitgevoerd naar de gevelwering en de binnenniveaus, waarbij toetsing heeft plaatsgevonden aan de gestelde eisen (Bouwbesluit 2012). Uit het uitgevoerd onderzoek en berekeningen blijkt dat, uitgaande van de in paragraaf 2.3 van het onderzoeksrapport omschreven opbouw, de gevelwering van de verblijfsruimten en -gebieden voldoen aan de gestelde eisen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn

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

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

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

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Regeling NIBM

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 19 woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2021
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			105
Aandeel vrachtverkeer			10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM_{2,5} in 2021 ter plaatse < 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ < 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

4.1.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object

conform artikel 1, van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Quickscan externe veiligheid

Door Kragten B.V. is een quickscan externe veiligheid⁷ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan onderhavige onderbouwing toegevoegd. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

Transport over het water

Op circa 900 meter in westelijke richting is de Maas gelegen. De Maas maakt onderdeel uit van de Maascorridor en is opgenomen in het Basisnet water. De Maas heeft een PR 10-6-contour van 0 meter. De vrijwaringszone (25 m) vormt geen belemmering voor het plan. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van toxische gassen (GT3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico (standaardverantwoording).

Transport over de weg

Het besluitgebied ligt op circa 1,6 km van de autosnelweg A67 (wegvak L90). Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en het PAG van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied voor toxische gassen. Overeenkomstig het beleidsplan ligt het besluitgebied binnen zone 3. Voor deze zone gelden geen beperking voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaardverantwoording.

Transport over het spoor

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn. De risico's als gevolg van het transport van

⁷ Kragten B.V., *Quickscan externe veiligheid herbestemming Heilig Hart van Jezus Kerk te Venlo*, rapportnr.: 20220211-BRO126-RAP-EV-QS 1.0, d.d. 11 februari 2022.

gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Buisleidingen

Het besluitgebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het besluitgebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen belemmeringen voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Beperkte verantwoording

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Onderstaande tekst kan overgenomen worden bij een ruimtelijk plan dat zich in deze zone bevindt.

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 besluitgebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquiklasse F1.5: 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 via NL-alert.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid geboden te worden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde

afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Toetsing

Door Kragten B.V. is een quickscan bedrijven en milieuzonerings⁸ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan onderhavige onderbouwing toegevoegd. Uit de quickscan blijkt dat aan de van toepassing zijnde richtafstanden wordt voldaan en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt. Sprake is van een en leefklimaat voor het beoogde plan.

Daarbij wordt wel het volgende opgemerkt. Volgens de beheersverordening 'Venlo-Noord (vastgesteld 30 september 2019) geldt voor de percelen grenzend ten noordoosten aan de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk', Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter en reiken daarmee over de planlocatie. Echter, voor de genoemde percelen is op 27 januari 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen. Hoewel hiermee de toekomstige planologisch juridische mogelijkheden tot het realiseren van een maatschappelijke functie niet zijn uitgesloten, het bestemmingsplan blijft immers van toepassing, is de kans verwaarloosbaar dat op die locatie in de toekomst een maatschappelijke functie zal landen en dat bij het aanpassen van het huidige bestemmingsplan aan de aanstaande nieuwe wetgeving er een omgevingsplan komt die de voormalige bestemming naar verwachting zal overschrijven.

4.1.6 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de interne verbouw van de Heilig Hart Kerk en de sloop en herbouw van de naastgelegen pastorie ten behoeve van 19 appartementen.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 19 wooneenheden binnen een bestaande kern van Venlo. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.4).

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.5) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van deze wet zijn dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem dienen te worden bewaard en vroeg in het

⁸ Kragten B.V., *Bedrijven en milieuzonering herbestemming Heilig Hart van Jezus Kerk te Venlo*, rapportnr.: 20230208-BRO126-RAP-BMZ 4.0, d.d. 8 februari 2023.

