



Ruimtelijke onderbouwing

‘Hoverhofweg 9-11 Venlo’

Gemeente Venlo



www.reland.nl

Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Hoverhofweg 9-11 Venlo

Rapportnummer: 2021.1811

Status: Definitief

Datum: 7 september 2023

Projectlocatie

Hoverhofweg 9-11

5926 RC Venlo

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© september 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Besluitgebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie besluitgebied.....	7
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Ontwikkeling	10
3.3 Toekomstige situatie besluitgebied	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	15
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.4 Regionaal beleid	17
4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	17
4.5 Gemeentelijk beleid	18
4.5.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	18
4.5.2 Welstandsnota gemeente Venlo 2013.....	19
4.5.3 Woonvisie 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen	19
4.5.4 Woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021)	21
4.5.5 Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017).....	21
4.5.6 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	22
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	23

5.1	Milieu	23
5.1.1	M.e.r. plicht	23
5.1.2	Bodem	24
5.1.3	Lucht	24
5.1.4	Geluid	26
5.1.5	Externe veiligheid	26
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	31
5.2	Water	31
5.2.1	Beleidskader	32
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	32
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	33
5.3	Natuur	34
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	34
5.3.2	Soortenbescherming.....	35
5.4	Archeologie.....	35
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	38
5.6	Verkeer en parkeren	38
5.6.1	Mobiliteit.....	38
5.6.2	Parkeren	39
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
HOOFDSTUK 7 Afweging belangen		41
HOOFDSTUK 8 Procedure		42
8.1	De uitgebreide afwijkingsprocedure	42
8.2	Beroep en hoger beroep.....	42

BIJLAGEN

Bijlage I	Plattegronden bestaande situatie
Bijlage II	Plattegronden beoogde situatie
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Aerius-berekening
Bijlage V	Quickscan flora en fauna
Bijlage VI	Archeologisch onderzoek
Bijlage VII	Omgevingsdialoog
Bijlage VIII	Groeninrichtingsplan



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Hoverhofweg 9-11 Venlo was in het verleden een bedrijf gevestigd. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is leegstand in de bedrijfsgebouwen ontstaan en heeft men gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie. Gezien de centrale ligging in Hout-Blerick is het voornemen ontstaan om het bestaande bedrijfsgebouw te slopen en ter plaatse een complex met 12 appartementen te realiseren. Daarnaast bestaat de wens om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Conform het geldende bestemmingsplan heeft de besluitlocatie de bestemming 'Bedrijf' waardoor het planvoornemen niet rechtstreeks is toegestaan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden die in het planvoornemen kunnen voorzien. Om het beoogde appartementencomplex te kunnen realiseren en de bedrijfswoning in gebruik te kunnen nemen als burgerwoning dient derhalve een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging of een afwijking van het bestemmingsplan.

Om de plannen kenbaar te maken heeft de initiatiefnemer op 12 februari 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venlo ingediend. Op 23 mei 2022 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de realisatie van het appartementencomplex op de locatie Hoverhofweg 9-11 Venlo.

Om de realisatie van het appartementencomplex en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning mogelijk te maken, dient (ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning) een bouwplan te worden ingediend en op basis daarvan een zogeheten uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt bijgevoegd bij het bouwplan ter motivatie dat met het oprichten van het nieuwe appartementencomplex en het in gebruik nemen van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning ter plaatse van Hoverhofweg 9-11 te Venlo sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Besluitgebied

Het besluitgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Venlo, sectie L, nummer 6012. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 1.714 m².

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

De besluitlocatie is gelegen aan de Hoverhofweg in Venlo. De Hoverhofweg is een doorlopende weg die in oostelijke richting uitkomt op de rotonde aan de N273 en in zuidelijke richting overgaat in de Holleweg die een ontsluiting heeft op de Baarlosestraat. Het besluitgebied is centraal gelegen in de wijk 'Hout-Blerick'. Gezien de ligging in de bebouwde kom zijn er in de directe omgeving van het besluitgebied voornamelijk woningen te vinden. Naast woningen zijn er in de omgeving enkele maatschappelijke, detailhandels-, horeca-, bedrijfs- en dienstverleningsfuncties aanwezig. Tot slot is op een afstand van circa 420 meter ten noorden van de besluitlocatie de snelweg A73 gelegen.

2.3 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsp perceel. Op dit perceel is een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 484 m² aanwezig (figuur 2 en 3). De overige gronden binnen het besluitgebied zijn ingericht als tuin bij de bedrijfswoning of bestaan uit verharding (o.a. inrit en parkeervoorzieningen t.b.v. van het voormalige bedrijf). Het bedrijfsp perceel wordt in de huidige situatie ontsloten op de Hoverhofweg.



Figuur 2. Bestaande bebouwing huidige situatie. Besluitgebied rood omkaderd.



Figuur 3. Bestaande situatie.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' zoals vastgesteld op 26 mei 2010 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (figuur 4). Naast deze enkel- en dubbelbestemming ligt er op een gedeelte van het besluitgebied een bouwvlak, de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en zijn de volgende maatvoeringen op gedeeltes van het perceel van toepassing:

- 'maximum bouwhoogte: 5m'
- 'maximum goothoogte: 5m'
- 'maximum bouwhoogte 6 m'
- 'maximum goothoogte: 9m'
- 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemming 'Bedrijf'. Door de regels die zijn toegekend aan deze bestemming is de realisatie van het appartementencomplex en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning niet rechtstreeks toegestaan. Middels een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan om het planvoornemen op deze locatie mogelijk te maken.



