



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Nieuwbouw 12 appartementen
Jan Verschurensingel ong. in Velden**

Nieuwbouw 12 appartementen aan de Jan Verschurensingel ong. te Velden

Ruimtelijke onderbouwing

Datum	22 april 2025
IMRO-nummer	NL.IMRO.0983.OV202322JVRSRNSL-VA01

1.	Inleiding	4
1.1	<i>Aanleiding</i>	4
1.2	<i>Doel</i>	4
1.3	<i>Ligging</i>	4
1.4	<i>Vigerende regeling</i>	4
1.5	<i>Leeswijzer</i>	5
2.	Beleidskader	6
2.1	<i>Rijksbeleid</i>	6
2.2	<i>Provinciaal beleid</i>	8
2.3	<i>Regionaal beleid</i>	11
2.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3.	Planbeschrijving	17
3.1	<i>Bestaande situatie</i>	17
3.2	<i>Nieuwe situatie</i>	17
3.3	<i>Randvoorwaarden</i>	19
4.	Omgevingsaspecten	20
4.1	<i>Inleiding</i>	20
4.2	<i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	20
4.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.4	<i>Bodem</i>	21
4.5	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	22
4.6	<i>Externe veiligheid</i>	23
4.7	<i>Kabels en leidingen</i>	24
4.8	<i>Ecologie</i>	24
4.9	<i>Waterhuishouding en riolering</i>	25
4.10	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	26
4.11	<i>Parkeren en verkeer</i>	27
4.12	<i>Conclusie</i>	27
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	28
5.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	28

Bijlage 1 : Standaard verantwoording groepsrisico

Bijlage 2 : Tekening terreininrichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om 12 appartementen te realiseren op een perceel aan de Jan Verschurensingel ong. De realisatie van het appartementengebouw op de locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Per brief heeft de gemeente Venlo aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan het plan, omdat het plan vanuit ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om op percelen aan de Jan Verschurensingel ong. te Velden de bestemming wonen te realiseren, zodat een appartementengebouw voor 12 wooneenheden gerealiseerd kan worden op het perceel. Van de 12 appartementen zijn 8 appartementen bedoeld voor senioren. Deze appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

Er zal in de nieuwe bestemming 'wonen' een nieuw bouwvlak worden geprojecteerd. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

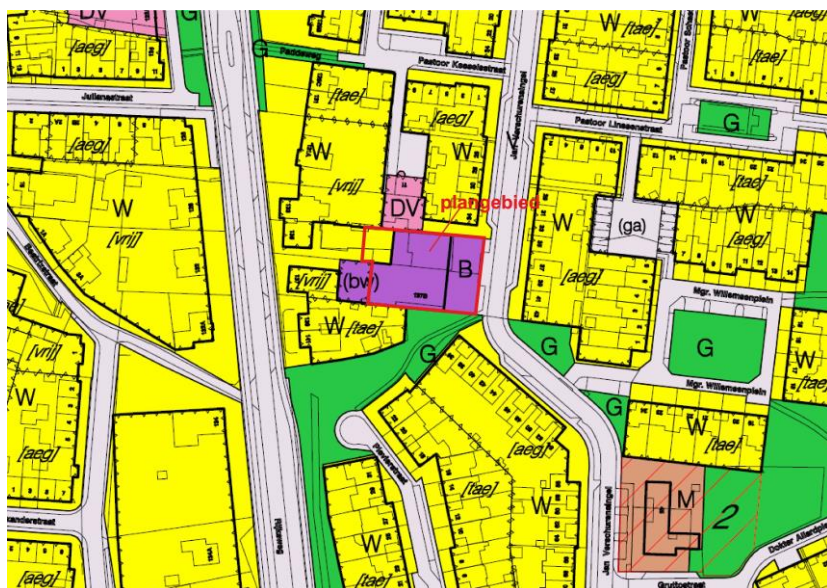
Het projectgebied ligt in het oosten van de bebouwde kom van Velden. De Jan Verschurensingel is de ontsluitingsweg voor het plangebied en van hieruit kan zowel in zuidelijke als noordelijke richting de N271 worden bereikt. Deze gaat in zuidelijke richting naar Venlo en in noordelijke richting naar Nijmegen.



