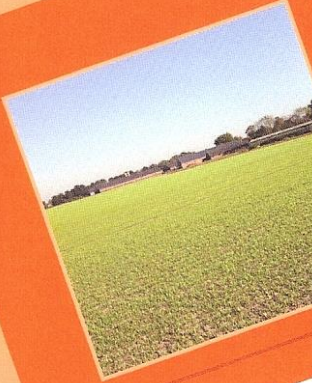
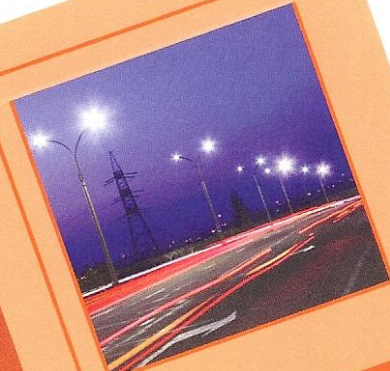
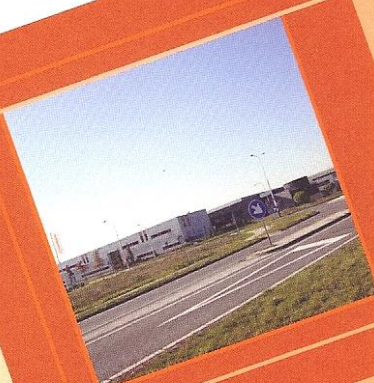
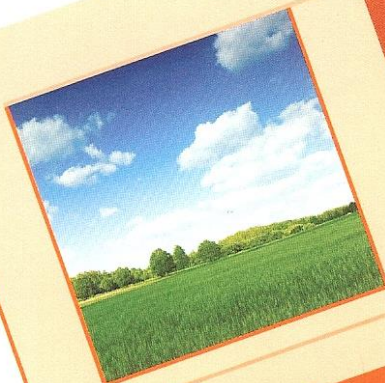




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

woongebouwen Pastoor Stassenstraat Blerick

Gemeente Venlo

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing woongebouwen Pastoor Stassenstraat Blerick (gemeente Venlo)

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

Aantal pagina's: 72

1^e concept: 12 september 2023

2^e concept: 15 september 2023

3^e concept : 23 januari 2024

Definitief: 19 maart 2024

Opsteller: paraaf:

Controleur: paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:



© 2024 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	7
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	10
2.1	Beschrijving staat projectgebied	10
2.2	Korte historische schets	13
2.3	Projectbeschrijving	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	30
3.5	Afweging beleidskader	39
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEKSASPECTEN	40
4.1	Milieueffectrapportage	40
4.2	Geluidhinder	43
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	45
4.4	Luchtkwaliteit	46
4.5	Externe veiligheid	48
4.6	Milieuozonering	53
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	55
4.8	Ecologie	57
4.9	Waterparagraaf	61
4.10	Ontpofbare Oorlogsresten (OO)	67
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	69
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	69
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (omgevingsdialoog)	69
HOOFDSTUK 6	KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	71
HOOFDSTUK 7	PROCEDURE	72
7.1	Systematiek en verbeelding	72
7.2	Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo	72

BIJLAGEN

Bijlage 1: Brandveiligheidsonderzoek

Bijlage 2: Ladder Duurzame Verstedelijking

Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek gevelwering

Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 8: Berekening hoogte groepsrisico

Bijlage 9: Advies VRLN

Bijlage 10: Archeologisch onderzoek (BO+IVO)

Bijlage 11: Stikstofonderzoek

Bijlage 12: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Venlo is voornemens om mee te werken aan de bouw van twee woongebouwen op de locatie Pastoor Stassenstraat 51 te Blerick door Venterra BV uit Venlo. Het project behelst de sloop van het huidige bedrijfsgebouw en te vervangen door twee nieuwe woongebouwen met in totaal 46 levensloopbestendige appartementen. De beoogde twee woongebouwen krijgen de namen 'Klaver' en 'Kamille', waarbij 25 appartementen in 'Klaver' en 21 appartementen in 'Kamille' worden gerealiseerd. Het betreft hier een mix van (vrije sector en middeldure) koop en sociale huur. De gebruiksoppervlakte (GO) van de appartementen bedraagt 75 m² of 85 m².

Er zijn 60 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er 46 op eigen terrein gerealiseerd. De overige 14 parkeerplaatsen zijn beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

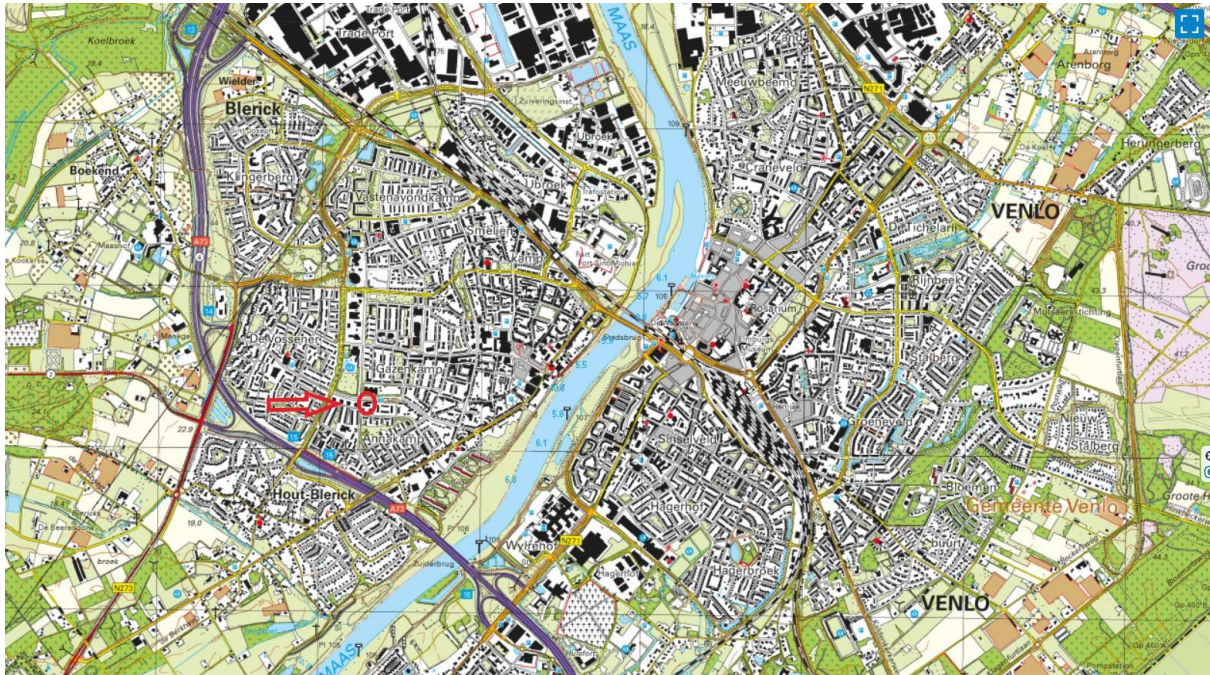
Tenslotte worden de gebouwen omgeven door een nieuw aan te leggen hoogwaardige, groene openbare ruimte en wordt er voorzien in een duurzame hemelwaterverwerking binnen het projectgebied zelf.

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' met de (enkel)bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. De planregels van deze bestemmingen maken de bouw van woongebouwen en het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen niet mogelijk. Indien voor de realisatie van een project een omgevingsvergunning noodzakelijk is, kan het bevoegd gezag deze vergunning niet verlenen indien het vigerende of toekomstige bestemmingsplan zich daartegen verzet. Vergunningverlening is in zo'n geval slechts mogelijk na een herziening van het bestemmingsplan of via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zal een omgevingsvergunningprocedure voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan' dienen te worden doorlopen. Het college van Burgemeester & Wethouders van Venlo heeft op 24 november 2022 besloten in principe mee te willen werken aan de realisatie van dit bouwplan door de afgifte van een omgevingsvergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Venlo in de wijk Hazenkamp; een overwegende woonwijk in het midden van Blerick. De locatie is plaatselijk bekend als Pastoor Stassenstraat 51 te Blerick en is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L nummers 5325 en 5845. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 2735 m². Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie binnen Venlo aangegeven.



ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
Stadsdeel Blerick	- enkelbestemming: Bedrijf - enkelbestemming: Groen - bouwvlak - maatvoering: ▪ bouw- en goothoogte: maximaal 7 meter ▪ bouwpercentage: maximaal 100%	25 september 2013
Wegbestemmen ongebruikte detailhandel Blerick		19 oktober 2022
Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen		25 november 2020
Kamerbewoning		25 november 2020



Uitsnede verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Volgens de verbeelding geldt op de bouwlocatie van het project de enkelbestemming 'Bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor -onder andere -het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en - ter plaatse van de aanduiding 'wonen' - mede voor een woning en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning. Het voorgenomen project is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' wonen niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'bedrijfswoning'. Deze aanduidingen ontbreken echter op de betreffende locatie. Bovendien overschrijden de bouwhoogten van beide woongebouwen (gebouw 'Klaver' 16,90 meter (+peil) en gebouw 'Kamille' 13,70 meter (+peil), de maximale bouwhoogte van 7 meter).

De bestemming 'Groen' maakt ook deel uit van het projectgebied. Op deze gronden is echter geen woonbebouwing voorzien. Deze gronden zullen alleen gebruikt worden als onderdeel van de nieuwe openbare ruimte (met groenvoorzieningen en voetpaden) en om de beide woongebouwen verkeerskundig te ontsluiten. De aan te leggen ontsluitende weg vormt wel een strijdig gebruik met de huidige gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'.

De regelingen van de diverse paraplubestemmingsplannen ('Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', 'Kamerbewoning' en 'Wegbestemmen ongebruikte detailhandel Blerick') zijn niet van toepassing op de bestemming 'Bedrijf' uit het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'.

1.4 Planvorm

De wettelijke basis voor het afwijken van het bestemmingsplan is neergelegd in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo. De omgevingsvergunning dient een 'ruimtelijke onderbouwing' te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
4. de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 bevat een gebieds- en projectbeschrijving. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de relevante milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het kostenverhaal en planschade. Hoofdstuk 7 bevat de procedure.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving staat projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Venlo. Het projectgebied ligt in Blerick-midden en maakt deel uit van de (woon)wijk Hazenkamp. Het projectgebied ligt ingeklemd tussen de Pastoor Stassenstraat (noorden), de Willem de Zwijgerstraat en het Zonneveld (westen), de Stadhoudersstraat (oosten) en het woon-zorgcomplex 'Zonneveld' aan de Prins Mauritsstraat (zuiden).

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie van het projectgebied e.o.



luchtfoto projectgebied e.o.

BESTAANDE SITUATIE
Omgeving | Pastoor Stassenstraat



BESTAANDE SITUATIE
Omgeving | Stadhoudersstraat en
Willem de Zwijgerstraat



Het projectgebied is bebouwd met een showroom, twee kantoren, een receptie, een magazijn, een werkplaats met 4 hefbruggen, een voormalige werkplaats met hefbrug, een wasplaats, een kantine en opbergruimtes en een vatenopslag. Met uitzondering van de vatenopslag bevinden alle ruimtes zich in het algemene bedrijfsgebouw. De vatenopslag bevindt zich ten zuiden van dit gebouw.

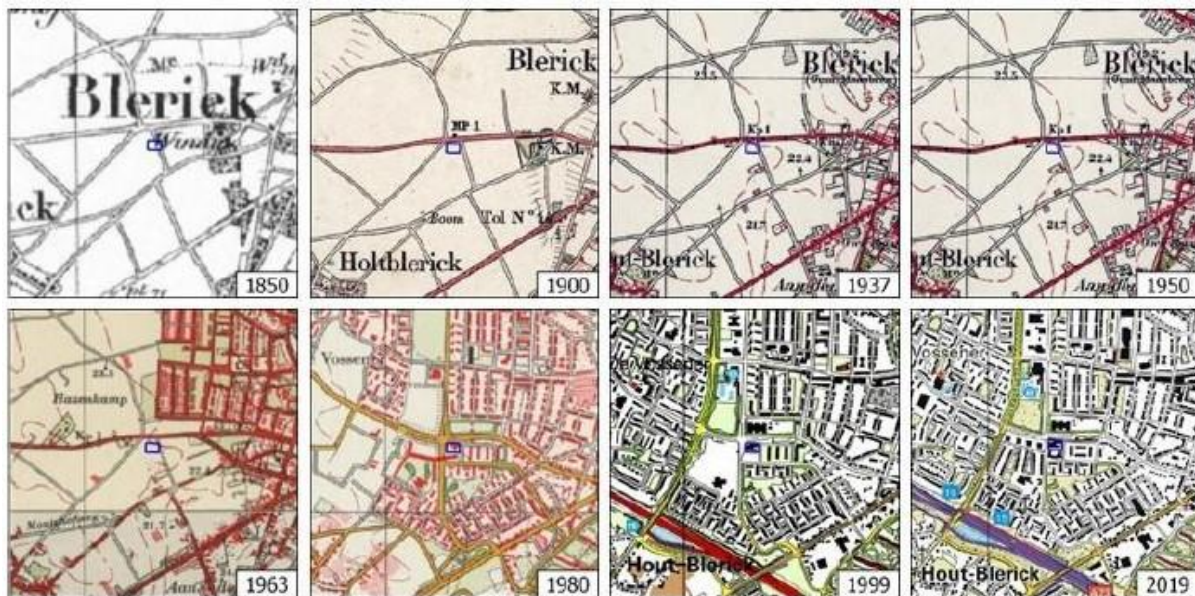
Onderstaande afbeeldingen geven de bestaande bedrijfsbebouwing en de vatenopslag weer.