Figuur 4. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Besluitgebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft de wens om binnen het besluitgebied het bestaande bedrijfsgebouw te slopen en een nieuw appartementencomplex te realiseren. Dit appartementencomplex bestaat uit 12 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Om in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners te kunnen voorzien worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein (aan de achterzijde van het appartementencomplex) en 2 parkeerplaatsen parallel aan de Hoverhofweg (aan de voorzijde van het appartementencomplex) gerealiseerd. De parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn vanuit de Hoverhofweg te bereiken via een inrit ten noordwesten van het beoogde appartementencomplex.

Aan de voorgevel worden extra en diepere groenstroken / haagaanplant gesitueerd. Aan de rechterzijgevel wordt een groenstrook /haag aangeplant en ook aan de achterzijde worden groenvoorzieningen gerealiseerd.

Daarnaast bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. De bestaande woning, aanbouw en inrit blijven hierbij ongewijzigd behouden. De woning is en blijft eigendom van de initiatiefnemer. In de beoogde situatie wordt de woning verhuurt aan derden.

3.3 Toekomstige situatie besluitgebied

In deze paragraaf is in figuur 5 de plattegrond weergegeven van de gewenste situering van het appartementencomplex en de indeling hiervan om een goed beeld te krijgen van de beoogde situatie. Voor de gedetailleerde plattegrond wordt verwezen naar bijlage II. In figuur 6 is een sfeerimpressie van de beoogde situatie weergegeven.

Stedenbouw

De Hoverhofweg kenmerkt zich door bebouwing van korte rijtjes die in een rooilijn zijn gebouwd op korte afstand van de weg. De hoogte is doorgaans 1 à 2 lagen met een kap. Uitzondering op de karakteristieken van de Hoverhofweg is het appartementencomplex van nr. 29. Deze heeft een grotere korrelgrootte en ligt verder terug van de weg.

Het beoogde appartementencomplex bestaat uit twee achterelkaar gekoppelde volumes. Aan de straat presenteert het zich als een gebouw met twee geschakelde volumes. De twee volumes zijn met elkaar verbonden door een gemeenschappelijk deel. Het gehele gebouw bestaat uit 2 ruime lagen. De massa van het gebouw is naar achteren uitgebreid. De nokhoogte (11,8 meter) is iets hoger dan toegestaan conform het bestemmingsplan (9 meter). Stedenbouwkundig is dat aanvaardbaar vanwege de

afwijkende maat van het perceel en de beoogde woningtypologie. Het gebouw ligt op voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrenzen, bovendien is het parkeren beoogd achter het gebouw.

De bebouwing ligt 5 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de straat. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt positief, want hierdoor valt het minder op dat de hoogte iets hoger is. Ook is het, doordat het volume terug ligt, niet storend voor het straatbeeld dat het volume van het gebouw anders is dan in de rest van de straat. Bovendien ontstaat doordat het volume terug ligt een (groene) onbebouwde voorruimte. Dat is een positieve toevoeging aan een straat met nauwelijks groen en voortuinen.



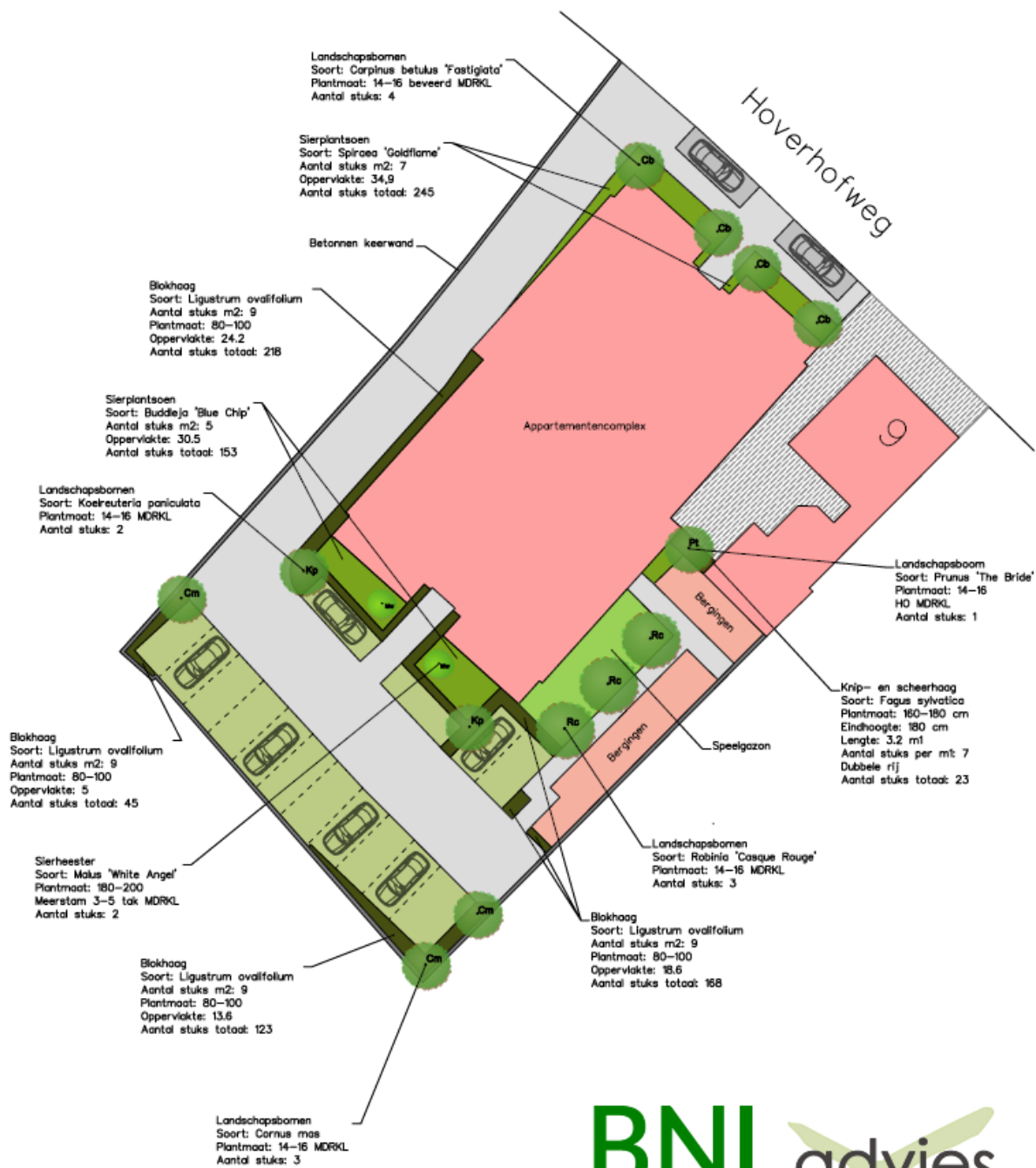
Figuur 5. Plattegrond beoogd appartementencomplex.