⁹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

proces van de ruimtelijke ordening al rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureauonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In deze paragraaf wordt een samenvatting en de conclusie van het onderzoek weergegeven.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bureauonderzoek betreft de herbestemming van de huidige rijksmonumentale Heilig Hartkerk, de sloop van de voormalige pastorie Paulus Potterstraat 4-6 en de nieuwbouw van appartementengebouw met parkeerplaatsen. Ter plaatse van de Heilig

Hartkerk zal de huidige vloer gedeeltelijk (buiten de koepel) 1 meter worden verlaagd. Het is niet bekend hoe diep de toekomstige bodem verstoring ter plaatse van het te realiseren appartementengebouw zal zijn. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van tenminste 0,8 - 1,0 meter beneden maaiveld.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Basiskaart van de gemeente Venlo grotendeels in een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Het uiterste noordwestelijke deel ligt binnen een zone "begrenzing vindplaats". Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij elke bodemingreep dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Het besluitgebied ligt waarschijnlijk op een hoger gelegen dalvakteterras. Op het AHN is duidelijk te zien dat het besluitgebied deel uitmaakt van de hoger gelegen Maasterrassen. Het Maasterras waarop het besluitgebied ligt is gevormd in het Allerød. Op circa 600 meter ten zuidoosten ligt een restgeul waar de aangelegde Rijnbeek stroomt. Het is niet bekend of deze geul vóór de aanleg van de Fossa Eugeni-ana al als een (rest)geul aanwezig was. Er zijn in de omgeving tot op heden nog geen vondsten bekend uit de periode paleolithicum tot mesolithicum.

Om deze redenen wordt een middelhoge verwachting toegerekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. De ligging op een dalvakteterras op een hoger gelegen Maasterras zal voor latere landbouwende samenlevingen een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Er zijn in de omgeving van het besluitgebied geen

vindplaatsen bekend uit latere prehistorische perioden. In de wijde omgeving en richting de huidige loop van de Maas, zijn archeologische resten uit de Romeinse periode bekend. Voor het besluitgebied geldt daarom een hoge verwachting voor zowel nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de ijzertijd als voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Resten worden onder de verwachte eerdlaag of in de oorspronkelijke bodem verwacht en kunnen bestaan uit cultuurlagen, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen.

Het besluitgebied ligt op circa 750 meter ten noordoosten van de historische binnenstad van Venlo en maakt deel van een zone van kamptonginningen met meerdere verspreidt gelegen landhuizen en versterkte huizen. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het besluitgebied deel uitmaakte van de bouwlandgronden nabij enkele primaire en secundaire wegen. Vanaf 1900 is in het zuidwestelijke deel van het besluitgebied een gebouw aanwezig. Deze verdwijnt als de Heilig Hartkerk in 1921-1926 wordt gebouwd. Het is niet uit te sluiten dat binnen het besluitgebied historische bebouwing aanwezig was uit de periode vóór omstreeks 1800. Op basis van deze gegevens geldt voor het besluitgebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Wegens de verwachte aanwezigheid van enkeerdgrond en daarmee een plaggendek zijn archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Over het algemeen kunnen (anorganische) vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Mogelijke vuursteenvindplaatsen kunnen echter verstoord zijn geraakt bij de aanleg van het plaggendek en de eerste bewerking ervan. Hierdoor is

¹⁰ Aeres Milieu, *Archeologisch bureauonderzoek Veldenseweg 2 t Venlo (gemeente Venlo)*, projectnr.: AM21496, d.d. 3 februari 2023.

vaak de top van de natuurlijk bodem opgenomen in het bovenliggende opgebrachte dek.

Wat betreft eventueel aanwezige organische resten is het afhankelijk hoe diep het grondwater zit. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de lage grondwaterstand (GWT VI) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Ter plaatse van de onbebouwde zones zal de bodem vermoedelijk nauwelijks tot niet zijn verstoord. Voor het besluitgebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveau(s) vast te stellen.

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Venlo). In het selectieadvies van de gemeente Venlo is besloten dat een verkennend booronderzoek als vervolgstap in het onderzoekproces moet worden uitgevoerd.

Door Aeres Milieu is een archeologisch verkennend booronderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieronder wordt een samenvatting van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separaat toegevoegde bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied niet zijn aangetroffen. De bodemopbouw bestaat uit een AC-profiel waarbij de top van de terrasafzettingen

op een constant niveau liggen (op gemiddeld 21,91 meter +NAP). Op basis hiervan kan er worden geconcludeerd dat de top van de natuurlijke ondergrond niet diepgaand is verstoord. Dit betekent dat archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – nieuwe tijd aangetroffen kunnen worden. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (mesolithicum – nieuwe tijd) (middel)hoog.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen op circa 25 centimeter beneden maaiveld mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij is al rekening gehouden met een buffer van circa 30 centimeter. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats ter plaatse van het te realiseren appartementengebouw met parkeerplaatsen. De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Venlo).