2.2 Korte historische schets

De eerste nederzettingen waaruit later Blerick is ontstaan, liggen nabij de Maas, in het gebied waar nu globaal het centrum is gesitueerd. Hiervandaan ontwikkelde de kern zich in westelijke, noordelijke en zuidelijke richting, in eerste instantie de belangrijkste ontsluitingswegen volgend (o.a. richting Maasbree en Baarlo).

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1850 - 1971 blijkt dat het projectgebied e.o. lange tijd onderdeel van het agrarische buitengebied is gebleven en relatief laat (vanaf de jaren '70) onderdeel is geworden van het stedelijk gebied (en meer bepaald de wijk Hazenkamp).



historische ontwikkeling projectgebied e.o.

De autogarage met showroom is 1972 gebouwd. Omstreeks 1989 is de toenmalige showroom uitgebreid naar het zuidwesten en is een klein gedeelte van de nieuwbouw in gebruik genomen als kantoor. De vatenopslag is omstreeks 1991 gerealiseerd. Hierna hebben er binnen het projectgebied geen wezenlijke wijzigingen plaatsgevonden.

2.3 Projectbeschrijving

2.3.1 Stedenbouw en groen

Algemeen

De stedenbouwkundige structuur van de kern Blerick laat de ontwikkelingen in het stedenbouwkundig denken duidelijk zien. Blerick spiegelt Venlo aan de westzijde van de Maas. Tot na de tweede wereldoorlog vinden er weinig planmatige ontwikkelingen plaats. Uitbreiding van de kern gebeurde ad hoc en vrij langzaam. De bestaande landschappelijke en daarmee samenhangende wegenstructuur bleven daarbij de basis voor de stedenbouwkundige structuur. In deze periode werd er met name grondgebonden gebouwd. In de periode van de wederopbouw en met name vanaf het eind van de jaren '50 en het begin van de jaren '60 werd de opbouw van de kern planmatiger, mede vanwege de grotere aantallen woningen, die in één keer gebouwd worden. In de jaren '60 ontwikkelde de kern Blerick zich met name in westelijke richting. De stedenbouwkundige structuur van Blerick-midden (Vastenavondkamp, Hazenkamp, Annakamp west en oost) werd daarbij nog slechts in geringe mate bepaald door de bestaande landschappelijke en wegenstructuur. Op basis van een **orthogonaal stratenplan** werden de buurten ingevuld met woningen, waaronder veel gestapelde woningen in de vorm van portiekflats en maisonnettes.

Wijk Hazenkamp

Hazenkamp is een naoorlogse buurt met een laag gevarieerd aanbod van woningtypen. Hoofdzakelijk laagbouw afgewisseld met wat hoogbouw langs de doorgaande wegen zoals Hubertusplein. De bebouwingsdichtheid in Hazenkamp is relatief hoog. Er is relatief veel privé groen in verhouding tot het groen in de openbare ruimte. De straten zijn relatief smal. Opvallend is dat er her en der in de wijk tussen de woonhuizen nog fabriekjes en werkplaatsen zijn.

De wijk Hazenkamp maakt een weinig groene indruk. Een groene begeleiding van de wegen is veelal niet aanwezig en waar deze er wel is, wordt deze vaak onderbroken. Hierdoor verliest de structuur aan duidelijkheid. Vooral bij de hoofdwegenstructuur is een continue begeleiding met bomen een belangrijke voorwaarde voor eenduidigheid. Dat geldt met name voor de Pastoor Stassenstraat.

Stedenbouwkundige inpassing project

Qua bebouwing gaat het van de zeslaagse urban villa's aan het Zonneveld in het westen, in een gefaseerde afbouw richting het oosten, naar de een- en tweelaagse grondgebonden woningen aan de Stadhoudersstraat. Het meest westelijke woongebouw ('Klaver') komt uit 5 bouwlagen te bestaan waarvan de 5^e bouwlaag een verbijzondering op de woningtypes is. Het oostelijke woongebouw ('Kamille') bevat 4 bouwlagen. De beoogde opzet is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar in het gebied en zorgt voor een afronding van het totale gebouwencomplex langs de Pastoor Stassenstraat.



stedenbouwkundige gebiedsvisie bestaand (boven) en nieuw (onder) (bron: Satijnplus Architecten)

2.3.2 Architectuur, materialisatie en kleurstelling

Waar voorheen garage Klaver lag worden twee nieuwe woonvolumes gebouwd die in hoogte en footprint aansluiten op hun omgeving. Langs de Pastoor Stassenstraat ontstaat een afbouw vanuit de 6-laagse appartementenblokken via de twee nieuwe volumes van respectievelijk 5 en 4 lagen, naar de grondgebonden woningen aan de Stadhoudersstraat.

De gebouwen worden uitgevoerd in verschillende metselwerk tinten waarmee onderscheidt wordt gemaakt tussen een buitengebied en een binnengebied. Het buitengebied heeft een strakke gevel met grijze en bruine metselwerk vlakken. De buitenschil staat in het groen en er zijn bestaande en nieuwe bomen rondom de gebouwen aanwezig. In het binnenterrein wordt het parkeren opgelost, waardoor het gebouw in een semi verhard terrein staat. Om hierop te reageren worden de gevels vergroend. Er wordt daarnaast een rode, warmere metselwerk tint gebruikt in het binnenterrein in plaats van de strakkere grijze kleur. Zo ontstaan er twee sferen voor twee verschillende terrein.

ARCHITECTUUR

Nieuwbouw | materialen palet

Kleurenpalet conform de omgeving, maar dan met minder harde materialen. Zachte metselwerk tinten en een houten setback.

Buitengevels

- Metselwerk gevelvlak: Lichtbruin
- Metselwerk in kaders en optopping: Grijsbruin

Binnengevels

- Metselwerk gevelvlak: Licht grijsbruin
- Metselwerk in kaders en setback: Grijsbruin
- Begroeiing in de vorm van panelen aan balkons en planten langs klimdraad



materialisatie (bron: Satijnplus Architecten)

2.3.3 Programma en bouwkundige maatvoering

Het project behelst de sloop van het huidige bedrijfsgebouw en dit te vervangen door twee nieuwe woongebouwen ('Klaver' en 'Kamille') met in totaal 46 appartementen. Het programma betreft 21 sociale huurappartementen alsmede 21 middeldure koopappartementen (vrij op naam prijs tot € 355.000) en 4 vrije sector koopwoningen (op de 4^e verdieping van gebouw 'Klaver' die niet binnen het segment betaalbare koop (d.w.z. tot € 355.000) hoeven te vallen). Alle appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

Gebouw 'Klaver'

Gebouw 'Klaver' bestaat uit 5 bouwlagen (begane grond + 4 verdiepingen, waarbij de 4^e verdieping een verbijzondering op de woningtypes is. Op de begane grond worden 3 appartementen en 25 in pandige bergingen gerealiseerd, op de 1^e t/m 3^e verdieping 18 appartementen (6 per verdieping) en op de 4^e verdieping 4 appartementen. Dit zijn in totaal 25 koopappartementen. Er zijn 4 typen appartementen; type A t/m D. Type A zijn de hoekappartementen op de begane grond tot en met de 3^e verdieping. Type B zijn de tussenappartementen op de begane grond tot en met de 3^e verdieping. Typen C en D zijn de hoekappartementen (penthouses) op de 4^e verdieping. De appartementen hebben het volgende BrutoVLoerOppervlak (BVO) en GebruiksOppervlak (GBO):

Type appartementen	BVO (m ²)	GBO (m ²)
A	84,28	71,83
B	82,76	72,37
C	92,14	92,14
D	102,44	102,44

Het gebouw kent een platte afdekking en heeft een maximale bouwhoogte van 16,90 meter + bouwpeil. De bebouwde grondoppervlakte van het woongebouw zelf bedraagt 560 m².

Gebouw 'Kamille'

Gebouw 'Kamille' bestaat uit 4 bouwlagen (begane grond + 3 verdiepingen). Op de begane grond worden 3 appartementen en 21 in pandige bergingen gerealiseerd, op de 1^e t/m 3^e verdieping 18 appartementen (6 per verdieping). Dit zijn in totaal 21 sociale huurappartementen. Er zijn 2 typen appartementen; type A en B. Type A zijn de hoekappartementen en type B zijn de tussenappartementen.

De appartementen hebben het volgende BrutoVLoerOppervlak (BVO) en GebruiksOppervlak (GBO):

Type appartementen	BVO (m ²)	GBO (m ²)
A	84,28	71,83
B	82,76	72,37

Het gebouw kent een platte afdekking en heeft een maximale bouwhoogte van 13,70 meter + bouwpeil. De bebouwde grondoppervlakte van het woongebouw zelf bedraagt 560 m².

De basisplattegrond van alle appartementen is gelijk:

- entree/gang
- toilet
- badkamer + 2^e toilet
- berging/was-en droogruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer-keuken
- buitenruimte: terras (begane grond), uitkragende balkons (1^e t/m 3^e verdieping) of dakterras (4^e verdieping).

Het project voorziet tevens een herinrichting van het omringende terrein met wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, (stedelijke) groenvoorzieningen en infiltratievoorzieningen onder de parkeerplaatsen t.b.v. de duurzame verwerking van hemelwater. Verder worden er op het dak PV panelen geplaatst.

Hieronder zijn een aantal impressies opgenomen die het beoogde ontwerp weergeven.

ARCHITECTUUR

Nieuwbouw | buitengevels 1:200



impressie voor- en achtergevels



impressie vanaf Pastoor Stassenstraat



impressie vanaf de Willem de Zwijgerstraat

2.3.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het stadsdeel Blerick kent momenteel een goede externe ontsluiting, zowel richting A67 als richting A73/A74. De ontsluitingsstructuur van Blerick is opgehangen aan een structuur die het best kan worden gekarakteriseerd als tangentiaal. De drie autosnelwegen zijn te beschouwen als tangenten op een hoger schaalniveau. Op het niveau van het stadsdeel zijn het de Eindhovenseweg, de N273 en de Baarlosestraat - Pontanusstraat - Antoniusstraat - Venrayseweg die als tangenten fungeren.

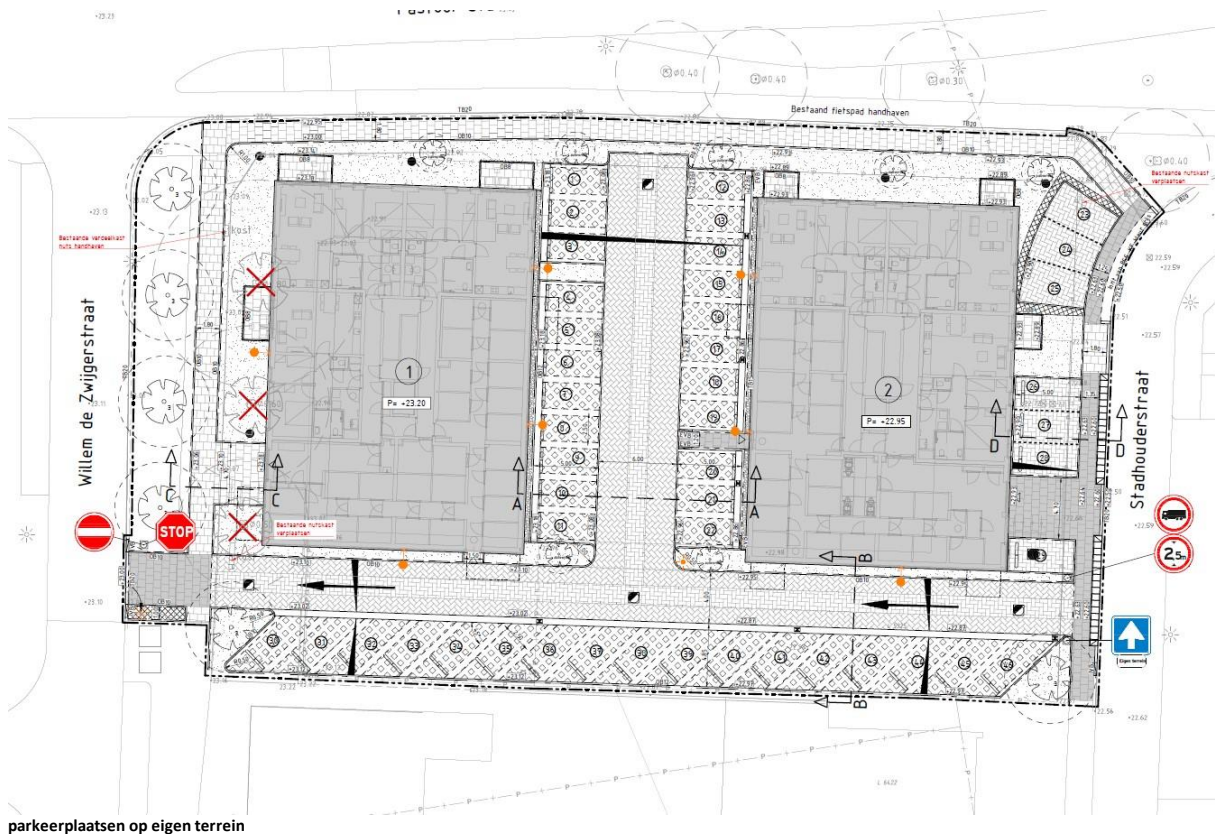
Binnen het stadsdeel Blerick zelf zijn de Burgemeester Gommenstraat en de Shakespearelaan - Henriëtte Ronald Holstlaan - Groot Bollerweg de belangrijkste interne ontsluitingswegen. De buurtontsluitingswegen en woonstraten zijn hierop aangehaakt. In Blerick-midden is het stratenpatroon orthogonaal, met oost-west en noord-zuid gerichte straten.