Figuur 1: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Velden-Hasselderheide". Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 20 juli 2009.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op de locatie is geen woning toegestaan. Tevens valt een gedeelte van het geprojecteerde appartementengebouw buiten het bouwvlak.

Om de appartementen toch in het plangebied te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. Een voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is dat door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond is dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende document betreft de bedoelde ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Het beleidskader wordt in deze ruimtelijke onderbouwing niet verder beschreven, omdat dit reeds in het vigerende bestemmingsplan is beschreven. Ten opzichte van de uitgangspunten vinden er geen wijzigingen ten opzichte van het beleidskader plaats.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.

- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Sinds deze vaststelling is het Barro een aantal keren gewijzigd. De laatste wijziging is van 1 december 2020. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de NOVI. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Weert tussen Kleine Brögel en Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw aan de Scheepsbouwkade 5. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met overwegend woningen. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden

gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouwing nodig. In onderhavige situatie worden 12 nieuwe wooneenheden toegevoegd, zodat de ladder van toepassing is.

In dit geval is een nadere onderbouwing voor de Ladder noodzakelijk, waarbij de volgende aspecten van belang zijn:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- Rol van de provincie

De ontwikkeling is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied en het betreft een stedelijke ontwikkeling. Op de locatie is niet eerder een ruimtelijke ontwikkeling geweest met woondoeleinden.

Het plan aan de Jan Verschurensingel bevat 12 koop-appartementen in drie bouwlagen. Alle woningen zijn gericht op de voorzijde. Van de appartementen zullen er 8 uitgevoerd worden als levensloopbestendig voor senioren. De sloop van een bedrijfspand en de herontwikkeling tot woonlocatie, midden in een woonwijk is een positieve ontwikkeling. Met als gevolg een mooie inbreidingslocatie met kwalitatieve impuls in dit gebied.

Voor de te realiseren appartementen is een grote behoefte en hiervoor zal een prijsklasse worden gehanteerd die voor een aantal doelgroepen betaalbaar is.

Verder sluit het plan aan bij de naastgelegen woonlocaties qua bestemmingen.

De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt echter niet in het gedrang en door het saneren van de bedrijfsbebouwing kan dit initiatief volgens de ladder als positief worden beschouwd. Het initiatief is daarom niet in strijd met de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De nieuwe Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Provincie Limburg beschikt over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast wordt een omgevings-verordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpunten 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 vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere

aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

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

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen (tijdelijke) uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Relatie met ontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 12 appartementen, waarvan 8 appartementen voor senioren. Voor deze doelgroep is o.a. in Venlo een grote behoefte. Ook het saneren van de bedrijfslocatie in het plangebied zal een planologische bijdrage hebben aan de verbetering van de omgevingskwaliteit op de locatie.

Het planvoornemen past in de ambities en keuzes die provincie Limburg geformuleerd heeft in de Omgevingsvisie Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het plangebied geen bijzondere bepalingen opgenomen. De kaarten, behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, geven geen nadere aanduidingen of relatie met de plangebieden.

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.

Hoewel 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.

Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. De Omgevings-verordening is in december 2021 vastgesteld en treedt tegelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

In de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn een vijftal instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierbij dient te worden beschreven dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie; *onderhavig plan wordt in plaats van oude bedrijfsbebouwing in een bestaande woonwijk gerealiseerd. Dit voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek; *aan de woningtypen van onderhavig plan is een grote behoefte op de woningmarkt. De groep senioren is ook in Venlo groeiende, zodat ook de behoefte voor levensloopbestendige appartementen toeneemt.*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze appartementen 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; *ook hiervoor geldt dat voor de levensloopbestendige senioren-appartementen een grote behoefte is, zowel lokaal als regionaal. Omdat het om een planvoornemen van meer dan 12 woningen gaat, dient het plan regionaal afgestemd te worden. Dit is nog niet gebeurd, maar zal geen bezwaren opleveren.*

- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. *Hieraan is voldaan. Het planvoornemen is toegevoegd aan de planvoorraad.*
- e. realisatie van de appartementen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen. *Na de definitieve vaststelling van onderhavig plan zal direct worden gestart met sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van appartementen.*

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling is gesitueerd in een boringsvrije zone, genaamd Venloschol, waar een kleilaag (Kiezeloöliet Klei) voorkomt. In de boringsvrije zone gelden verboden voor het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen ter bescherming van de grondwatervoorraden. In de Venloschol zijn de regels van toepassing voor boringen die tot in de kleilaag (Kiezeloöliet Klei) of dieper gaan. Dit betekent in de praktijk dat voor boringen dieper dan 5 meter + NAP de regelgeving van toepassing is.