Advies gemeente Venlo

In afwijking van bovenstaand advies heeft de bevoegde overheid (gemeente Venlo) aangegeven dat kan worden afgezien van een vervolgonderzoek mede gezien de relatief lage ligging van het plangebied en de verwachte ophoging: *Het selectiebesluit is dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Binnen de Heilig Hartkerk is evenmin onderzoek nodig. De daar voorgenomen vloerverlaging betekent het verwijderen van een ophoging en feitelijk een terugkeer naar het oorspronkelijke maaiveldniveau.*

4.2.2 Cultuurhistorie

De Heilig Hart Kerk is een Rijksmonumentale kerk met een bijbehorende pastorie die al een aantal jaren leeg staat. Het initiatief ziet op de interne verbouwing van de kerk en de sloop van de pastorie.

Op grond van de welstandskaat ligt het besluitgebied binnen Wijkcentrum Gelreplein. Binnen dit gebied geldt welstandniveau bijzonder. Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van het 'hart' van de wijk aan en rondom het Gelreplein. Het Gelreplein is door de wegen die hier samenkomen als vanzelfsprekend het centrum van de wijk. Aan en nabij het Gelreplein zijn het merendeel van de wijkvoorzieningen gesitueerd. Het beleid is gericht op versterking van het wijkcentrum. De voorwaarden voor verankering van de wijkidentiteit zijn voldoende aanwezig in bijzondere bebouwing en functies, het scala aan voorzieningen en de herkenbare pleinvorm. De bebouwing rondom het Gelreplein is gevarieerd. Behalve een kerkgebouw in traditionele stijl is er sprake van eigentijdse architectuur bij een supermarkt en een appartementengebouw met commerciële plint.

In de bestaande kerk zullen verschillende verbouwingsmaatregelen worden genomen zodat de uitstraling van de kerk niet wordt aangetast. De specifieke cultuurhistorische elementen uit het interieur en exterieur van de kerk zullen worden geborgd.

De pastorie wordt ten behoeve van het appartementencomplex geamoveerd. De huidige pastorie heeft, mede door de verhoging waarop deze staat, geen echte relatie met de Heilig Hart Kerk. Door het toevoegen van een nieuwe stedebouwkundig volume wordt de relatie tussen beide gebouwen

¹¹ Aeres Milieu, 'Archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen Veldenseweg 2 te Venlo (gemeente Venlo)', projectnr.: AM21496-2, d.d. 14 juli 2022.

versterkt en tevens een kwaliteitsimpuls gegeven aan de omliggende openbare ruimte. De kleur- en materiaal gebruik van het nieuwe appartementencomplex is ondergeschikt aan de Heilig Hart Kerk.

Het welstandbeleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van het 'hart' van de wijk aan en rondom het Gelreplein. De Heilige Hart Kerk betreft hierin een beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol object. Het planvoornemen ten aanzien van de Heilig Hart Kerk en de herontwikkeling van de voormalige pastorie dragen hieraan bij.

Hierdoor vormt het aspect 'Cultuurhistorie' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Water

4.3.1 Toetsing

Door Econsultancy is in het kader van de beoogde ontwikkeling een watertoets opgesteld en een infiltratieonderzoek uitgevoerd¹². Onderstaand wordt deze watertoets en het infiltratieonderzoek samengevat weergegeven. Het volledig onderzoeksrapport is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Grondwater

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen grondwaterpeilputten gelegen. Hierdoor is geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Op basis van de beschikbare literatuur gegevens kunnen derhalve geen concrete uitspraken worden gedaan omtrent de GHG of GLG. Verwacht wordt dat de GHG dieper is gelegen dan 2,0 meter beneden maaiveld. De planlocatie ligt binnen de Venloschol. Binnen de Venloschol zijn boringen dieper dan 5 m +NAP niet toegestaan tenzij een ontheffing hiervoor is verkregen. De planlocatie is niet

gelegen in een grondwaterbeschermings-, of grondwaterwin- gebied.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap Limburg is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Doorlatendheidsonderzoek

De doorlatendheid is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k- waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde.

Volgens de leidraad riolering module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig.

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als slecht tot matig doorlatend, waarbij k- waarden van <0,1 en 0,3 m/dag zijn aangetoond. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Waterbergingsopgave

De gemeente Venlo heeft een zogenaamde afkoppel-beslisboom ontwikkeld waarmee met behulp van een stappenplan bepaald kan worden welke eisen er gelden voor de omgang

met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor de activiteit 'bouw') en/of een aanvraag voor een rioolaansluiting.