Voor de realisatie van het project wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet. Het nieuwe woongebouw wordt ontsloten via de Pastoor Stassenstraat en de Willem de Zwijgerstraat en Stadhoudersstraat, zoals dat bij het huidige bedrijfsgebouw ook het geval is.

Parkeren

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een binnenterrein dat ontsloten wordt via de Jonkergouwstraat. Doordat de parkeerplaatsen ontsloten worden aan een dergelijke secundaire weg kan een veilige verkeerssituatie worden gewaarborgd. De parkeernorm van Venlo is afgestemd op de landelijke normen.

Deze staan weergegeven in de publicatie 381 van het CROW: "Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen" (december 2018). De parkeernorm voor sociale huurappartementen en betaalbare koopappartementen op een locatie in de schil van het centrum ligt tussen 0,8 en 1,6 pp/woning (incl. bezoekersaandeel). In overleg met de gemeente Venlo wordt een gemiddelde parkeernorm van 1,3 pp/appartement gehanteerd. Bij een programma van 46 appartementen zijn er dus 60 parkeerplaatsen nodig. Het project voorziet in 46 parkeerplaatsen (waarvan 1 mindervalideparkeerplaats) op eigen terrein.



parkeerplaatsen op eigen terrein

De resterende 14 parkeerplaatsen worden gevonden in de direct aangrenzende openbare ruimte (met name de Stadhoudersstraat, Prins Mauritsstraat en Lodewijk van Nassaustraat). Binnen dit gebied zijn er feitelijk 97 parkeerplaatsen voor 43 woningen. Dit betekent dat feitelijk een parkeernorm van 2,2 pp/woning in acht wordt genomen, terwijl de formele parkeernorm 1,6 pp/woning bedraagt voor de woningen langs de genoemde straten (d.w.z. 69 parkeerplaatsen). Er is dus een overcapaciteit van 28 openbare parkeerplaatsen (97-69) in dit gebied. Hiervan zullen 14 parkeerplaatsen gebruikt worden ten behoeve van dit project.



Overcapaciteit parkeerplaatsen Stadhoudersstraat-Prins Mauritsstraat-Lodewijk van Nassaustraat

2.3.5 Openbare ruimte en openbaar groen in en om het projectgebied

Een kwaliteitsimpuls voor de omgeving is essentieel. De openbare ruimte is momenteel onsamenvattend en rommelig ingericht en verdient een opwaardering. Er wordt voorzien in een aanvulling van de bomenstructuur aan de Willem de Zwijgerstraat, uitvoering van de parkeerplaatsen met grasbetontegels en het aanpassen van de openbare ruimte aan de Pastoor Stassenstraat door middel van de herinrichting van het gemeentelijke trottoir.

2.3.6 Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Uitgangspunt bij het energieconcept is het thermisch comfort voor de bewoners van beide woongebouwen. De gebouwschil wordt zeer energiezuinig uitgevoerd met hoge thermische isolatie, HR++ beglazing en een hoogwaardige luchtdichtheid. Naast reductie in energievraag zorgt deze uitvoering voor een comfortabele oppervlaktetemperatuur van zowel wanden als glasvlakken – zonder hinderlijke tocht of koudeval.

De individuele woninginstallatie bestaat uit een luchtwarmtepomp. Dit wordt gecombineerd met een laagtemperatuur vloerverwarming. Bovendien wordt het geïntegreerde ventilatiesysteem met warmteretourwinning voorzien van voorverwarming. Door de toepassing van een lage ZTA-waarde voor de beglazing is er geen temperatuuroverschrijding in het appartement en is er geen noodzaak meer voor een kostbare- en zeer storings- en onderhoudsgevoelige elektrische buitenzonwering.

In dit toekomstbestendige ontwerp is uitgegaan van de nieuwe BENG-regelgeving en duurzame energie in de vorm van PV-panelen. Beide woongebouwen worden uiteraard geheel gasloos.

Circulariteit (C2C)

Circulariteit sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Er wordt verder ingezet op natuurinclusief bouwen. In het ontwerp is rekening gehouden met infiltratie van hemelwater en worden de gevels flink vergroend (gevelgroen). Ieder appartement op de verdiepingen is voorzien van een balkonterras van 5 m² bij woongebouw 'Kamille' en tussen de 7,8 en 8,5 m² bij woongebouw 'Klaver'. Op de begane grond is ieder appartement voorzien van een tuin van een gelijke oppervlakte.

Bij de individuele appartementen wordt derhalve ingezet op balkonaankleding met veel groen. Naast een aantrekkelijk uitzicht voor de bewoners krijgt ook het woongebouw als geheel op deze wijze een zeer groene uitstraling. Naast het stimuleren van de biodiversiteit heeft het groen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heelt groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Ook bij de inrichting van het buitenterrein wordt nadrukkelijk ingezet op zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding. Parkeerplaatsen worden daarom in grasbetontegels uitgevoerd. De ruime oppervlakte aan hoogwaardige groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het **hitte-eiland-effect** in dit centrum-stedelijke gebied.

Dit ontwerp heeft een positief effect op het grondleven en de biodiversiteit. Door het uitgekiende gebiedseigen beplanting ontstaat een aantrekkelijk gebouw met buitenruimte met een aangenaam leefklimaat voor bloemen, insecten, vogels, bewoners en omwonenden.

2.3.7 sociale veiligheid en brandveiligheid

sociale veiligheid

Het aspect sociale veiligheid is op verschillende manieren vertaald in het ontwerp. Door het toepassen van een lage borstwering is er vanuit de woning een beter zicht op straat. De toegang van het gebouw is centraal voor alle appartementen en is uitgevoerd met veel glas dat zorgt voor een goed zicht op de openbare ruimte. Bezoekers aan de toegangsdeur kunnen via een video intercom vanuit het appartement bekeken worden. Nabij de toegangsdeur van het woongebouw, voordeuren appartementen, trappenhuis, parkeren en bergingen wordt gezorgd voor voldoende verlichting.

brandveiligheid

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de brandcompartimenten naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw, wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegel symmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens of het hart van de openbare weg gelegen gebouw. Het gebouw wordt ingedeeld in brandcompartimenten. De brandwerendheid tussen de brandcompartimenten onderling wordt uitgevoerd conform de in het bouwbesluit gestelde eisen.

brandveiligheidsadvies en brandveiligheidsrapportage

Er is een onderzoek naar mogelijke brandoverslag (conform NEN 6068) i.v.m. dit project verricht. Het primaire doel van dit onderzoek was om aan te geven aan welke eisen het gebouw moet voldoen i.v.m. beperking van uitbreiding van brand, conform het thans geldende Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende normeringen. De ontwerp is met in acht name van deze aanbevelingen verder uitgewerkt.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.8 Privacy, bezonning en schaduwwerking

Privacy

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen alsmede een onaanvaardbare vermindering van zonlicht dan wel optredende schaduwwerking, hoeft niet gevreesd te worden. Van belang is hierbij het volgende. De afstanden tussen de beoogde woongebouwen en de nabijgelegen woningen van derden aan de Pastoor Stassenstraat, de Prins Mauritsstraat en de Stadhoudersstraat liggen tussen de 11 en 33 meter. Dat zijn afstanden tussen woningen die in een binnenstedelijke omgeving volkomen normaal zijn in Nederland.

De glazen balustrades aan de balkons zijn voorzien van een folie waardoor het zowel privacy voor inwoner geeft als dat het er voor zorgt dat de indeling van het balkon niet zichtbaar is vanaf de straat. Verder zijn woonkamers en slaapkamers zo gepositioneerd dat er geen directe inkijk naar andere gebouwen in de omgeving ontstaat. Het bestaande gebouw aan de zuidkant van de nieuwe appartementengebouwen kent verder een blinde (dichte) gevel aan de zijde van de nieuwbouw. Tenslotte worden er rondom de twee nieuwe woongebouwen bomen geplant die op termijn nog een extra afscherming bieden tussen inkijk vanuit de nieuwe woongebouwen.

Er is geen bezonningsstudie verricht. Door de ligging van de gebouwen is de schaduwval voornamelijk op de openbare wegen rondom het gebouw en niet op omliggende gebouwen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijsbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

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.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Afweging

Het project is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2821 (dorskern Annen)).

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is ook een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gegeven. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied - onder meer - ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied (zie hiervoor o.a. ABRvS 28 april 2015, 201408996/1/R6).

Afweging

Binnen het projectgebied is thans een autobedrijf gevestigd. In het huidige bestemmingsplan kent de locatie de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Het onderhavige project voorziet in de transformatie c.q. een functieverandering van het projectgebied van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit in de vorm van twee nieuwe woongebouwen met in totaal 46 appartementen, waardoor er derhalve ook sprake is van een ontwikkeling van meer dan 12 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder Duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

Voor dit project heeft een toetsing aan de Ladder Duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Binnen deze toetsing is het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna is vastgesteld dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte en is vastgesteld dat deze ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen.

Voor de volledige LDV wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegenet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Afweging

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal project. Het betreft hier een stedelijke herinvulling (woningbouw) binnen binnenstedelijk gebied,, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

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

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt.

Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptie en energietransitie.

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

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

A. Thema Wonen en leefomgeving

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

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

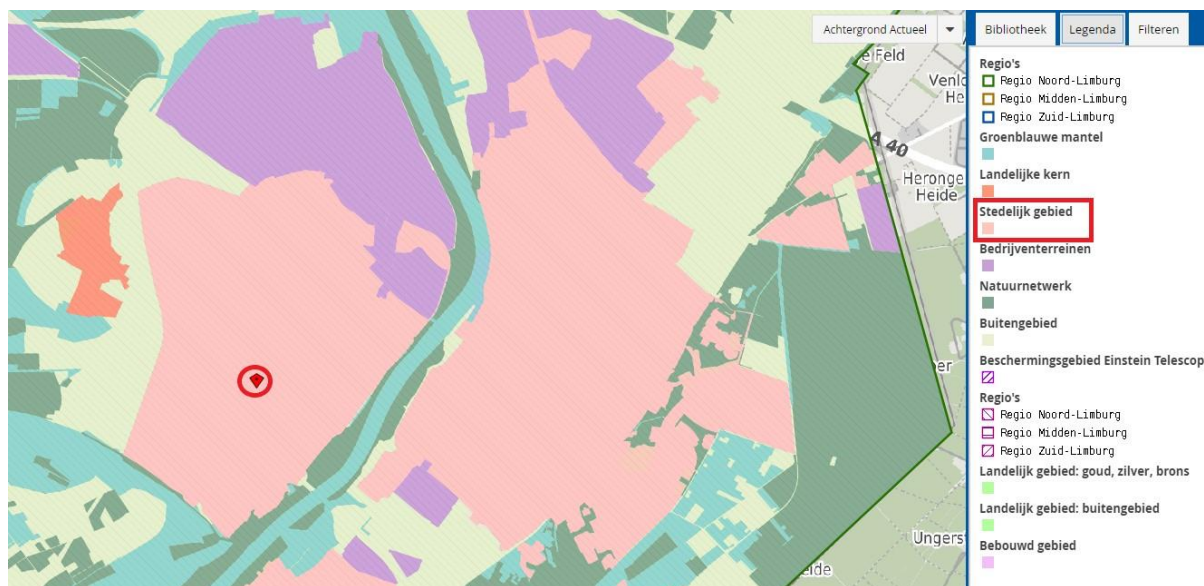
B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Afweging

Het projectgebied is gelegen in de zonering 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



zoneringsskaart Omgevingsverordening Limburg

De gemeente Venlo kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

De aan de orde zijnde herontwikkeling en transformatie van het projectgebied tot een nieuwe binnenstedelijke woonlocatie met een veel betere ruimtelijke (omgevings)kwaliteit, in een hoogwaardige architectuur en voor een specifiek segment in de woningmarkt waar veel vraag naar is (sociale huurappartementen en betaalbare koopappartementen), past in de beleidsvisie van de provincie.