Figuur 6 Sfeerimpressie beoogde situatie

Groeninrichtingsplan

In figuur 5 zijn groen elementen verwerkt. Deze groenelementen zijn weergegeven in een groeninrichtingsplan dat is opgesteld in juni 2023. Het plan brengt een uitbreiding van bebouwing en verharding met zich mee, ten koste van bestaande groene ruimte. Gezien de belangen van groen voor de leefomgeving dient er binnen het plan meer groen toegevoegd te worden. Zowel aan de straatzijde als achterzijde. De groenelementen zijn concreet verwerkt in het opgestelde groeninrichtingsplan. Verwezen wordt naar bijlage VIII bij deze ruimtelijke onderbouwing voor het groeninrichtingsplan in hogere resolutie.



Figuur 7: Groeninrichtingsplan

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het besluitgebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in de woonwijk en de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe appartementencomplex bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die

kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden 12 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' is de beoogde ontwikkeling aan de Hoverhofweg niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Vanuit het geldend bestemmingsplan is op de planlocatie de enkelbestemming 'Bedrijf' van kracht. Binnen deze bestemming is het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan. Door het realiseren van 12 nieuwe wooneenheden moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Gezien er sprake is van een concreet bouwplan is het uitgangspunt dat niet méér dan 12 wooneenheden mogelijk worden gemaakt.



Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 12 wooneenheden aan de Hoverhofweg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: “Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?”

In paragraaf 4.5.3 t/m 4.5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de behoefteonderbouwing. Uit deze paragrafen blijkt dat wordt voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in onderhavig voornemen vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavige onderbouwing is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat 12 middeldure huurappartementen die allemaal levensloopbestendig worden uitgevoerd. Hierdoor bestaat het planvoornemen uit geschikte woningen voor zowel starters als ouderen, waar in de nabije toekomst toenemende vraag naar is en waarvoor op lange termijn tevens een duidelijke lokale opgave ligt.

Tot slot is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw worden gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de opwaardering van de wijk Hout-Blerick. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart ‘Wonen en leefomgeving’ is het besluitgebied gelegen binnen de zone ‘Woongebied’ (figuur 8). De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.



Figuur 8. Uitsnede kaart 'Wonen en leefomgeving' Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Besluitgebied rood omkaderd.

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex met 12 levensloopbestendige appartementen en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning op een centrale locatie in de wijk Hout-Blerick. Gezien deze centrale ligging zijn er in de nabijheid van de besluitlocatie, naast woningen, verschillende voorzieningen aanwezig. Doordat het complex binnen bestaand woongebied wordt gerealiseerd en er in de directe nabijheid reeds woningen aanwezig zijn, is de functie passend in de omgeving. Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd en vervangt het nieuwe appartementencomplex een verouderd bedrijfsgebouw. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het besluitgebied is niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing

geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Uit deze structuurvisie komt naar voren dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren zal blijven stijgen. Het gaat hier dan voornamelijk om een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. Daarnaast is binnen de huishoudensgroei een duidelijke trend herkenbaar van het toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verklaart dan ook enigszins de stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen gezien huurwoningen uit het duurdere segment en koopwoningen in veel gevallen niet betaalbaar zijn voor dit soort huishoudens.