Voor het plangebied geldt dat er geen boringen noodzakelijk zijn dieper dan 5 m-mv. Er worden 12 appartementen mogelijk gemaakt op de locatie, waarvan 8 appartementen voor senioren. Onderhavige ontwikkeling is daarom niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 t/m 2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 t/m 2024, is een visie waarmee de bestuurders van de samenwerkende gemeenten en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt.

Wanneer in z'n algemeenheid wordt gekeken naar de behoefte op basis van de regionale structuurvisie, dan geldt dat voor wonen met name de huishoudensgroei relevant is. De gemeente Venlo heeft voldoende planvoorraad.

In de structuurvisie staat de groeiende behoefte aan woningen centraal. Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod, daarop ligt in de Woonvisie de nadruk. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte. De Structuurvisie bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen én anderzijds mee te werken aan plannen waar kwalitatief behoefte aan bestaat.

De focus zal de aankomende vier jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Hierbij gelden de volgende speerpunten:

- Vergroten van het aandeel huurwoningen
- Meer woonwagenstandplaatsen
- Huisvesting statushouders
- Aandacht voor starters
- Wonen met zorg
- Huisvesten internationale werknemers
- Transformatie van vastgoed en herstructurering
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van 12 appartementen, waarvan 8 voor senioren, aan de Jan Verschurensingel uit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van de woonfunctie in het plangebied, zorgt hier voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk.

Relatie met de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 12 appartementen.

Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Venlo 2040

Met de Strategische Visie Venlo 2040 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2040 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2020 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2040 zijn geformuleerd.

Het betreft de volgende thema's:

- ♣ Stad van actieve mensen;
- ♣ Innovatieve en excellente stad;
- ♣ Venlo internationaal;
- ♣ Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- ♣ Veelzijdige stad in het groen.

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwerkelijken. Men bouwt uit wat sterk is en zet door op wat reeds in gang is gezet. Men kiest aldus voor gezonde, organische ontwikkeling en groei met een heldere koers.

In de strategische visie worden de stuwende sectoren van de economie in Venlo genoemd: logistiek, agribusiness en maakindustrie. Het zijn sectoren met een sterk kennisintensief en high-tech karakter, waardoor het toekomstbestendige sectoren zijn. Door het samengaan van de gemeenten Venlo en Arcen en Velden neemt het belang van toerisme en recreatie als vierde belangrijke economische sector verder toe.

Kernopgaven van de Strategische Visie 2040 zijn :

- Gezondste regio (aandeel ouderen en prestatiedruk jonge mensen)
- Een thuis om van te houden (voldoende woningen om de verwachte toename van de bevolking te kunnen huisvesten)
- Ruimte voor ontwikkeling (meenemen van ontsteden van tuinen en infiltratie van regenwater)
- Werken in Venlo (ligging van logistiek belang, industrie, voedselproductie)

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon- en leefomgeving

en het realiseren van een gevarieerd en passend van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners.

De realisatie van 12 appartementen in het stedelijk gebied aan de Jan Verschurensingel sluit aan op de wensen van toekomstige inwoners.

Ruimtelijke Structuurvisie

Ter voorbereiding op de kansen en uitdagingen van de toekomst heeft de gemeente Venlo de Strategische Visie 2030 opgesteld. De ruimtelijke structuurvisie is een voortvloeisel uit de Strategische Visie 2030. Deze ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land.

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 zogenaamde 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas | ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat | zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. 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 uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Afweging

De volgende afwegingen kunnen voor onderhavig plan worden gemaakt.

- De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. De maximale benutting van het stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt, waarmee met onderhavige plan wordt voldaan.
- Het plan heeft geen invloed op de rivier de Maas. Bovendien betreft het de wijziging van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie, waarbij het verharde oppervlak niet wordt vergroot.
- De appartementen vormen een aanvulling in het aanbod in Velden van een gewenste woonvorm. Dit sluit aan bij punt 4 van de majeure opgaven van de Structuurvisie.

Op de locatie wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd en een woonbestemming teruggebracht. De benutting van deze inbreidingslocatie voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie.

Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen'

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2021-2026 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Bij nieuwbouw wordt ingezet 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 woning voorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen. Daarbij gaan we voor 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 onze 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.

Afweging

Het plangebied is gelegen in het dorp Velden, waar ingezet wordt op het begeleiden van de ontwikkelingen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening door de sociale cohesie te versterken

zodat de kwaliteit van wonen geborgd blijft binnen het karakter van het dorp. Daarbij blijft ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer er een lokale behoefte bestaat. Hierbij ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het onttrekken van woningen met een lage toekomstwaarde.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 12 appartementen ontwikkeld, waarvan 8 specifiek voor senioren, naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie Venlo 2021-2026.

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij :

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

Op basis van de Woonvisie en het Woningbehoefteonderzoek kan de conclusie worden getrokken dat dit initiatief voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied.

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief voor het toevoegen van 12 wooneenheden (waarvan 8 specifiek voor senioren) binnen de stedelijke contour. Omdat het initiatief voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied (Velden), kan medewerking worden verleend aan dit woningbouwinitiatief. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouw-programmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021)

Uit dit in 2021 gehouden onderzoek komt naar voren dat er een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen is in de gemeente Venlo zien (zowel het koop- als huursegment). Deze woningen passen bij de huishoudensverdunning (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.

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.

Onderhavig plan voor de realisatie van 12 appartementen, waarvan minimaal specifiek voor senioren, kan in deze woonbehoeften voldoen.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

Dit initiatief is getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. 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 wij nu een opgave hebben om gemeentebreed 350-400 woningen toe te voegen. Naar het oordeel van de gemeente Venlo is er voor nieuwbouwplannen die passen bij de woningbehoefte in de kleinere kernen zeker ruimte in de huidige tijd.

De 12 appartementen, waaronder 8 voor senioren, past in deze woningbehoefte.

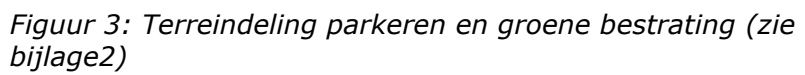
Stedenbouw

Er is sprake van solitaire (industriële) bedrijvigheid in een woonomgeving. Het omzetten van bedrijvigheid naar wonen kan

als een gewenste ontwikkeling worden beschouwd. De omgeving bestaat ook voornamelijk uit woningen. In de directe nabijheid liggen vooral grondgebonden geschakelde woningen (2 bouwlagen met een kap). Aan de Rijksweg is een gedifferentieerd bebouwingsbeeld. Er wordt een appartementencomplex voorgesteld met 3 bouwlagen. Gezien de beschikbare percelen en de ligging bij een knik in de weg en langs een groenzone is een appartementencomplex met 3 bouwlagen stedenbouwkundig voorstelbaar. Het plan wijkt qua volume af van de omgeving en dat vraagt om aandacht bij de ruimtelijke inpassing. Daarom is het gebouw iets verder naar achteren gepositioneerd, waardoor een betere aansluiting ontstaat op de naastgelegen bebouwing en ontstaat er een ruimer voorterrein met meer ruimte voor groen en een betere aansluiting op de naastgelegen groenzone met pad. In verband met het verminderen van hitte-eilandeffect wordt meer groen in het plan geïntegreerd.

In verband met het verminderen van hitte-eilandeffect is meer groen in het plan geïntegreerd. Het vergroenen van het terrein, waaronder de parkeervoorziening aan de achterzijde, een groene erfafscheiding en gevelgroen, dragen bij aan een aantrekkelijker klimaat. Een concreet groeninrichtingsplan voor het gehele plan is opgenomen in bijlage 2.

Aan de zuidzijde grenst het onderhavige perceel aan een groenstrook. Voor deze strook gemeentegrond zal de gemeente Venlo zelf voor de invulling van het groen en het beheer zorgdragen. Hiermee wordt het stenige straatbeeld op deze prominente plek in de bocht aantrekkelijker door groen. Voor de uitvoering van de aanplant op gemeentegrond dient de planning van de bouwwerkzaamheden afgestemd te worden met team Beheer en Realisatie, beheer en onderhoud (BORU).