3.2.2 (Wijziging) Omgevingsverordening Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2021

Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

Venloschol

Het projectgebied ligt binnen een specifiek milieubeschermingsgebied (Venloschol). De Venloschol is een zogenoemde boringsvrije zone. Het zijn bijzondere gebieden waarin grondwatervoorraden worden afgedekt door slecht doorlatende kleilagen. Zij bevatten de strategische grondwatervoorraden van Limburg.

Artikel 4.4.2 lid 1 van de Omgevingsverordening stelt dat het binnen de Venloschol - binnen en buiten inrichtingen - beneden 5 meter boven NAP verboden is :

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

Afweging

Dit project is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze LDV-toetsing is in paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Er zijn in het stadsdeel Blerick geen bestaande grootschalige leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen beschikbaar waarin het beoogde programma van 46 appartementen gerealiseerd kan worden.

Het project voorziet niet in boringen of andere bodemroeringen beneden de 5 meter boven NAP. Qua bodemroering blijft het project beperkt tot de realisatie van de fundering van de beoogde woongebouwen.

Wijziging Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 29 maart 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Limburg het ontwerpbesluit genomen waarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt **aangevuld** met een viertal instructieregels. Het gaat om de instructieregels over:

1. Wonen;
2. Huisvesting internationale werknemers;
3. Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
4. Zonne-energie (zonneparken).

De Wijzigingsverordening is op 30 september 2022 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen 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.

Afweging

Ad a.

Dit plan voldoet aan de POVI met de daarin opgenomen principes en zonering. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad b. en c.

De paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevatten de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en het gemeentelijke woonbeleid. Een actueel woonbehoefteonderzoek op regionaal en gemeentelijk niveau ligt aan beide beleidsstukken ten grondslag. Verwezen wordt hier naar beide paragrafen.

Ad d.

De monitoring van de uitvoering van de woningbouw in dit ruimtelijke plan vindt plaats via de plancapaciteitsmonitor Limburg (www.pcmlimburg.nl).

Ad e.

Realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt beoogd zo spoedig mogelijk plaats te vinden, doch in ieder geval binnen 5 jaar.

De paragrafen 3.3.1 en 3.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing bevatten de resultaten van de toetsing van het project aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het project in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar beide paragrafen.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Regels van eenzelfde strekking zijn al opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2021. Deze verordening treedt echter pas tegelijk met de Omgevingswet in werking (op 1 januari 2024).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen.

Analyses van de regionale woningvoorraad geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' ging het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. In de Regionale Woonvisie wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad is op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld.

Dit alles vormt een bouwsteen voor het beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Afweging

Het project behelst de sloop van het huidige bedrijfsgebouw en dit te vervangen door twee nieuwe woongebouwen ('Klaver' en 'Kamille') met in totaal 46 appartementen voor verschillende doelgroepen. Het programma betreft 21 sociale huurappartementen alsmede 21 middeldure koopappartementen (vrij op naam prijs tot € 355.000) en 4 vrije sector koopwoningen (op de 4^e verdieping van gebouw 'Klaver' die niet binnen het segment betaalbare koop (d.w.z. tot € 355.000) hoeven te vallen). Het betreft hier allen levensloopbestendige (nultreden) appartementen.

Regionaal is geconstateerd dat er een sterke behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen (in alle segmenten en oppervlakteklassen). Voor reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen (daarnaast ontstaat er ook een overschot in reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen).

Het toevoegen van het beoogde woningtype binnen het onderhavige project zorgt zodoende niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Daarnaast sluit onderhavig plan vanuit het duurzaamheidsperspectief (zie paragraaf 2.3.6) aan op de verduurzaming van de woningvoorraad. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2040

De gemeenteraad van Venlo heeft op 26 mei 2021 de 'Strategische visie Venlo 2040' vastgesteld. Hiermee is de Strategische visie Venlo 2030 geactualiseerd. Deze Strategische visie is een belangrijk beleidsdocument, waarin de hoofdrichting staat beschreven van de door de gemeente(raad) gewenste toekomstige ontwikkeling van de stad als geheel. Deze hoofdrichting heeft echter een abstract karakter en dient nader te worden geconcretiseerd in tactische beleidsdocumenten.

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

In de Strategische visie wordt het volgende toekomstbeeld voor het Venlo van 2040 geschetst:

“Thuis in Venlo

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

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en onze voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol.

Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben.

De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen. De overheid en inwoners moeten bescheiden zijn in hun verwachtingen over en weer.

Ruimte voor initiatieven

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

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

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

Werken in Venlo

In de toekomst bevindt Venlo zich op een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotisering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde.

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

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

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

Gezondheid

De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd.

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

Rol van de gemeente Venlo

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

Afweging

De strategische visie richt zich dus vooral op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en het behouden van de koopkracht binnen de regio en beoogt het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te concentreren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Voor wat betreft de aspecten woningbouw en volkshuisvesting geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie namelijk aan dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. In iedere wijk dienen voldoende goede betaalbare woningen te zijn.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

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

- 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;
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;

- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies.

Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger – steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

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

Afweging

Het projectgebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het projectgebied. Het projectgebied is daarnaast conform de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' gelegen binnen de 'stedelijke contour'. Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat.

Volgens de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' wil de gemeente Venlo daarnaast verouderde en laagwaardige bedrijventerreinen/bedrijfspercelen met een slechte uitstraling aanpakken. Deze moeten volgens de gemeente Venlo worden opgewaardeerd. Er moet niet meer gebouwd worden in de wei (buitengebieden), maar er moet een nieuwe invulling en betere benutting van bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig bedrijfsperceel en voormalige bedrijfsgebouwen zonder kwalitatief hoogwaardige uitstraling binnen de kern Blerick.

Daarnaast wordt binnen de structuurvisie aangegeven dat door middel van het toevoegen van woningen in bestaande woonwijken (verdichten) het draagvlak behouden kan worden voor wijk- en buurtvoorzieningen. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren.

De gemeente Venlo wil 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is door onder andere transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen reeds bestaand stedelijk (woon)gebied, waardoor de beoogde woningbouw functioneel aansluit op de omliggende woonomgeving aan de Pastoor Stassenstraat, de Willem de Zwijgerstraat, Prins Mauritsstraat en de Stadhoudersstraat.

3.4.3 Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2021-2026' 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 ook mede inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Met vaststelling van de Woonvisie Venlo 2021-2026 schept de gemeenteraad van Venlo de kaders en randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de stad. De Woonvisie bestaat uit drie hoofdthema's die nader worden uitgewerkt: De belangrijkste opgaven hierbij zijn:

1. Robuuste woningvoorraad

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

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningvoorraad

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

De gemeente Venlo heeft het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan gewenste (nieuwe) doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

3. Voldoende kwalitatief aanbod op het gebied van wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden. Belangrijk punt is de koppeling van de woonvisie met de opgave om uitvoering te geven aan de actielijn wonen en zorg vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg van het Programma Langer Thuis. Ook kan met de nieuwe woonvisie invulling gegeven worden aan de aangenomen motie van de raad 'Woonzorg Voorzieningen voor Ouderen' (van 27 mei 2020).

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende ordenende principes:

- **Versnellen:** waar mogelijk opgaven versneld oppakken
- **Verbinden:** verbinding zoeken met andere beleidsterreinen en met andere opgaven en vraagstukken (wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen)
- **Vernieuwen:** open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Afweging

Het beoogde woningbouwproject past in de lijn van de Woonvisie 2021-2026. 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 zoals levensloopbestendige appartementen. 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 gaat de gemeente voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.

In algemene zin kan verder gezegd worden dat er in Blerick aandacht moet zijn voor kwetsbare wijken en een eenzijdige voorraad op wijkniveau. Het projectgebied is momenteel aangeduid in de Leefbarometer met een score 'Ruim Voldoende'.

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. Ook draagt het project bij aan het op peil brengen van de kernvoorraad sociale huurwoningen.

Het project past ook binnen 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.

3.4.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven (2017)

Onderhavig project (nieuw woningbouwinitiatief) dient getoetst te worden ten aanzien van het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit dient te blijken of realisatie van de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht. Uit de eerste beoordeling van het ruimtelijke kader blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitleglocatie;
- Hergebruik bestaand vastgoed;
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten;
- Herontwikkeling rotte plekken;
- Versterken verzorgingsstructuur.

Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het project op de navolgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte;
- Onderscheidend woningtype;
- Bijzondere doelgroepen;
- Flexibel concept;
- Tijdelijk concept;
- Gevarieerde wijkopbouw;
- Levensloopbestendige woning;
- Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm;
- Duurzaamheid;
- Klimaatbestendig bouwen.

Afweging

Het initiatief scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 4 punten (inbreiding binnen hoofdkern, verdichting op wenselijke plek volgens de RSV, herontwikkeling rotte plek) en voor het volkshuisvestelijk kader op basis van de beschikbare informatie ten minste 6 punten (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woningen, klimaatbestendig bouwen). Het totaal komt hiermee op 10 punten (waarvan 4 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee sowieso een 'uit te voeren' project.

3.4.5 Woningbehoefte Venlo in beeld

Aan de hand van een online vragenlijst is in april 2021 gemeentebreed een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Op die manier zijn actuele inzichten verkregen in de woonwensen in de gemeente Venlo. Hieronder zijn de voornaamste conclusies ten aanzien van de *kwalitatieve woningbehoefte* opgenomen:

Woningtypen en woonvormen

- Ongeveer een kwart van de totale huishoudens heeft een voorkeur voor een appartement (al dan niet met lift). De doelgroep 55- en 70-plushuishoudens heeft hier een bovengemiddelde voorkeur aan (resp. 33 en 44%). De voorkeuren van starters gaan voor ca. 20% uit naar appartementen.
- De voorkeuren van 55- en 70-plussers gaan vrijwel in zijn geheel uit naar levensloopbestendige woningen (resp. 85% en 90%). Daarnaast zoeken zowel starters als 70-plussers naar relatief kleinere woningen met een balkon.

Eigendomsvormen en prijsklassen

- Ongeveer een derde van de huishoudens heeft een voorkeur voor een huurwoning. De vraag komt vooral vanuit starters en 70-plushuishoudens (resp. 40% en 46%).
- Voor starters die gericht zijn op huurwoningen zoekt de helft een woning met een huurprijs tot €635. Ongeveer 16% zoekt naar een woning in de vrije sector. Voor 70- plushuishoudens geldt dat ongeveer een kwart zoekt naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Woonmilieus

- Ongeveer 15% van de huishoudens heeft een voorkeur voor wonen in een levendige stadswijk of in de binnenstad. Een rustige stadswijk is het meest in trek (ca. 32%).
- Starters hebben bovengemiddeld vaak geen voorkeurswoonmilieu of wonen liever in een levendige stadswijk. 70-plushoudens hebben juist o.a. een bovengemiddelde voorkeur voor wonen in de binnenstad.

Afweging

Uit dit onderzoek komt – onder meer - naar voren dat er een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Venlo bestaat (zowel het koop- als huursegment). Deze woningen passen bij de huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 55-plus 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 project is geheel opgebouwd uit nultredenwoningen.

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). Voorliggend project kan in deze woonbehoeftes voorzien.

3.4.6 Dynamische woningbouwprogrammering (DWP)

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie 2016-2021 en de Strategische Visie 2030. De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag.

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

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

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

De dynamische woningbouwprogrammering biedt de gemeente Venlo handvaten om haar aanwezige plancapaciteit in verhouding te brengen tot de kwantitatieve woningbehoefte.

Afweging

Voorliggende herontwikkeling aan de Pastoor Stassenstraat behoort tot **categorie 3**. Het gaat om het toevoegen van 46 nieuwe woningen aan de voorraad, allen levensloopbestendig. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, 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 van categorie 1 en/of 2 waardoor een grotere bijdrage aan de doelen van de stad behaald kan worden.

Op basis van de Woonvisie en op basis van het afwegingskader kan de conclusie worden getrokken dat dit project voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied.

Concreet staat deze locatie niet opgenomen in het projectenoverzicht van Woonwenz als bijlage bij de woningbouw prestatieafspraken 2022. De corporaties hebben een strategische reserve opgebouwd doordat op verschillende locaties meer huurwoningen gesloopt zijn dan teruggebouwd. Deze reserve houden zij om bij toekomstige projecten eventueel in te kunnen zetten in het DAEB-segment waarmee de voorraad sociale huurwoningen op peil blijft. De nieuwbouw van de sociale huurappartementen kan dus gerealiseerd worden met inzet van de strategische reserve.

3.4.7 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Voor de gemeente Venlo geldt de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. De kernopgave van de welstandsnota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. Het doel van deze Welstandsnota 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.

De regie van de gemeente betrekking heeft op belangrijke zaken die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen om aan de hand van zogenaamde kernkwaliteiten deze ruimtelijke identiteit in beeld te brengen. De kernkwaliteiten van Venlo betreffen de ruimtelijke verschijningsvorm van Cultuurhistorie, Structuur & herkenbaarheid, Stedelijke kernen aan de Maas en Economische kracht.