Het mogelijk maken van een nieuw appartementencomplex op een perceel dat centraal in de wijk Hout-Blerick is gelegen is dan ook een passende oplossing om in te spelen op de stijgende vraag naar huurwoningen voor een- of twee persoonshuishoudens. Door de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarop in de huidige situatie verouderde bedrijfsbebouwing aanwezig is, wordt zowel rekening gehouden met de toenemende leegstand van commercieel vastgoed als het woningtekort. De realisatie van het appartementencomplex sluit dan ook aan bij de Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024.

4.5 Gemeentelijk beleid

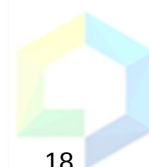
4.5.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Hierin is de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente beschreven. Zo is opgenomen wat er op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is voor de komende jaren.

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's:

1. Drukke in het ommeland;
2. Ruimte in de stad;
3. Leven aan de Maas;
4. Voorzieningen op maat;



5. Robuuste structuren.

Naast de vijf thema's zijn er drie aandachtspunten welke betrekking hebben op elk ruimtelijk initiatief. Hiermee wordt bedoeld dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt worden gehanteerd;
- de vraag wordt gesteld wat het initiatief met betrekking tot de (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Het besluitgebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Het perceel voor het beoogde appartementencomplex is in het verleden in het gebruik geweest ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Gezien de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten bestaat het voornemen om de locatie in herontwikkeling te brengen. Doordat er in de omgeving voornamelijk burgerwoningen aanwezig zijn, is een appartementencomplex meer passend in de omgeving dan de bedrijfskavel. Ook het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning is ruimtelijk-functioneel passend in de omgeving. Door de realisatie van het appartementencomplex op deze locatie, tussen reeds bestaande bebouwing, wordt de ruimte intensiever benut en kan er gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast ligt de nadruk in dit gebied op wonen gecombineerd met werken en diensten, waarmee het planvoornemen in lijn is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.5.2 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

De gemeenteraad van Venlo heeft op 29 januari 2014 de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 vastgesteld. De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het doel van de nota is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving

Conform de kaart behorende bij de welstandsnota, is het besluitgebied gelegen in een bijzonder welstandsgebied. In het voortraject is het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed. Naar aanleiding van het eerste advies is het plan op enkele punten aangepast en heeft de commissie een positief standpunt ingenomen. Het plan is voorstelbaar en passend binnen de omgeving waardoor de ontwikkeling in lijn ligt met de welstandsnota gemeente Venlo 2013.

4.5.3 Woonvisie 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de



woonvisie schept de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. Wonen en zorg

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 partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes:

- **Versnellen:** Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- **Verbinden:** Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- **Vernieuwen:** Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

In de woonvisie zet de gemeente in op het transformeren van particulier bezit zonder toekomstwaarde. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief te beëindigen waardoor de verouderde bedrijfsbebouwing met weinig toekomstwaarde resteert. Doordat het besluitgebied in een woonwijk is gelegen is de omzetting/realisatie van woningen een logischere invulling van dit perceel. Hierdoor bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren zodat woningbouw gerealiseerd kan worden.

Bij nieuwbouw zet de gemeente in op het bevorderen van doorstroming. De grootste groei zit in 65+ huishoudens en die wonen nu veelal in (grote) eengezinswoningen. Er is een deel van deze groep die wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer toekomstbestendige woonvormen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt. Ook woningen toevoegen voor 1- en 2-persoonshuishoudens lijkt een 'no-regret' scenario gezien de toename van dit type huishoudens, zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen. Daarbij zet de gemeente in op gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.

Voor wat betreft het onderwerp beschikbaarheid heeft de gemeente zich in de visie als doel gesteld dat er jaarlijks gemiddeld 350-400 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, om de huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Het initiatief past ook de daarvoor geldende ruimtelijke strategie door het beter benutten van de bestaande stedelijke ruimte. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen behouden en verbeteren plus nieuwe en kostbare infrastructuur voorkomen.

Door de transformatie van het bedrijfsperceel ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex, wordt toekomstwaarde voor het perceel gecreëerd en wordt het woonaanbod in Hout-Blerick versterkt. Dit initiatief past in de lijn van de Woonvisie 2021 – 2026.

4.5.4

Woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021)

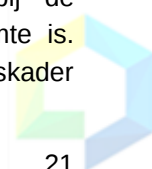
In april 2021 heeft de gemeente Venlo een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Venlo bestaat (zowel het koop- als huursegment). Deze woningen passen bij de huishoudensverduunning (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 55- en 75-plushuishoudens) op de langere termijn, en kunnen gerealiseerd worden als appartement of grondgebonden nultredenwoning. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente. Nultredenwoningen zijn echter niet alleen interessant voor ouderen. Ook voor starters en alleenstaanden kunnen dergelijke woningen een aantrekkelijk product zijn. Voorliggend plan is geheel opgebouwd uit nultredenwoningen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning.

Starters hebben ten aanzien van woningtypen en woonvormen diverse voorkeuren: circa 20% heeft voorkeur voor een rijwoning, circa 20% voor een twee-onder-een-kap woning en circa 20% voor een appartement. Ook heeft 30% geen voorkeur wat betreft woonoppervlak en neemt 30% genoegen met een balkon of dakterras in plaats van een tuin. Starters en 70-plussers hebben op veel aspecten van de woning vergelijkbare eisen. Beide doelgroepen hebben een voorkeur voor relatief kleinere woningen, willen vaker een balkon dan andere doelgroepen en geven vaker de voorkeur aan woningen met maximaal twee slaapkamers. Daarnaast hebben 70-plushuishoudens vaker dan gemiddeld een voorkeur voor huurwoningen (46% tegenover 31% gemiddeld). Een kwart van hen is bereid een woning te huren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Gezien het te realiseren type appartementen en de beoogde doelgroep van deze appartementen blijkt dat voorliggend plan voldoet aan de actuele woonbehoeftes uit het woningbehoefteonderzoek van de gemeente Venlo.