3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de percelen, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Arcen en Velden, sectie E, nummers 334, 450, 1326, 1492 en 1460, opslagloodsen voor een bouwbedrijf aanwezig. Aan de voorzijde is verharding aanwezig van asphalt. De oppervlakte van het plangebied is 1.285 m². In de omgeving zijn overwegend geschakelde woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan een groenstrook.



Figuur 3: overzicht projectlocatie

Op het perceel is in de huidige situatie geen groen aanwezig.

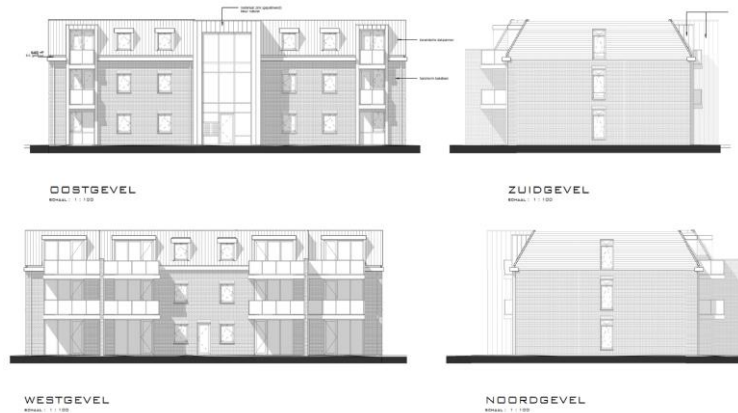
3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt op de percelen een appartementengebouw in 3 bouwlagen gerealiseerd, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt geprojecteerd in het plangebied.



Figuur 4: situering nieuwe bebouwing

De impressies van de plattegronden en gevels wordt hierna weergegeven.



Figuur 5 : Gevelaanzichten van het nieuwe appartementengebouw

Qua vormgeving zal de bebouwing worden ingepast in de omgeving, door materiaalkeuzen en de inrichting van het voorterrein.



Figuur 6 : Plattegronden nieuwe appartementen

Voor het nieuwe perceel zal aandacht worden besteed aan de groenaankleding van de openbare ruimte, zodat het zal passen in de omgeving.

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 6 oktober 2022 aangegeven te willen meewerken aan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^e van de Wabo, mits aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Vanuit milieu worden de aspecten geluid van wegverkeer en externe veiligheid met name aangestipt, waaraan aandacht besteed dient te worden.

Voor het plan van de nieuwe appartementen zal aan de hiervoor gestelde randvoorwaarden worden voldaan.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een gebouw voor 12 appartementen, waarbij het bouwplan binnen de wettelijke geluidzone van de rijksweg N271 is gesitueerd. De omgeving van het plangebied bestaat verder uit 30 km/h wegen.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 223-VJV-wl-v1, d.d. 8 december 2023). Hierin zijn de wegen N271 en Jan Verschurensingel meegenomen in de berekeningen. Ten gevolge

van het verkeer op de N271 wordt een geluidsbelasting geproduceerd van maximaal 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen bedraagt 53 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(57 - 33 =) 20$ dB worden bereikt. Dit voldoet aan de minimale eis van 20 dB volgens het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de appartementen. Op de locatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaai.

Railverkeerslawaai is op de locatie niet van toepassing.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij 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).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 12 appartementen, wat als NIBM kan worden beschouwd.

Op grond van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentratie voor NO₂ 19,61 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen) en voor PM₁₀ 17,28 µg/m³ (maximaal 6 24-uuroverschrijdingen). Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aerius Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 223-VJV-sd-v1, d.d. 5 december 2023). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze

emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden en op referentiepunten bepaald. De stikstofdepositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar voor alle referentiepunten en de Natura 2000 gebieden, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie Rijksweg 135 en 137, waar het plangebied deel van uitmaakt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Het Milieuburo (22310901A, d.d. 13 januari 2023). Na uitvoering van het vooronderzoek werd de hypothese voor een verdachte locatie gesteld, i.v.m. de voormalig gebruik als bedrijf. Met de onderzoeksstrategie werden het asfalt op teerhoudendheid, een puinlaag op chemische samenstelling en op asbest en de bodem op de chemische samenstelling. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Op het perceel is geen peilbuis geplaatst, omdat de grondwaterspiegel dieper bleek gesitueerd dan 5 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters.