Deze kernkwaliteiten leiden tot waardering en daarmee tot een indeling in gebieden en niveaus: vrij, regulier en bijzonder. Wanneer het niveau **welstandsvrij** is wordt niet preventief beoordeeld of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er is wel een stok achter de deur om excessen (buitensporigheden) te voorkomen: de excessenregeling. Voor het **reguliere niveau** geldt dat er een minimaal een basiskwaliteit wordt verlangd; dat het bouwwerk in voldoende mate moet voldoen aan de (welstands)criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand en in die zin een bijdrage levert aan de kernkwaliteiten. Voor een **bijzonder niveau** wordt, vanwege de bijzondere kwaliteit en bijdrage aan de kernkwaliteiten, een extra inspanning gevraagd. Een bouwwerk in een dergelijk niveau dient in een bijzondere mate te voldoen aan de criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand.

Afweging

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied E20 'Stadsdeel Blerick', deelgebied 20.08 'Burgemeester Gommansstraat / Mulkenshofweg / Pastoor Stassenstraat / Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan / Ruijsstraat / Nieuwborgstraat'. Voor dit gebied geldt een regulier welstandsniveau.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor dit gebied is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van de structurerende wijkontsluitingswegen.

Gebiedskarakteristiek

Deze wegen liggen tussen de verschillende woonwijken in Blerick en benadrukken de eigenheid van de woonwijken. Tevens vormen ze samen een herkenbaar patroon doordat enerzijds sprake is van wegen gericht op het stadsdeelcentrum Blerick (de radialen Burgemeester Gommansstraat-Mulkenshofweg, Pastoor Stassenstraat) en anderzijds wegen in noord-zuidrichting die globaal de ontwikkelingsfasen van Blerick markeren (tangenten Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan, Ruijsstraat-Nieuwborgstraat).

Qua bebouwing gaat het van de zeslaagse urban villa's aan het Zonneveld in het westen, in een gefaseerde afbouw richting het oosten, naar de een- en tweelaagse grondgebonden woningen aan de Stadhoudersstraat. Het meest westelijke woongebouw ('Klaver') komt uit 5 bouwlagen te bestaan waarvan de 5^e bouwlaag een verbijzondering op de woningtypes is. Het oostelijke woongebouw ('Kamille') bevat 4 bouwlagen. De beoogde opzet is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar in het gebied en zorgt voor een afronding van het totale gebouwencomplex langs de Pastoor Stassenstraat.

Op 21 november 2023 is een definitief en positief welstandsadvies afgegeven.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ruimtelijke herinvulling van een binnenstedelijke locatie door de bouw van 46 huurappartementen niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende planregels uit het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Juridisch kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden -aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een informele m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Categoriale indeling van het project; stedelijk ontwikkelingsproject

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-ontwikkelingsbeoordeling te worden uitgevoerd 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 omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.¹ kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

4.1.2 Toetsing

Toets m.e.r.-plicht

Binnen de projectlocatie worden twee woongebouwen met in totaal 46 appartementen met 43 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Het realiseren van een dergelijk project 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.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van de beide woongebouwen binnen stedelijk gebied kan mogelijk worden aangemerkt als de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D11.2). De bij deze categorie genoemde drempelwaarden worden echter bij lange na niet overschreden, waardoor er in ieder geval zeker geen verplichting geldt om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Door de situering, de nieuwe bebouwde oppervlakte en het woningbouwprogramma vindt er een beperkte uitbreiding plaats van stedelijke bebouwing en stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat dit project ruim onder de genoemde drempelwaarden blijft kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld. Met behulp van deze aanmeldnotitie kan het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt gevraagd over de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

In de aanmeldnotitie is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van twee woongebouwen met in totaal 46 appartementen nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

aspect	beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Een stikstofberekening heeft plaatsgevonden. Gezien de afstand tot het dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebied, en de aard van het plan, kan op voorhand worden gesteld dat een negatief effect niet wordt verwacht.

¹ Staatsblad 2011, nr. 102

Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek, of er geldt een provinciale ontheffing. Voor vleermuizen is het nader onderzoek nog gaande. Uit alle reeds gehouden onderzoeksrondes is niet gebleken dat er vleermuizen/vleermuisrust-of broedplaatsen aanwezig zijn. Er zal nog slechts 1 onderzoeksrondes plaatsvinden (in september 2023). De kans dat dan wel vleermuizen/vleermuisrust-of broedplaatsen worden aangetroffen is uiterst klein. Bij de ontwikkeling kan worden verwacht dat dit gebied verloren dan wel aangetast worden. Derhalve is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze zal bij de provincie worden aangevraagd. Met inachtneming van de broedperiode voor vogels, de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming, het verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming en indien mitigerende maatregelen voor dwergvleermuizen worden toegepast, zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Het plan heeft een beperkte schaal waardoor het huidige wegnet de nieuwe toename gemakkelijk kan opvangen. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect verkeer.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de toename van de verkeersintensiteit ruim onder de 40% zal blijven. Daarmee zal geen negatief effect optreden op het milieu vanwege geluid.
Lucht	Middels een luchtonderzoek blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.
Archeologie	Middels een eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek en een plan van aanpak opgesteld

	door de gemeente, kan in ieder geval worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een belangrijk nadelig milieueffect.
Externe veiligheid	De nieuwe woongebouwen liggen niet binnen de PR10⁻⁶-risicocontouren van de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (LPG-tankstation). Zij liggen echter wel binnen de invloedsgebieden van dit tankstation Het groepsrisico neemt echter slechts marginaal toe ten opzichte van de huidige situatie. In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen het projectgebied worden kwetsbare objecten gerealiseerd (woningen). Gebleken is dat de nieuw te realiseren woningen binnen het projectgebied op meer dan 60 meter van het LPG-reservoir zijn beoogd, waardoor er ruim voldoende afstand tussen kwetsbare objecten en inrichting behaald wordt. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het aspect 'externe veiligheid'.

Voor de volledige meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrialawaai). In het kader van dit project zijn alleen wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï van belang.

Wegverkeerslawaaï

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

De dichtstbijzijnde gezoneerde wegen zijn de Pastoor Stassenstraat en de Shakespearelaan. Deze zijn in stedelijk gebied gelegen, kennen een maximale toegestane snelheid van 50 km en bestaan uit maximaal 2 rijstroken waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt. De beoogde woongebouwen zijn binnen deze zones gelegen. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in deze zones op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw binnen stedelijk gebied is 63 dB (art.83 lid 2 Wgh). De gemeente Venlo heeft geen eigen geluidbeleid.

Akoestisch onderzoek

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het projectgebied overlapt. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Wegverkeer

Met behulp van het opgestelde rekenmodel is de geluidbelasting ten gevolge van de Pastoor Stassenstraat ter plaatse van het projectgebied berekend. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg bedraagt maximaal **57 dB** (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Er dient ten aanzien van deze weg een hogere geluidgrenswaarde te worden aangevraagd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Shakespearelaan bedraagt minder dan 48 dB (inclusief aftrek artikel 110g wet geluidhinder). De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt hier dus wel gehaald.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de geluidbelastingen ten gevolge van niet zoneplichtige wegen (30 km/uur-wegen) en de cumulatieve on gecorrigeerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (inclusief niet zone-plichtige wegen) berekend. De Willem van Zwijgerstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur, zodat deze weg niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg echter wel beschouwd. Om een afweging te kunnen maken is wel aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder en is dat toetsingskader dus ook gehanteerd voor deze weg.

De maximale geluidbelastingen vanwege de Willem de Zwijgerstraat bedraagt **51 dB** (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) en overschrijdt daarmee de 'voorkeurswaarde' uit de Wet geluidhinder. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, dient er ten aanzien van deze weg ook geen hogere geluidgrenswaarde te worden aangevraagd. Wel dient te worden zorggedragen dat het binnenniveau van 33 dB gegarandeerd is (zie onder).

Hogere geluidgrenswaarden

In het akoestisch onderzoek zijn mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht. Deze stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere geluidgrenswaarden vanwege de Pastoor Stassenstraat vastgesteld te worden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd.

Een hogere geluidgrenswaarde wordt alleen vastgesteld indien de beide woongebouwen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt 1. t/m 4.3 is zichtbaar dat beide woongebouwen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel, namelijk de zuidgevel. Echter de individuele appartementen beschikken niet allemaal automatisch over een geluidluwe gevel vanwege hun verspreide ligging in de woongebouwen.

Hogere grenswaarden kunnen verder alleen worden verleend als wordt voldaan aan het wettelijke binnenniveau. Een bouwplan moet voldoen aan het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Via een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de beoogde gevels is inmiddels vastgesteld dat de karakteristieke geluidwering van de gevels (GA;k) van alle geluidgevoelige verblijfsruimten en -gebieden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de rapporten die als bijlagen 4 en 5 integraal deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van deze omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het projectgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het projectgebied bij elkaar passen.

Er is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: wasplaats

Zintuiglijk zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie en deze heeft indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit de klasse "Industrie". De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "plaatselijk verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B: olie- en benzineafscheider

In het opgeboorde materiaal is zintuiglijk over het traject (3,0-3,5 m -mv) zwak kolengruis aangetroffen. In de méést verdachte laag (2,0-2,5 m -mv, onderzijde afscheider) zijn geen verontreinigingen aangetroffen en is deze indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse "Achtergrondwaarde (AW)". De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "plaatselijk verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie X: overig terreindeel

Analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond géén verontreinigingen aangetroffen. De onderzochte bovenen ondergrond heeft indicatief de klasse "Achtergrondwaarde (AW)". De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Conclusie en advies

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De bodem onder de bebouwing wordt als onverdacht voor bodemverontreiniging beschouwd, dit mede doordat de bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden hebben op vloeiستofdichte betonvloeren. De resultaten van het uitpandig onderzoek geven een representatief beeld voor de kwaliteit van de bodem onder het huidige pand. Voor de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden bestaan dan ook geen belemmeringen.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 6 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Titel 5.2 Wm introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- het valt onder de categorieën van gevallen in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ of
- als het bevoegd gezag aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door berekeningen, dat een ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks niet meer stikstof en/of fijn stof-uitstoot oplevert dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2. Deze 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekenende mate (IBM) bij.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project voorziet slechts in de bouw van 46 nieuwe appartementen. Het project is daardoor veel te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Achtergrondluchtkwaliteit

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. De nieuwe concentratiekaarten worden ieder jaar beschikbaar gesteld op 15 maart. De depositiekaarten volgen in juni. Gemeentes, provincies en anderen gebruiken concentratie- en depositiekaarten bij hun rapportage van overschrijdingen in het kader van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit en bij (ruimtelijke) planvorming.

Op basis van de meest recente **Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)** van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2022 en de - door het RIVM verwachte - achtergrondconcentratie in 2030 ter plaatse van het projectgebied e.o. als volgt bedragen:

stofcategorie	2022	2030
stikstofdioxide (NO ₂)	15.05 µg/m ³	10.89 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	16.42 µg/m ³	13.25 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	9.065 µg/m ³	7.144 µg/m ³

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uurgemiddelde	50 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	

De totale concentratie ter plaatse van het nieuwe woongebouw voldoet ruimschoots aan de geldende normstelling.

Conclusie

Aangezien ter plaatse van het projectgebied sprake is van woonfuncties die niet in betekende mate bijdragen, de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling en de achtergrondconcentraties een dalende trend vertonen en in 2030 ruimschoots lager zijn dan de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Venlo het 'Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015' vastgesteld. In het beleidsplan wordt antwoord gegeven op de vraag welke risiconiveaus acceptabel worden gevonden en welke niet. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt. Het beleidsplan is richtinggevend voor het kader in onder andere ruimtelijke plannen.