4.5.5

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

In januari 2017 heeft de gemeente Venlo het 'Afwegingskader woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Voorliggend initiatief is getoetst aan dit afwegingskader. Het initiatief scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 2 punten (inbreiding binnen overig gebied, verdichten op een wenselijke plek) en voor het volkshuisvestelijk kader 5 punten (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw deels, levensloopbestendige woningen). Het totaal komt hiermee op 7 punten (waarvan 2 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee een "te heroverwegen" plan. Het afwegingskader is opgesteld om een gewogen afweging te kunnen maken welke woningbouwplannen voor planreductie in aanmerking kwamen en om nieuwe plannen hierin te kunnen sturen. Deze opgave is echter niet meer actueel, daar de gemeente Venlo nu een opgave heeft om gemeentebreed 350-400 woningen toe te voegen. De gemeente Venlo heeft voorliggend initiatief in het kader van het principeverzoek beoordeeld en aangegeven dat voor nieuwbouwplannen die passen bij de woningbehoefte in de kleinere kernen, waaronder voorliggend initiatief, ruimte is. Voorgenomen ontwikkeling ligt dan ook deels in lijn met het afwegingskader



woningbouwinitiatieven van de gemeente Venlo en is passend binnen het actuele beleid.

4.5.6

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

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

Het gaat feitelijk om het toevoegen van 12 nieuwe woningen aan de voorraad. In de Dynamische woningbouwprogrammering is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd zijn initiatieven waarbij woningbouw nodig is om de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien. Op basis van de Woonvisie en het Woningbehoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat voorliggend initiatief voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Dynamische woningbouwprogrammering.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het besluitgebied worden 12 nieuwe woningen toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht en hoeft geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 12 nieuwe wooneenheden, waardoor in dit geval sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze nieuwe wooneenheden worden tussen reeds bebouwde percelen gerealiseerd. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat de ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten heeft op de omgeving en op het milieu. De ontwikkeling kan dan ook als een gewenste ontwikkeling worden gezien.

5.1.2

Bodem

In het kader van de planologische procedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval heeft het besluitgebied de bestemming 'Bedrijf'. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er in februari 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage III.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. De parameters kobalt, cadmium, koper, kwik, lood en PCB zijn in licht verhoogde gehalten in de bovengrond aangetoond. In de ondergrond is de parameter kobalt in een licht verhoogd gehalte aangetoond. Er zijn geen verhoogde gehalten PFAS boven de toepassingsnormen landbouw / natuur aangetoond. Een grondwateronderzoek is conform de vrijstelling in de NEN 5740 niet uitgevoerd, aangezien het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Aanbevelingen

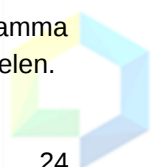
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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



Ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. De achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie bedraagt circa 16,19 µg/m³ (PM₁₀). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 13,6 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Door de realisatie van de 12 appartementen zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie toenemen. Daardoor zal tevens de hoeveelheid fijnstof in de lucht toenemen. Met behulp van de NIBM-tool van het RIVM is berekend of er nader onderzoek moet worden gedaan naar de invloed van het extra verkeer op de luchtkwaliteit.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de ontwikkeling (sloop bedrijfsgebouw en realisatie appartementencomplex) zorgt voor een toename van maximaal 21,4 verkeersbewegingen per etmaal. Door middel van de NIBM-tool kan worden berekend of naar aanleiding van deze toename een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		21,4
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 9. NIBM-tool.

Uit de NIBM-tool (figuur 9) blijkt dat de toename van het verkeer niet in betekenende mate is, waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het besluitgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

Spoorweg- en industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het besluitgebied is dus niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen en/of industrieterreinen gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt een onderzoeksplicht voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval zijn de Hoverhofweg en omliggende wegen binnen een zone gelegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Het besluitgebied is daarnaast niet binnen de invloedssfeer van omliggende onderzoeksplichtige wegen gelegen waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

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

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

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



worden met een standaard verantwoording. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar het einde van deze paragraaf.

Risicovol transport over spoorwegen

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen spoorlijnen waarover risicovol transport plaatsvindt, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over water

Ten zuidoosten van de besluitlocatie is op een afstand van circa 980 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de besluitlocatie buiten deze contour is gelegen. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over de Maas, is het besluitgebied conform het Beleidsplan externe veiligheid gelegen binnen zone III (invloedsgebied toxische stoffen). Voor zone III gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaard verantwoording. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar het einde van deze paragraaf.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 400 meter ten westen van de besluitlocatie is een buisleiding gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door de buisleiding wordt aardgas vervoerd. Bij de buisleiding is geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} opgenomen waardoor deze buisleiding geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 besluitgebied 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 risicobronnen speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bronnen, op ruime afstand van het besluitgebied.