Na analyse van de puinhoudende fundering en de grondmonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het asfalt op de locatie niet teerhoudend is;
- de puinhoudende fundering is licht verhoogd met PCB's. Ook is asbestmateriaal in één proefgat aangetroffen.

Voor de puinhoudende fundering wordt geadviseerd om, na de verwijdering van het asfalt, om een nader onderzoek asbest in de bodem uit te voeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat na de sloop van de gebouwen en verwijdering van de asfaltverharding, op de locatie een nader asbest in de bodem onderzoek uitgevoerd dient te worden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Aan de noordzijde van het plangebied is een huisartsenpraktijk aanwezig (bestemming dienstverlening). Deze valt onder milieucategorie 1 en hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt voldaan voor het nieuwe plan.

Er zijn geen andere bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige woonlocatie.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

De beleidsvisie geeft het ambitieniveau van de gemeente aan: hoe veilig moet het zijn in de gemeente Venlo? Naast externe veiligheid in het algemeen, gaat het daarbij in het bijzonder over het omgaan met de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het groepsrisico en plaatsgebonden risico. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland en de Belemmeringskaart van de gemeente Venlo.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Spoor

Op een afstand van ruim 2,1 km in westelijk richting van het plangebied is de spoorlijn naar Nijmegen gelegen. Deze spoorlijn maakt echter geen deel uit van het Basisnet en is in dit kader dus verder niet relevant.

Wegverkeer

Het plangebied is op 45 meter afstand gesitueerd van de N271, die als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat geregistreerd. De 10^{-6} contour is niet buiten de N271 gelegen, zodat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico kan worden gesteld dat dit voldoet aan de

oriëntatiewaarde. Omdat de toevoeging van 12 appartementen in de bebouwde kom van Velden, geen significante verhoging van het groepsrisico tot6 gevolg zal hebben, kan worden volstaan met de standaardverantwoording van het groepsrisico volgens de Veiligheidsregio.

Het plangebied is op een afstand gesitueerd van ongeveer 3.300 meter van de A67 (afrit 41 (Venlo) – Duitse grens). De A67 is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische gassen (GT4) plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van >4.000 meter1) van de A67 en hiermee is deze risicobron relevant voor externe veiligheid.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering omdat deze 27 meter bedraagt en de ontwikkeling hier niet binnen valt.

Water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van toxische gassen over de Maas met een afstand van 1.070 meter. Het plangebied is op een afstand van ongeveer 1.000 meter gesitueerd, zodat het plan binnen het genoemde invloedsgebied is gesitueerd. Deze risicobron kan als relevant voor externe veiligheid worden beschouwd. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering omdat deze 0 meter bedraagt.

Leidingen

Op een afstand van ongeveer 2,5 km ten oosten van het plangebied is een gasleiding gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingsafstand van deze leiding. Gesteld kan worden dat ten aanzien van deze leiding er geen belemmering geldt voor het plangebied met betrekking tot het groepsrisico.

Conclusie

Voor de plaatsgebonden risico's gelden geen belemmeringen. Ten gevolge van externe veiligheid is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, vanwege de ligging in het invloedsgebied van de N271, A67 en de Maas. Hiervoor wordt de standaard verantwoording van de gemeente Venlo gehanteerd, welke is opgenomen in bijlage 1.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig

beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Wnb) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (rapportnr. 223-VJV-nw-v2, d.d. 2-5-2024).

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in september 2023 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuis-soorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 8 september 2023, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van het appartementengebouw, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Het bebouwde karakter in de omgeving blijft echter ruimschoots behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken,

moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Voor het nieuwe appartementengebouw zal een nieuwe aansluiting op de riolering worden gerealiseerd voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater.

Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden afgevoerd naar een waterberging. De woning en verharding zullen een oppervlakte van ongeveer 500 m². In de bestaande situatie is de locatie volledig bebouwd en verhard (ongeveer 1.200 m²).