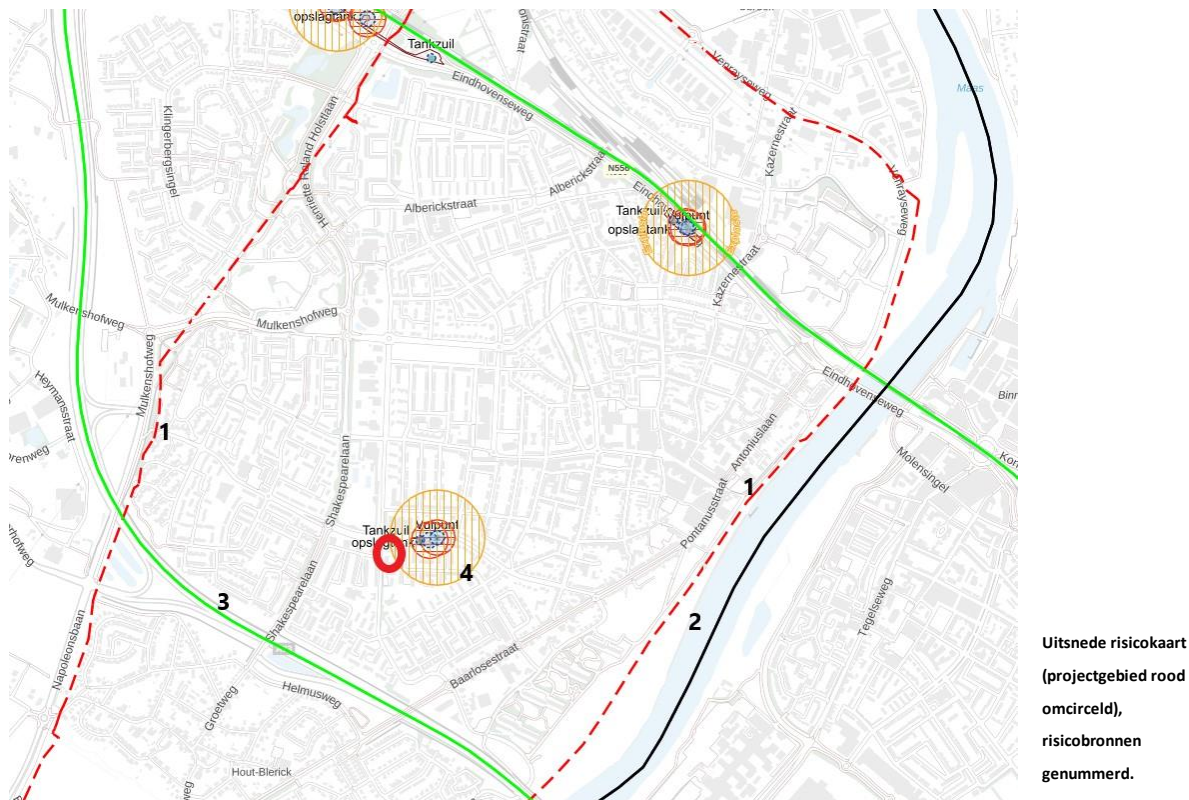
4.5.1 Bedrijven, transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Dit project ziet op de realisatie van twee woongebouwen met in totaal 46 appartementen. Het betreft hier kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 uit zowel het Bevi als het Bevt. Met behulp van de signaleringskaart is bepaald of het projectgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het projectgebied is gebruik gemaakt van de Risicokaart Limburg. Het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende risicobronnen c.q. transportroutes. De volgende relevante risicobronnen zijn aangetroffen en afgebeeld op onderstaande afbeelding:

1. Buisleidingen (Z-513-22 en Z-513-07);
2. Vaarroute de Maas (Maascorridor);
3. A73/A74;
4. LPG-tankstation.

Er wordt nader ingegaan op de genummerde risicobronnen om de risico's c.q. de vervolgstappen beknopt in kaart te brengen.



1. Buisleidingen (Z-513-22 en Z-513-07)

In de nabijheid van het projectgebied (oost- en westzijde) lopen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie (Z-513-22 (Ø12 inch, werkdruk 40 bar) op 894 meter afstand resp. Z-513-07 (Ø8 inch, werk 40 bar) op 870 meter afstand), waardoor gevaarlijke stoffen (aardgas) worden vervoerd.

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval de grenzen van een projectgebied kunnen overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de signaleringskaart is geconstateerd dat in binnen een afstand van 580 meter vanaf het projectgebied geen buisleidingen aanwezig zijn voor het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmeringen voor het project.

2. Vaarroute de Maas (Maascorridor)

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Maas maakt onderdeel uit van de Maascorridor en is opgenomen in het Basisnet water. De Maas heeft een PR 10^{-6} -contour van 0 meter. De vrijwaringszone (25 m) vormt geen belemmering voor het project. Het projectgebied is op een afstand van **circa 950 meter** gelegen vanaf de vaarroute. Het vervoer van de stofcategorie toxisch gas (GT3) is maatgevend voor het groepsrisico. Het invloedsgebied hiervan is 1070 m. Het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GT3 (toxisch gas).

3. A73/A74

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het projectgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen. De volgende wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn mogelijk relevant:

- A73;
- A74.

A73/A74

Op circa 467 meter ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de A73 (wegvak L13) en op circa 2,5 km ten zuidoosten van het projectgebied ligt de A74. Deze wegen zijn opgenomen in het Basisnet. Gelet op de ruimtelijke scheiding is de PR 10^{-6} -contour en het PAG van deze wegen geen aandachtspunt voor het project. Aangezien het projectgebied op meer dan 200 meter van deze wegen is gelegen, is het ook niet noodzakelijk de invloed van het project op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

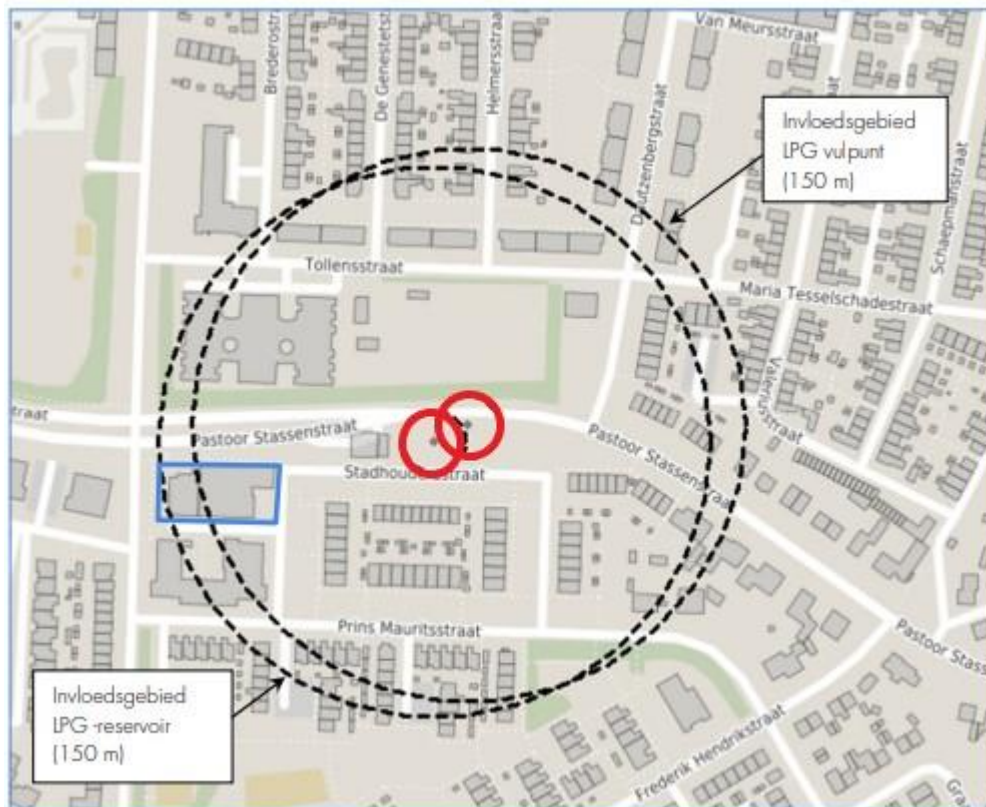
Uit de jaarintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de beide autosnelwegen blijkt dat in 2021 op de A73 en A74 sprake was van LF1-, LF2-, LT1-, LT2-, GF2- en GF3-transporten. Het maximale invloedsgebied bedraagt daarmee 880 meter. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A74 legt daarmee verder geen beperkingen op aan het project. Het projectgebied ligt *wel* binnen het invloedsgebied vanwege het vervoer van toxische gassen over de A73.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 ligt het projectgebied binnen **zone 3**. Voor deze zone gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaardverantwoording. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico in verband met de risico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A73 maakt als bijlage 7 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. LPG-tankstation

Nabij het projectgebied is het LPG-tankstation "Lukoil Venlo-Blerick" (Pastoor Stassenstraat 49) aanwezig. Voor het tankstation is een milieuvergunning verleend waarbij de doorzet op 500 m³ per jaar is gelimiteerd. De opslag van LPG vindt plaats in een ondergrondse tank van 20 m³.

De ligging van de risicocontouren (PR 10^{-6}) en invloedsgebieden ten opzichte van het projectgebied is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Ligging PR-contouren en invloedsgebieden ten opzichte van het projectgebied (blauw omkaderd).

De plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontouren zijn in voorgaande afbeelding rood omcirkeld weergegeven. Uit deze afbeelding blijkt dat de $PR10^{-6}$ -risicocontouren niet tot over het projectgebied reiken.

In de Revi is bepaald dat de grens van het invloedsgebied bij een LPG-tankstation op 150 meter afstand rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir is gelegen. Het projectgebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van het LPG-tankstation, waardoor de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het LPG-tankstation dient te worden bepaald.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in het groepsrisico in de beoogde situatie marginaal toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De normwaarde neemt toe van 0,80 naar 0,83 [-]. In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten en 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Binnen het projectgebied worden geen zeer kwetsbare objecten gerealiseerd, maar wel kwetsbare objecten (woningen). Gebleken is dat de nieuw te realiseren woningen binnen het projectgebied op meer dan 60 meter van het reservoir zijn beoogd, waardoor voldoende afstand tussen kwetsbare objecten en inrichting behaald wordt.

In artikel 13 van het Bevi is bepaald dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico verplicht is in verband met de risico's als gevolg van inrichtingen. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico maakt als bijlage 7 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor het volledige onderzoek naar de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 8 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.5.2 Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het projectgebied liggen die van invloed zijn op het project.

4.5.3 Beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico

Overeenkomstig het Bevt (artikelen 7 en 8) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, kan volstaan worden met een beperkte groepsverantwoording. De afstand van het projectgebied tot de Maas en de A73/A74 is in alle gevallen meer dan 200 meter. Er behoeft derhalve geen groepsrisico berekend te worden. Er kan voor deze bronnen worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico

Vanwege de ligging van het projectgebied binnen het invloedsgebied van transportassen waarbij een toxische wolk het relevante - of een van de relevante - scenario's is, kan conform artikel 7 van de Bevt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt zijn tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Ten behoeve van het scenario 'toxisch' geldt het standaardadvies van de veiligheidsregio Limburg-Noord.

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 projectgebied 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 afstanden van de risicobronnen speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het projectgebied.

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 projectgebied 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. In het kader van dit project zal worden zorggedragen dat alle nieuw te bouwen woningen voorzien worden van een dergelijke installatie. Dit wordt ook juridisch geborgd in de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

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 ook via NL-alert.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Op 26 oktober 2023 (kenmerk: Z2023-00001394) heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord geadviseerd over de externe veiligheidsaspecten van dit project. Dit advies is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Uitvoering gevend aan het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord zijn in de bouwkundige vormgeving van de beide woongebouwen een aantal belangrijke externe veiligheidsaspecten verwerkt. De gevelopeningen aan de risicozijde zijn zoveel mogelijk verkleind. Het glas wordt voorzien van klasse P2A conform NEN-EN 356 met een flexibele vassing en er worden geen brandbare materialen gebruikt in de gevel. Tevens is de nooduitgang in de luwte van de gebouwen voorzien zodat altijd van het risico weg kan worden gevlucht. De ventilatie-installaties worden zodanig gemaakt dat deze handmatig zijn uit te schakelen indien nodig (noodknop of bereikbare stekker die wordt uitgetrokken) en als zodanig ook in een instructie aan bewoners kenbaar gemaakt (inclusief instructiekaart bij installatie).

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt veelal gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2024 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.6.2 VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (maart 2009)

In het kader van het onderhavige project wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.6.3 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied e.o. kan gekwalificeerd worden als omgevingstype '**rustige woonwijk**'. In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde woongebouw moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven/functies in de omgeving liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon- en leefklimaat. De dichtstbij gelegen potentieel belastende functies zijn:

1. buitenspeeltuin 'Os Blie Riek', Tollenstraat 1b, milieucategorie 3.1, richtafstand: 50 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: ca. 60 meter;

2. zwembad 'De Wisselslag', Drie Decembersingel 52, maximale milieucategorie 4.1 (onoverdekte zwembaden), richtafstand: 200 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: ca. 200 meter vanaf de buitenbaden en ca. 220 meter vanaf het overdekte zwembaddeel;
3. LPG-tankstation Lukoil (doorzet LPG < 1000 m³/jr.), Pastoor Stassenstraat 49, milieucategorie 3.1, richtafstand: 50 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: ca. 17 meter.

Door de bovengenoemde afstanden is er voldoende ruimtelijke scheiding tussen de beoogde woongebouwen en de genoemde recreatieve functies onder 1. en 2. om milieuhinder te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Verder zijn er in de bestaande situatie al woningen aanwezig die dichterbij de genoemde functies liggen dan de nieuwe woongebouwen, waardoor deze bestaande woningen voor het functioneren van de beide functies maatgevend zijn.

De richtafstand tussen het LPG-tankstation en de woongebouwen wordt niet gehaald. De grootste afstand (200 meter) komt vanuit het hinderaspect 'gevaar'. In paragraaf 4.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing (externe veiligheid) is het hinderaspect 'gevaar' (voor de omgeving) separaat onderzocht. Daaruit is gebleken dat er van een substantiële gevaarstelling vanwege het LPG-tankstation op de (woon)omgeving geen sprake is. Verwezen wordt naar de paragraaf 4.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast kunnen er binnen de aanwezige woningen in de omgeving van het projectgebied aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven worden uitgeoefend volgens de voorwaarden die in het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' zijn opgenomen. Het betreft hier beroepen en bedrijven die – onder meer - verenigbaar (moeten) zijn met de woonfunctie en met de woonomgeving.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in het buitengebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurlandschappen en molenbiotopen;
2. archeologische waarden.