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 Pasquillklasse 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 mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige object betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe woningen zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Tevens zijn er een aantal andere functies gelegen. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand van de gevel van het beoogde appartementencomplex tot het bouwvlak van de nabijgelegen functie.

Adres	Soort	Milieu-categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Hoverhofweg 7	Detailhandel	1	10 meter	60 meter	Ja
Hoverhofweg 10	Horeca	1	10 meter	12 meter	Ja
Hoverhofweg 8a	Dienstverlening	1	10 meter	0 meter	Nee

Tabel 1 Minimumafstanden tussen bedrijven en beoogde woning

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet aan de minimumafstand tot de dienstverleningsfunctie aan de Hoverhofweg 8a kan worden voldaan doordat de bedrijfswoning aan de Hoverhofweg 9, die in de toekomstige situatie in gebruik wordt genomen als burgerwoning, tegen deze functie aan is gelegen. Ook het beoogde appartementencomplex wordt binnen de richtafstand van 10 meter behorende bij de dienstverleningsfunctie gerealiseerd. Doordat de dienstverleningsfunctie in de huidige situatie al rekening dient te houden met de bestaande (bedrijfs)woning (milieugevoelig object), kan gegarandeerd worden dat er in de toekomst, net zoals in de bestaande situatie, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning aan de Hoverhofweg 9 en het nieuwe appartementencomplex. Daarnaast zal de functiewijziging niet leiden tot een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden van de dienstverleningsfunctie doordat er in de bestaande/maatgevende situatie al sprake was van een milieugevoelig object op een afstand van 0 meter van deze functie. Aan de richtafstanden van overige omliggende bedrijfsfuncties kan worden voldaan waardoor het aspect milieu- en bedrijvenzonering niet zorgt voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bedrijfsfunctie binnen het besluitgebied verdwijnt uit het woongebied waardoor de milieusituatie ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten als gevolg van voorgenomen ontwikkeling zal verbeteren.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

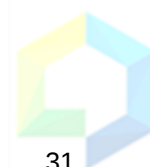
Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen het besluitgebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.



5.2.1

Beleidskader

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei zijn gefuseerd in 2017. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijnwater, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het Waterbeheerplan 2022-2027 opgesteld waarin het toekomstbestendig waterbeheer wordt beschreven. Het beschrijft onder andere:

- Hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht.
- Welke thema's op de agenda staan en welke strategie het Waterschap inneemt.
- Welke maatregelen worden uitgevoerd, de partners die hierin ondersteunen en op welke manier het Waterschap dit proces zal monitoren en bijsturen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.2.2

Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. In het besluitgebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. De Maas is op een afstand van circa 980 meter van het besluitgebied gelegen.



Het besluitgebied is niet gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Voor het besluitgebied geldt dus geen vergunningsplicht in het kader van de Waterwet. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen van de ontwikkeling

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het besluitgebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. In paragraaf 5.2.3 wordt verder ingegaan op de afkoppeling van hemelwater.

5.2.3

Afkoppel beslisboom

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

Ten behoeve van het te realiseren appartementencomplex zal het bestaande bedrijfsgebouw worden gesloopt. De oppervlakte van de bestaande verharding en bebouwing bedraagt 775 m² (overlappend verhard oppervlak). De oppervlakte van het nieuwe appartementencomplex en verharding bedraagt circa 1.250 m² (inclusief parkeerplaatsen en inritten). Dit betekent dat de oppervlakte aan verharding binnen het besluitgebied met 475 m² toeneemt. De parkeerplaatsen binnen het besluitgebied worden gerealiseerd met waterdoorlatende grasbetonstenen. De inrit naar de parkeerplaatsen en bergingen bestaat uit klinkers.

Voor het overlappend verhard oppervlakte van 775 m² geldt 'bergingseis 2'. Gezien de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie met meer dan 100 m² toeneemt, geldt 'bergingseis 3'. Dat wil zeggen dat er een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van:

- Overlappend verhard oppervlakte:
T=2 (20 liter per m²), oftewel een waterberging van 0,02 m³ per m² aan verhard oppervlak. Dit komt neer op een te realiseren waterbergingsvoorziening van ten minste (0,02 x 775 m² =) 15,5 m³.
- Toename verhard oppervlakte:
T=10 (50 liter per m²), oftewel een waterberging van 0,05 m³ per m² aan verhard oppervlak. Dit komt neer op een te realiseren waterbergingsvoorziening van ten minste (0,05 x 475 m² =) 23,75 m³.

In de overige aangeleverde stukken bij deze aanvraag is nader uitgewerkt hoe in de benodigde waterberging (39,25 m³) zal worden voorzien. Er zal worden voldaan aan de bergingseis conform de afkoppel beslisboom van de gemeente Venlo, waardoor het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. 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 mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 9,55 kilometer ten noorden van het besluitgebied gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli, geldt de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Voor de gebruiksfase dient daarentegen, gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de besluitlocatie in de beoogde situatie, wel een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. De AERIUS berekening voor de gebruiksfase is bijgevoegd als bijlage IV.



Conclusie

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en groenelementen zoals bomen fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het verwijderen hiervan kan een negatieve gevolgen hebben voor dieren. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden bepaald of er al dan niet nader onderzoek dient te worden gedaan naar voorkomende diersoorten.