Op basis van de afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is voor het planvoornemen bergingseis 3 van toepassing. Voor het plan dient een dynamische waterbergingsvoorziening aangelegd te worden conform 50 mm in 24 uur (= 50 liter per m²). Op basis van de lokale infiltratiemogelijkheden en de aanvullende eisen t.a.v. noodoverlaat en eventuele leegloopvoorziening mag de afvoer naar het gemeentelijke riool maximaal 1 l/s/ha bedragen. De noodoverlaat dient bij voorkeur bovengronds aangebracht te worden en moet zijn voorzien van terugslagklep en overstortmuur.

Op basis van de toekomstig en af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca.152 m³ (3.045 m² x 50 mm / 1.000).

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) separaat worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt.

Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

¹² Econsultancy, *Rapportage watertoets Heilig hart Kerk te Venlo*, rapportnr.: 17243.004, d.d. 17 januari 2022.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiele) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten onder de toekomstige parkeervoorzieningen. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk.

Om de wateropgave van 152 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal ca. 354 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, bedraagt het benodigd oppervlak ca. 255 m² (1,2 m x 0,6 m x 354 st). De parkeerplaats aan de noordwestzijde van de planlocatie heeft een oppervlak van ca. 410 m².

Behoudens de toepassing van infiltratiekratten kan eventueel ook gekozen worden voor toepassing van de Watertable van Trewatin of het Rockflow systeem van Rockwool bv.

Afvalwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en eventueel aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkwijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,0 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,0 x 120 liter = 240 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 19 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 4,56 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

4.3.2 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.4 Ecologie

4.4.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwijzige significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een

negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal

vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-

4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden

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

4.4.2 Toetsing

Stikstofdepositieonderzoek

Door Econsultancy is een stikstofdepositieonderzoek¹³ uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

De berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase zijn verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021.2).

Het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase op Nederlandse Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij dergelijke projecteffecten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

De Duitse Natura 2000-gebieden 'Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg' en 'Krickenbecker Seen – Kleiner De Wittesee' liggen beide op circa 3 kilometer afstand van het plan. Voor Duitse Natura 2000-gebieden dient de berekening op een zelf aangebracht rekenpunt te worden verricht.

Het projecteffect op Duitse Natura 2000-gebieden betreft 0,01 mol/ha/jaar per jaar tijdens de aanlegfase en 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase. Deze waarde ligt ruim onder de drempelwaarde waar aan wordt getoetst, negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna¹⁴ uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies van de quickscan weergegeven. Het volledige rapport is als separate bijlage aan onderhavige onderbouwing toegevoegd.

¹³ Econsultancy, *Onderzoek stikstofdepositie Heilig Hart Kerk te Venlo*, rapportnr.: 17243.005, d.d. 22 november 2022.

¹⁴ BRO, *Quickscan flora en fauna 'Heilig Hartkerk Veldenseweg 2' te 'Venlo'*, projectnr.: P04865, d.d. 10 januari 2022.

Vogels

Bij uitvoer van de werkzaamheden bestaat de kans dat er één of meerdere nesten van de huismus en gierzwaluw verloren gaan, en er mogelijk essentieel leefgebied van de huismus verdwijnt. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich onder de daken van de gebouwen nesten van de huismus of gierzwaluw bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Vleermuizen

Bij de sloop van de woningen/garage en de verbouwing van de kerk bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen en renoveren bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop en verbouwing sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt en verbouwd. De vleermuiskasten aan de noordzijde van de kerk blijven vooralsnog behouden. Deze zijn niet geplaatst door initiatiefnemer.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het besluitgebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van in-

standhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de sloop en verbouwing zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vleermuizen- en vogelonderzoek

Door Faunaconsult is een vleermuizen- en vogelonderzoek¹⁵ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de separaat toegevoegde bijlage.

¹⁵ Faunaconsult, 'Vleermuizen- en vogelonderzoek Veldenseweg 2 en Paulus Potterstraat 4 en 6 te Venlo', d.d. 12 oktober 2022.

In het plangebied zijn geen huismusnesten, gierzwaluwnesten of vleermuisverblijven gevonden. Werfroepen en paarterritoria van vleermuizen zijn evenmin waargenomen, evenals midder-nachtelijk zwermgedrag.