Volgens de afkoppelbeslisboom van de gemeente dient bij een toename van verhard oppervlakte van meer dan 100 m² een hoeveelheid water van 50 mm water in 1 uur worden geborgen. Voor onderhavige locatie betekent dit dat formeel geen nieuwe waterberging gerealiseerd hoeft te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en waterbeheer zal echter ruimschoots aandacht worden besteed aan infiltratie van hemelwater. Bijvoorbeeld door het toepassen van grastegels op de parkeervoorzieningen en het onverhard laten van een gedeelte van het plangebied, alsmede de inrichting van groen.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. Formeel is er geen verplichting voor het nemen van maatregelen, maar er zal ruimschoots aandacht worden besteed aan de waterinfiltratie van het hemelwater.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

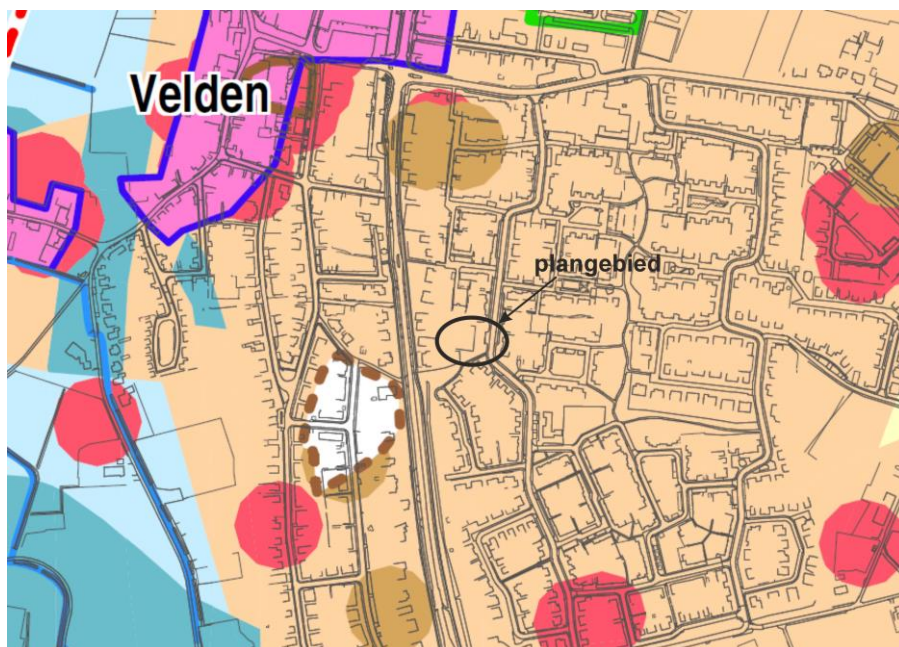
Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo blijkt dat aan het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend. Hieraan is een oppervlakte-norm van 500 m² gekoppeld. Het nieuwe appartementengebouw zal een maximale oppervlakte van 250 m² hebben en overschrijdt deze norm niet.



Figuur 7: Uitsnede archeologische beleidskaart

Cultuurhistorie

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Limburg en de Cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen Rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen.

De weg Jan Verschurensingel is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid een 'andere weg ouder dan 1806'. Het voorliggende initiatief heeft geen invloed op het profiel of verloop van deze weg.

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Uit oogpunt van cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Parkeren en verkeer

Toetsingskader

Volgens de CROW Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geldt voor het gebied de omgevingsfactor voor 'Rest bebouwde kom / Niet stedelijk'. Voor een appartement is de parkeernorm dan 1,6. Dit betekent dat 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren voor auto's, zodat de noodzakelijke 20 parkeerplaatsen geen probleem vormen.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van het nieuwe appartementengebouw op de locatie belemmeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een appartementengebouw in 3 bouwlagen aan de Jan Verschurensingel ong. te Velden, mogelijk. Het betreft een zogenaamd kruimelgeval ex artikel 6.2.1a en c van het Bro, waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente hoeft in onderhavige situatie geen anterieure exploitatieovereenkomst sluiten.

Er dient een aansluiting op de riolering te worden gerealiseerd en een inritvergunning te worden aangevraagd. De kosten die hiermee gemoeid zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Andere aanpassingen in de openbare ruimte zijn hier niet van toepassing.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van een nieuw appartementengebouw, doordat de bestemming wordt gewijzigd in 'wonen' en er een bouwvlak op het perceel wordt geprojecteerd.

Door de initiatiefnemer zal een omgevingsdialoog met de belanghebbenden in de omgeving worden gevoerd. Hiervan zal een verslag worden opgesteld en dit verslag wordt als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Bijlage 1 : Standaardverantwoording groepsrisico

Bijlage 2 : Tekening terreininrichting