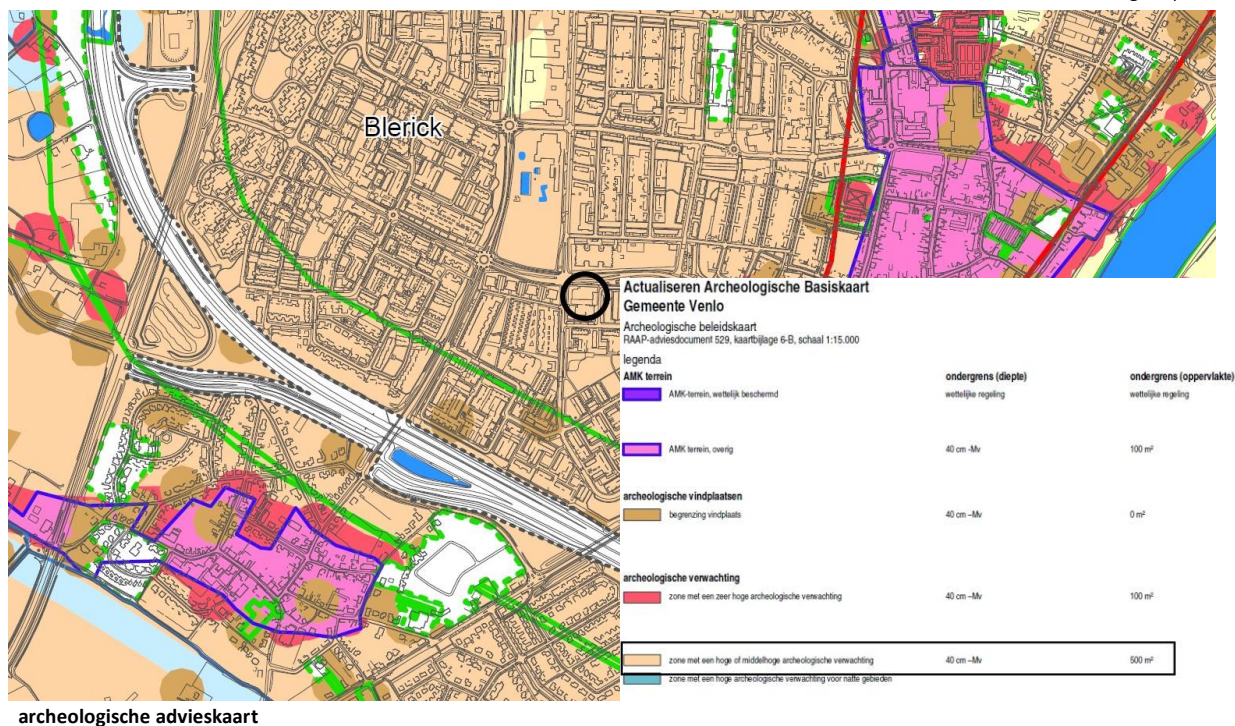
Ad 1.

Binnen het projectgebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden. Zo zijn er binnen het projectgebied e.o. geen gemeentelijke - of rijksmonumenten aanwezig. Het projectgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een (historische) windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Op basis van de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart 2015 van de gemeente Venlo is gebleken dat het projectgebied op gronden gerealiseerd wordt waarvoor een **middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde** geldt. Het realiseren van bouwwerken - zonder voorafgaand archeologisch onderzoek - is op gronden met een hoge of middelhoge archeologische waarde alleen mogelijk indien het projectgebied kleiner is dan 500 m² en de verstoringsdiepte niet lager is dan 40 cm -mv.



Het projectgebied ligt met een oppervlakte van 2735 m² ruim boven de onderzoeksgrens. Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Het projectgebied ligt op een Maasterras gevormd in het Pleniglaciaal). De verwachting voor resten van jagers en verzamelaars is dan ook laag voor de perioden Laat-Paleolithicum, tijdens de vorming van het terras. Tijdens het Mesolithicum lag het projectgebied op het hoge terras en stroomde de Maas op grote afstand van het projectgebied. De verwachting voor resten van jagers en verzamelaars uit het Mesolithicum is daarom laag. De landschappelijke ligging van het projectgebied en de aanwezigheid van vondsten uit de perioden Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen geeft het projectgebied een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met Middeleeuwen.

Het projectgebied ligt op de oudste historische kaarten, uit het begin van de 19e eeuw, al aan doorgaande wegen (en is mogelijk door één doorsneden) maar is echter tot in de tweede helft van de 20e eeuw in gebruik als akker. Het is niet uit te sluiten dat het projectgebied voor de 19e eeuw wel bebouwing heeft gehad gezien de ligging aan drie wegen. Het projectgebied heeft dien ten gevolge een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe tijd

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem in het projectgebied is verstoord. Het lijkt erop dat het projectgebied in het verleden is afgegraven tot in de top van de C-horizont. Hoe diep is moeilijk te achterhalen maar plaatselijk tot minimaal 50 centimeter (boring 2 die dicht bij de bebouwing is gezet).

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het projectgebied vrij te geven.

De gemeente Venlo heeft dit advies inmiddels overgenomen.

Voor het volledige archeologische onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 10 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Ecologie

4.8.1 Gebiedsbescherming en stikstof

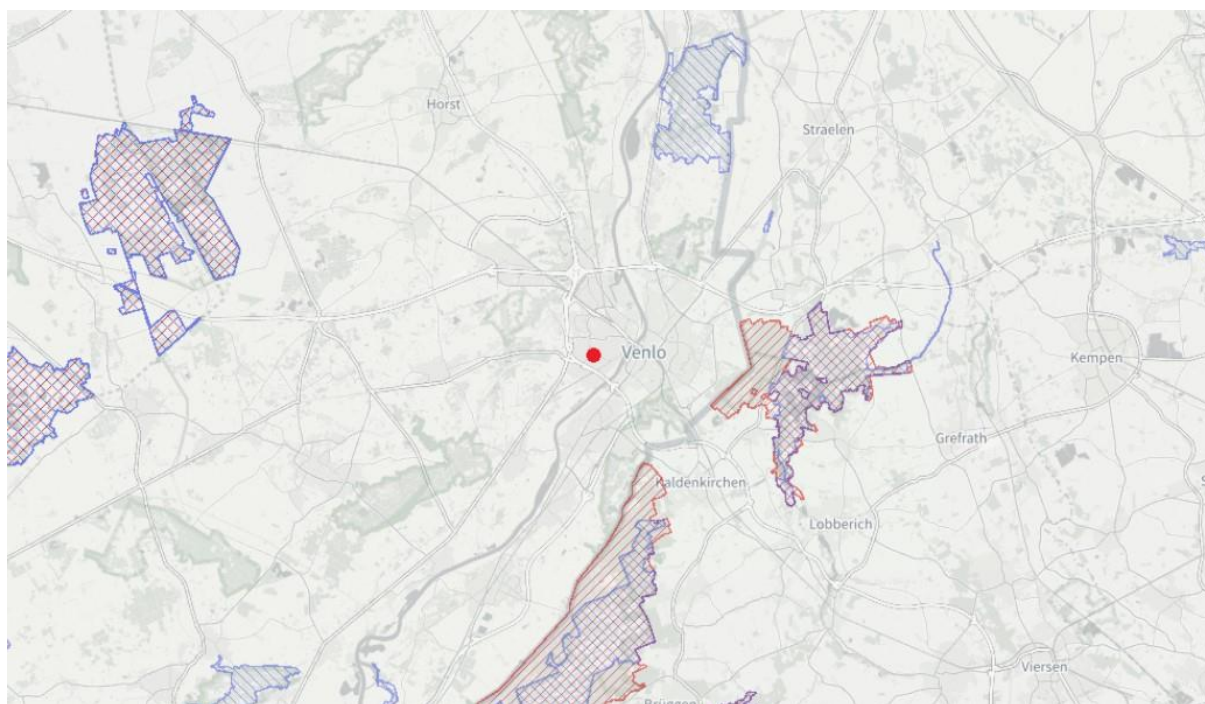
Natura 2000

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Het maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het projectgebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Ook voor plannen buiten Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de Natura 2000-gebieden binnen een afstand van 10 km van het projectgebied.

Natura-2000 gebieden	Afstand tot plangebied (km)
Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' (Duits)	4,6
Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht (Duits)	6,7
Krickenbecker Seen - Kl. De Witt-See (Duits)	7,0
Maasduinen (Nederlands)	8,0
Hangmoor Damerbruch (Duits)	8,2



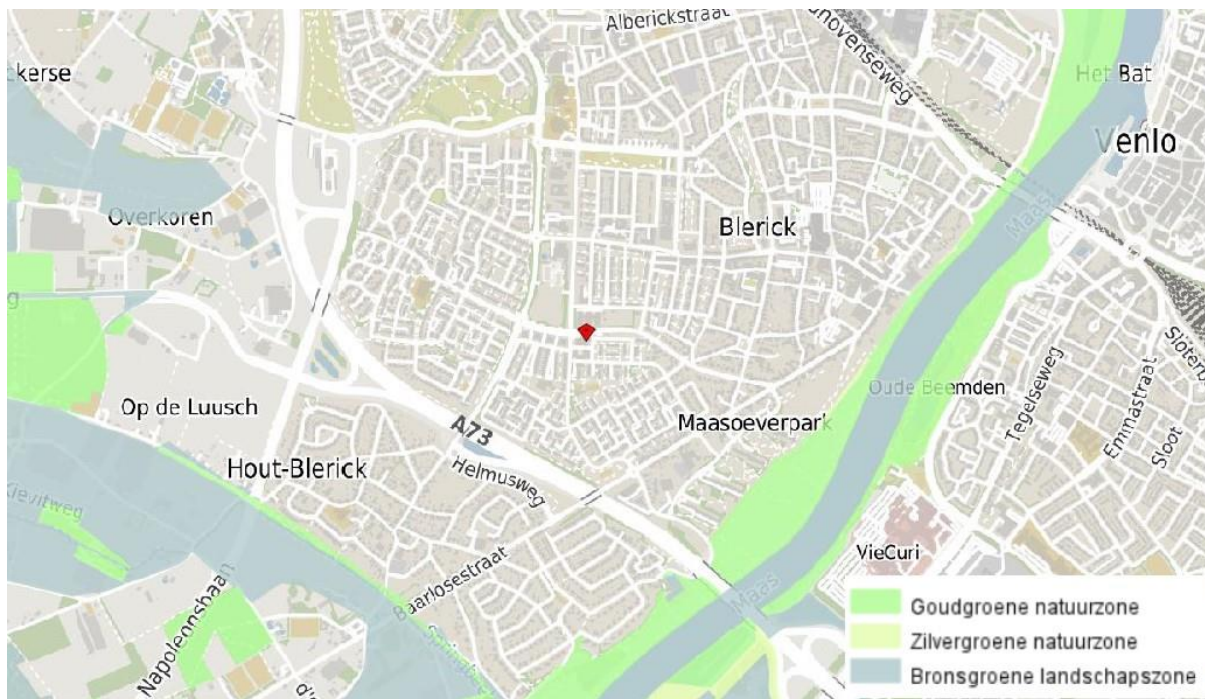
Natura 2000-gebieden (blauw en rood gearceerd) ten opzichte van het projectgebied (rode stip).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Vogelschutzgebiet ‘Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg’ ligt op een afstand van circa 4,6 kilometer van het projectgebied. Indien er al sprake zou zijn van een negatief effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof.

Bovengenoemd en enkele andere van de in de tabel genoemde Natura 2000-gebieden bevatten tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Een nadere stikstofonderzoek vanwege dit project is derhalve noodzakelijk. Overige externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het projectgebied zijn, gezien de ruime afstand ($\pm 4,6$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de kleinschaligheid van de woningbouw niet te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op zo’n 770 meter ten zuidoosten van het projectgebied. Door de voorgenomen plannen in combinatie met deze ruime afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. De grote afstand en het tussen de Maasoevers en het projectgebied liggende binnenstedelijke gebied zorgen ervoor dat er geen extra lichthinder of extra verstoring van rust ontstaat op het Natuurnetwerk Nederland als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het projectgebied.



Ligging van het projectgebied (rode marker) ten opzichte van het NNN (Goudgroene natuurzone).

Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Bij een projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde project niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten. Bij een dergelijke projecteffect is geen vergunning benodigd voor het project.

Berekening

Met het programma AERIUS Calculator (versie 2022) wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Aanlegfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van diverse mobiele werktuigen tijdens de bouw. De aanlegfase betreft een tijdelijke ontwikkeling en zal minder dan één jaar duren. De werkzaamheden zullen in 2024 worden uitgevoerd. Deze gegevens zijn in het stikstofonderzoek ingevoerd.