Buiten het plangebied zijn geen huismusnesten, gierzwaluwnesten of vleermuisverblijven waargenomen. Wel werden kort na zonsondergang gedurende enkele vleermuizenrondes enkele gewone dwergvleermuizen waargenomen. Deze vlogen niet uit in het plangebied en moeten dus een verblijf net buiten het plangebied hebben, maar in ieder geval in Venlo.

Conclusies

In het plangebied bevinden zich geen huismusnesten, gierzwaluwnesten of vleermuisverblijven. Bij de renovatie en sloop van de bebouwing hoeft dus geen rekening te worden gehouden met beschermde soorten. Er hoeft dus geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Groen, natuur en landschap

Het initiatief heeft tot gevolg dat in het stedelijk gebied verdere verdichting optreedt. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van het groen en een ongunstig effect heeft op het lokaal klimaat, de waterhuishouding en de biodiversiteit, is er een groenplan opgesteld. Dit groenplan zal als separate bijlage de omgevingsvergunningaanvraag worden ingediend.

Rondom het gehele plangebied wordt een groenblijvende taxus blokhaag aangeplant. Daarnaast worden de bestaande bloembakken gehandhaafd en verder aangeplant met groenblijvende sierheesters. Verder worden onder andere siergrassen aangeplant met enkele transparant bloeiende planten. Daarnaast komen binnen het plangebied enkele meerstammige bomen die in het voorjaar bloeien en hoogstam bomen op enkele plaatsen naast de kerk.

4.5 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur als voor het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementen complex ter plaatse van de huidige pastorie en de interne verbouwing van de Heilig Hart Kerk. Totaal zullen er 19 appartementen worden gerealiseerd. Van de 19 appartementen vallen 9 appartementen in het hogere huursegment. De overige 10 appartementen vallen in het middelhoge koopsegment.

De appartementen worden gerealiseerd in 'schil centrum' in een sterk stedelijke gemeente. Op grond van de CROW publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren' geldt voor 9 'huur, appartement, duur' een maximale verkeersgeneratie van 50 ($5,5 \times 9 = 49,5$). De 10 koop appartementen vallen onder de categorie 'koop, appartement, midden' en leveren daarmee een verkeersgeneratie van 55 ($10 \times 5,5 = 55$) motorvoertuigbewegingen op. In totaal zal het initiatief een verkeersgeneratie opleveren van 105 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie is een kerk en een pastorie gelegen binnen het besluitgebied. In de pastorie zijn 2 woningen aanwezig. Deze twee woningen leveren een maximale verkeersgeneratie op van 14 ($7,2 \times 2 = 14,4$) motorvoertuigbewegingen, uitgaande van de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. Voor een kerk zijn in de CROW publicatie geen normen ten aanzien van de verkeersgeneratie opgenomen.

De omliggende wegen kunnende geringe toename van 91 ($105 - 14$) motorvoertuigbewegingen aan.

4.5.2 Parkeren

Het planvoornemen voorziet in 24 parkeerplaatsen. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,2. Voor 19 appartementen komt de parkeerbehoefte daarmee op 23 parkeerplaatsen. Doordat het plan voorziet in 24 parkeerplaatsen wordt een parkeernorm van 1,263 parkeerplaatsen gehanteerd. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeerbehoefte.

5 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Uit artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is op een omgevingsvergunning. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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 Grondexploitiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Onderhavig initiatief ziet op interne verbouw van de kerk naar appartementen. En de sloop van de huidige pastorie en de bouw van een appartementencomplex. Op grond van artikel 6.2.1 sub c Bro is er sprake van een bouwplan bij de bouw van één of meer woningen.

Er is in onderhavig geval echter geen anterieure overeenkomst noodzakelijk. Er zijn in onderhavig geval geen kosten en er wordt voldaan aan art. 6.2.1a Bro. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit de vigerende beheersverordening 'Venlo Noord', zoals dat door de gemeenteraad van Venlo op 30 september 2015 is vastgesteld. Conform de vigerende beheersverordening geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Daarnaast valt het nieuwe appartementencomplex buiten het bouwvlak en is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

De vigerende beheersverordening biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. De realisatie van de woningen kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Tegen het gewenste initiatief bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke-functionaliteit van het gebied. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met de vigerende beheersverordening, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige,

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

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

6 Procedure, Overleg en Planstukken

6.1 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 eerstvolgende dag na de 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);
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden 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 onteigeningwet (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 2012).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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