In dit geval kunnen de te verwijderen groenelementen en het te slopen bedrijfsgebouw als verblijfplaatsen voor diersoorten dienen. Er dient vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is daarom in juli 2022 een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage V bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. Er kan buiten het broedseizoen zonder voorziene problemen begonnen worden met het de geplande ontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

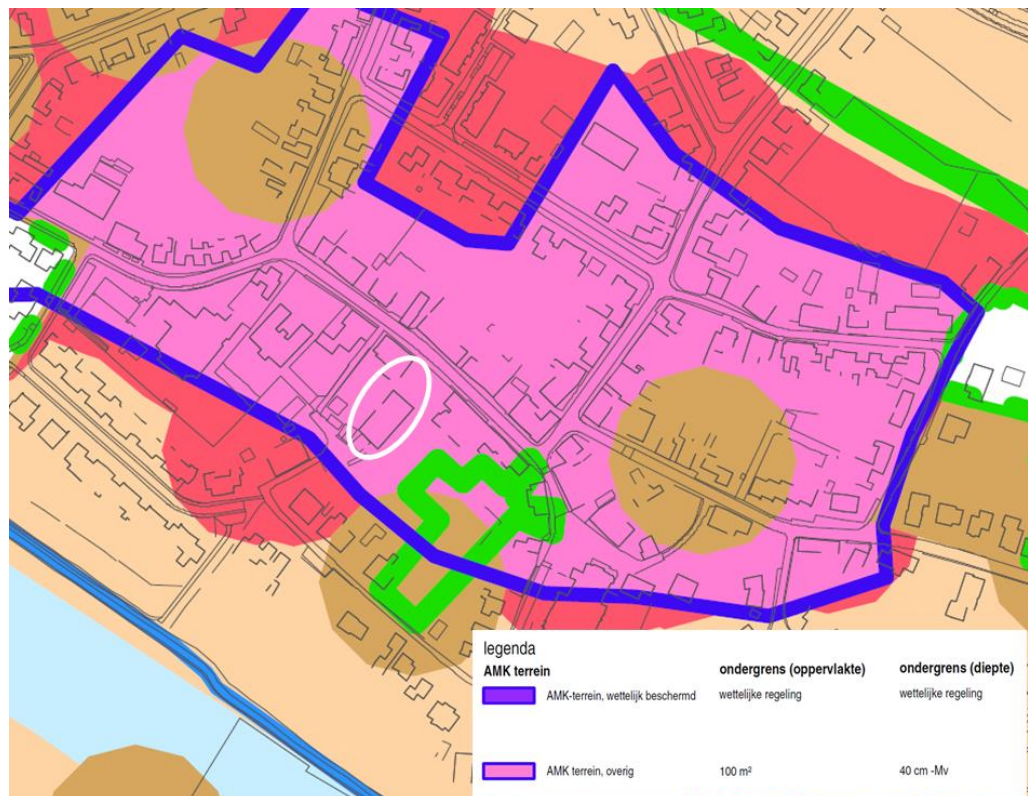
In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl



cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2015) (figuur 11) is het besluitgebied gelegen binnen een AMK terrein 'overig'. Binnen dit terrein is het behoud van het archeologisch erfgoed in situ gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Daarnaast komen ten oosten en ten noordwesten van het plangebied vindplaatsen voor. De vindplaats ten oosten van het plangebied betreft de vondst van Romeinse bouwpuinfragmenten en de vindplaats ten noordwesten van het plangebied betreft de Wellesboerderij.



Figuur 11. Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo 2015 met besluitgebied wit omcirkeld

Er is derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en de aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage VI.

Conclusies

De conclusies worden gegeven in de vorm van de antwoorden op de onderzoeksvragen.

1. Wat is bekend over de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van het plangebied?

Het plangebied is niet gekarteerd op de geomorfologische kaart van Nederland, uit extrapolatie van het omliggende gebied blijkt dat het plangebied op een dalvlakteterras ligt dat gedurende het Laat-Pleniglaciaal gevormd is. In het plangebied komen volgens de bodemkaart van Nederland loopodzolgronden voor.

2. Wat was het historisch landgebruik van het plangebied, wat is het huidige landgebruik en wat is de verwachte invloed daarvan op de (bodem)gaafheid en mogelijk aanwezige archeologische waarden?
Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als weiland, bouwland en tuin en/of boomgaard. Gedurende de jaren '70 is in het zuidwestelijke deel van het plangebied bebouwing gerealiseerd. Naar verwachting zullen enkel in dit deel van het plangebied diepere bodemverstoringen plaats hebben gevonden. Daarnaast bleek op basis van historische kaarten de Springbeek op ca. 150 m afstand van het plangebied gelopen te hebben.
3. Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden zijn over het plangebied bekend?
Het plangebied ligt binnen een AMK-terrein, dit betreft de oude kern van Hout-Blerick. Daarnaast zijn vindplaatsen uit alle perioden bekend uit de directe omgeving van het plangebied.
4. Wat is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied?
Voor het plangebied is op basis van bekende archeologische waarden, landschappelijke situering en historisch landgebruik een hoge verwachting opgesteld voor alle perioden.
5. Stemt de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw in het plangebied overeen met hetgeen op basis van het bureauonderzoek verwacht werd?
In het plangebied werden op basis van de bodemkaart loopodzolgronden verwacht, in het plangebied zijn tijdens het booronderzoek relatief intacte bodemprofielen van loopodzolgronden aangetroffen.
6. Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied intact en wat zegt dit over de gaafheid van eventuele archeologische waarden?
In drie van de zes boringen is (een restant van) een B-horizont waargenomen, in de overige boringen (m.u.v. de gestuikte boring) is een BC-horizont aangeboord. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bodem binnen het plangebied nog relatief intact is.
7. Op welke diepte bevindt zich de archeologisch interessante laag / het niveau waarop archeologische waarden in situ bewaard kunnen zijn gebleven?
Het archeologisch niveau bevindt zich in de top van de B-horizont, dit niveau bevindt zich op een diepte van 30-60 cm -mv (21,39-21,94 m + NAP).
8. Dient op basis van de resultaten van het veldonderzoek de gespecificeerde archeologische verwachting worden bijgesteld?
Gezien de aanwezigheid van een relatief intacte bodem binnen het plangebied, kan de archeologische verwachting gehandhaafd worden.
9. Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventueel aanwezige archeologische waarden?
Binnen het plangebied zullen 12 appartementen gerealiseerd worden, de nieuwbouw zal tot 20,70 m -mv gefundeerd worden, hierbij zal het archeologisch relevante niveau verstoord worden.

Aanbevelingen

De geplande nieuwbouw wordt tot 1 m beneden peil gefundeerd, tot een diepte van 20,70 m + NAP. De top van het archeologisch relevante niveau bevindt zich op een diepte van 21,39-21,94 m + NAP en derhalve kunnen de geplande ingrepen eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied verstoren of vernietigen. Tenzij voorkomen kan worden dat de toekomstige graafwerkzaamheden dieper dan het archeologische niveau zullen reiken, wordt archeologisch vervolgonderzoek

aanbevolen in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P).

Het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, heeft het selectieadvies overgenomen en gevraagd om vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek in het kader van deze ontwikkeling. Daartoe is begin 2023 een PvE opgesteld dat door het bevoegd gezag op 3 mei 2023 is goedgekeurd.

Te allen tijde geldt dat mochten tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, hiervan melding dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de erfgoedwet.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Binnen de huidige bestemming is de vestiging van een bedrijfsfunctie mogelijk en is het besluitgebied ook als zodanig in gebruik geweest. In voorgenomen ontwikkeling wordt het bedrijfsgebouw gesloopt zodat ruimte ontstaat voor de realisatie van het appartementencomplex. De bestaande (bedrijfs)woning blijft behouden. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie (rest bebouwde kom van sterk stedelijk gebied) in de huidige en toekomstige situatie is. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie is de verkeersgeneratienorm voor de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (nummer 381) gehanteerd. Aangezien de grondgebonden woning beschikbaar blijft voor huisvesting van één huishouden, treden voor dit deel van het besluitgebied geen wijzigingen op.

Ontwikkeling	Oppervlakte/eenheid	Verkeersgeneratie norm	Verkeersgeneratie
Realisatie 12 appartementen (huur, midden/goedkoop)	12 appartementen	3,6 per appartement	+ 43,2
Sloop bedrijfsgebouw	484 m ²	4,5 per 100 m ² b.v.o	- 21,8
Saldo			+ 21,4

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 21,4 verkeersbewegingen toeneemt. Aangezien de huidige infrastructuur voldoende capaciteit heeft om de huidige verkeersgeneratie te verwerken zal de toekomstige situatie, waarbij het aantal verkeersbewegingen slechts in geringe mate zal toenemen, geen belemmering vormen.

5.6.2

Parkeren

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient een ruimtelijke plan te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente Venlo hanteert hierbij de parkeernormen conform de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (nummer 381). In voorliggend plan worden 12 middeldure/goedkope appartementen gerealiseerd. Volgens de CROW-publicatie bedraagt de parkeernorm per goedkoop/middelduur appartement in rest bebouwde kom van sterk stedelijk gebied 1,3 parkeerplaatsen. Dat betekent dat in voorgenomen ontwikkeling $12 \times 1,3 = 15,6 =$ afgerond 16 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein worden 17 parkeerplaatsen aangelegd waardoor voldaan wordt aan het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen volgens gemeentelijk beleid. Voor de bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning zijn, net zoals in de huidige situatie, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmering op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verrekend middels gemeentelijke leges.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is slechts een inritvergunning en rioolaansluiting nodig, waardoor sprake is van een 'kruimelgeval' conform ex art 6.2.1a Bro aanhef en onder c. Er is geen anterieure overeenkomst nodig. Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd in de vorm van het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog zijn plannen met de direct omwonenden gedeeld waarbij zij aangaven zich te kunnen vinden in de ontwikkeling. Voor de verslaggeving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage VII.

HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van een appartementencomplex bestaande uit 12 appartementen en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning aan de Hoverhofweg 9 en 11 in Venlo is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Conform het geldende bestemmingsplan heeft de locatie voor de beoogde woningen de bestemming 'Bedrijf' waardoor voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woningen passen ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen aan de Hoverhofweg en omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen. Het plan levert een positieve bijdrage aan de beschikbare woningvoorraad, met name voor doelgroepen als starters en senioren.

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

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

HOOFDSTUK 8 Procedure

8.1 De uitgebreide afwijkingsprocedure

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 Algemene wet bestuursrecht (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 (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een – ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

8.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.