Gebruiksfas

In de gebruiksfas is er sprake van emissies door verkeersgeneratie. Het effect van de verwachte toename in verkeersbewegingen verkeer dient te worden berekend. De verkeersgeneratie is berekend door gebruik te maken van de CROW-publicatie (381) 'Toekomstbestendig parkeren (2018)'. Voorgaand leidt tot het volgende overzicht:

Verkeerstype ▾	Type woning ▾	Bewegingen per etmaal ▾
Licht verkeer	Appartement, huur	184
Zwaar verkeer	Appartement, huur	0,92

Tabel: Berekening verkeersbewegingen gebruiksfas

- Licht verkeer is berekend op basis van tabel A4.2 Hoofdgroep wonen, huur midden / goedkoop (incl. sociale huur).
- De te hanteren categorie betreft sterk stedelijk, rest bebouwde kom.
- Er is gekozen voor de maximale voertuigbewegingen per etmaal uit de betreffende tabel.
- CROW geeft een standaard cijfer van 0,02 voertuigbewegingen per etmaal voor zwaar verkeer per woning.
- Vervoer van bestelbusjes van bijvoorbeeld pakketdiensten vallen, conform de definitie uit de AERIUS invoerinstructie, onder licht verkeer². Derhalve wordt verondersteld dat deze vertegenwoordigd worden in de door CROW opgegeven verkeersgeneratie voor licht verkeer.

Ontsluiting verkeer

Het verkeer dient te worden ontsloten tot op het punt waar het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Conform de AERIUS Invoerinstructie³ is dit het geval op het punt, waarop het verkeer zich qua snelheid, optrek en stopgedrag niet meer onderscheidt ten opzichte van het overige verkeer, aanwezig op de betrokken weg. Volgens de instructie weegt hierin ook mee dat het verkeer moet zijn verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Derhalve wordt voor dit project ontsloten tot aan de A73. Op deze grote verkeersader, wordt verondersteld dat de verkeersaantrekkende werking opgaat in het heersend verkeersbeeld. Het verkeer wordt ingegeven als verkeer binnen de bebouwde kom.

Er is geen sprake van het gebruik van gasgestookte installaties.

Conclusie

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanlegfas als de gebruiksfas is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Voor het volledige stikstofonderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 11 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8.2 Soortenbescherming

Er is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Daarmee is in het kader van de verplichtingen uit de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door het project opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

² <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/01/Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2022.pdf>

³ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/01/Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2022.pdf>

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

De autogarage en showroom bevatten *mogelijk* vleermuisverblijven. Het slopen van deze bebouwing *kan* daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) nader te worden onderzocht.

Er wordt op dit moment aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd in 5 onderzoeksronden; 3 rondes (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (15 mei – 15 juli) en 2 rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober). De laatste onderzoeksronde wordt in september uitgevoerd. Tot op heden zijn er – vanuit de andere onderzoeksronden – geen vleermuizen/vleermuisrust- of broedplaatsen aangetroffen. Voor de start bouw zal een eindrapportage worden overlegd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het projectgebied komen mogelijk ook zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Zorgplicht

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de projectnemer passende maatregelen neemt om schade aan planten en dieren te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het projectgebied worden verplaatst.

Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 12 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Inleiding

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

4.9.2 Beleid Waterschap Limburg

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Venlo valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

1. het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
2. het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
3. herstellen van beken;
4. het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en projectgebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing:

- Circa 10% van het projectgebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of projectgebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
- Rekening houden met hoogteverschillen in projectgebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het projectgebied en andersom.
- Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit; schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
- Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 2735 m². De bestaande bedrijfslocatie bestaat nagenoeg geheel uit verhard bebouwd oppervlak en erfverharding. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 1120 m² aan bebouwing en 1170 m² aan erfverharding in de vorm van parkeerplaatsen, weg, entree (inclusief vluchtweg en terrassen (6). Dit betekent dat in de nieuwe situatie 2290 m² aan afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd wordt. Dit betekent dus een afname van het afvoerend verhard oppervlak met 445 m². Hierdoor is het project hydrologisch positief.

Bodem

Het terrein is een slooplocatie. Het maaiveld ligt op een niveau van 22,8 m + NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit hoge bruine enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwd gebied.

Hoogwaterproblematiek

Het projectgebied ligt buiten in het stroomvoerend en bergend rivierbed van de Maas, een en ander zoals geregeld in de beleidsregels "Grote Rivieren"

Grondwater en Venloschol

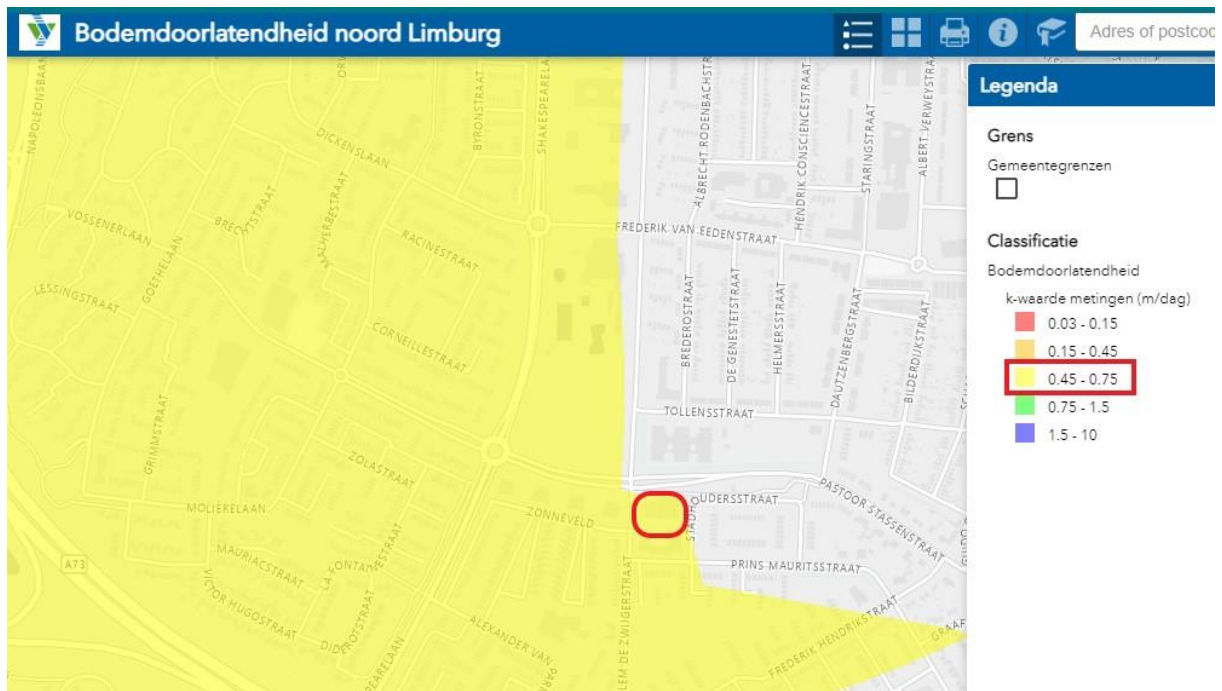
Tijdens het grondonderzoek is in de boorgaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt 15,5 m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 7,3$ m -mv zou bevinden. Het betreft hierbij slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts als indicatie kan gelden. Daarnaast kan als gevolg van spanningswater, lagenopbouw en lokale omstandigheden een afwijkende waarde worden aangetroffen. Grondwaterstanden kunnen van seizoen tot seizoen verschillen en in nattere jaargetijden mogelijk hoger wordt aangetroffen dan thans het geval is. Exacte grondwaterstanden kunnen alleen middels peilbuismetingen worden verkregen. Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het projectgebied. Er zijn echter geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving.

Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in oostelijke tot zuidoostelijke richting. Op een afstand van $\pm 4,2$ kilometer ten westen van het projectgebied ligt het pompstation Groote Heide. De onttrekking via dit pompstation heeft geen invloed op de grondwaterstroming van het freatisch grondwater.

Het projectgebied ligt verder binnen een specifiek milieubeschermingsgebied (**Venloschol**). De Venloschol is een zogenoemde boringsvrije zone. Het zijn bijzondere gebieden waarin grondwatervoorraden worden afgedekt door slecht doorlatende kleilagen. Zij bevatten de strategische grondwatervoorraden van Limburg.

Geohydrologie en infiltratie-mogelijkheden

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied is onderzocht. Op basis van de actuele bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Limburg kent het projectgebied K-waarden tussen de 0,45 m/dag tot 0,75 m/dag.



K-waardenkaart Waterschap

De K-waarden van de bodem worden volgens de onderstaande kwalificatie ingedeeld van 'slecht doorlatend' tot 'zeer goed doorlatend'.

K-waarde (m/dag)	Classificatie (*A)
< 0,1	slecht doorlatend
0,1-0,5	matig doorlatend
0,5-1,0	vrij goed doorlatend
1,0-10	goed doorlatend
> 10	zeer goed doorlatend
(*A)	Classificatie k-waarde (m/d) (bron: Cultuurtechnisch Vademecum, 2000)

Classificatie K-waarden

De onderhavige gronden zijn derhalve '**vrij goed doorlatend**' en daarmee geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

1. de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
2. de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
3. het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Aan de eerste eis wordt voldaan. Wegens het heterogene karakter van de bodemopbouw alsook de te verwachten doorlatendheid zal van de laagste waarde worden uitgegaan (0,45 m/dag).

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater ter plaatse van het projectgebied is aangetroffen op ca. 7,3 m -mv ofwel op 15,5 m +NAP.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren.

Conclusie

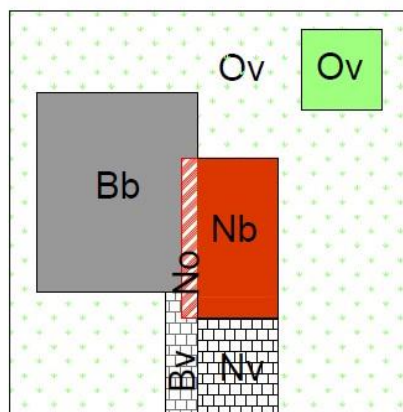
Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. Geadviseerd wordt ofwel een infiltratievoorziening in de bovengrond (wadi) of - in de ondiepe ondergrond - infiltratiekratten aan te leggen, of een combinatie van beiden.

4.9.4 Duurzame verwerking van regenwater

De gemeente Venlo hanteert de zogenaamde 'Afkoppel beslisboom, versie 1,0'. De 'Afkoppel beslisboom' is een stappenplan, bedoeld als hulpmiddel om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en/of een aanvraag voor een rioolaansluiting.

De 'Afkoppel beslisboom' stelt dat bij een afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m² in een **nieuwe/gewijzigde situatie** (zoals in casu) en een absoluut infiltratiesysteem met noodoverlaat of leegloopvoorziening op het gemeentelijk stelsel, uitgegaan moet worden van **bergingseis 3** (zie afbeeldingen rechts en volgende pagina).

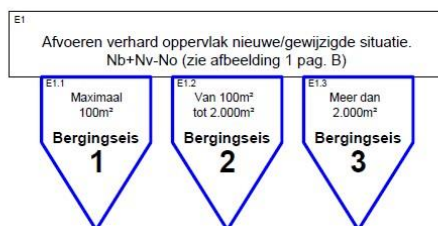
Ov onverhard / niet aangesloten op riool (tuin / terras)
Bb bestaande bouw op riool (huis, overkapping)
Bv bestaande verharding op riool (oprit)
No nieuwe bouw/verharding overlappend bestaande bouw / verharding
Nb nieuwe bouw
Nv nieuwe verharding



Afbeelding 1

Pag. E

Situatie wijziging zonder toename verhard oppervlak



Ten behoeve van de bepaling van een te realiseren systeem voor duurzame hemelwaterverwerking zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- een K-waarde van 0,5 m/dag;
- absoluut infiltratiesysteem met een dimensionering voor 50 mm berging/24 uur (neerslaggebeurtenis T=10);
- extreme neerslaggebeurtenis van 84 mm berging/48 uur (neerslaggebeurtenis T=100);
- alleen hemelwater;
- 100% afkoppeling van het totaal afvoerend verhard oppervlak van 2290 m².

Uit de modelberekening volgt dat een bergende – en infiltrerende voorziening gedimensioneerd moet zijn op de volgende regenwaterkwantiteit:

neerslaggebeurtenis (T)	kwantiteitsberekening
T=10	2290 m ² x 0,05 m = 114,5 m ³
T=100	2290 m ² x 0,084 m = 192,36 m ³

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/24 uur;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Hieraan wordt in casu voldaan. De voorzieningen die - op basis van de locatiespecifieke kenmerken en de beslismethodiek – geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

1. infiltratiekragen, -koffers, -sleuf, -riool;
2. WADI;
3. infiltratie door waterpasserende verharding;
4. diepte-infiltratie.

Er wordt gekozen voor de realisatie van een nader te bepalen bergende-en infiltrerende voorziening onder de onder de parkeerplaatsen.

huishoudelijk afvalwater

Onder de Pastoor Stassenstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater vanaf de appartementen zal op het vuilwaterriool geloosd worden.

bouwmaterialen

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink e.d.). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de bouwende partij wordt daarom, voor zover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

4.9.5 Advies waterschap Limburg

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap heeft via een e-mailbericht d.d. gereageerd.

4.10 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venlo heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar ontploffbare oorlogsresten (OO).

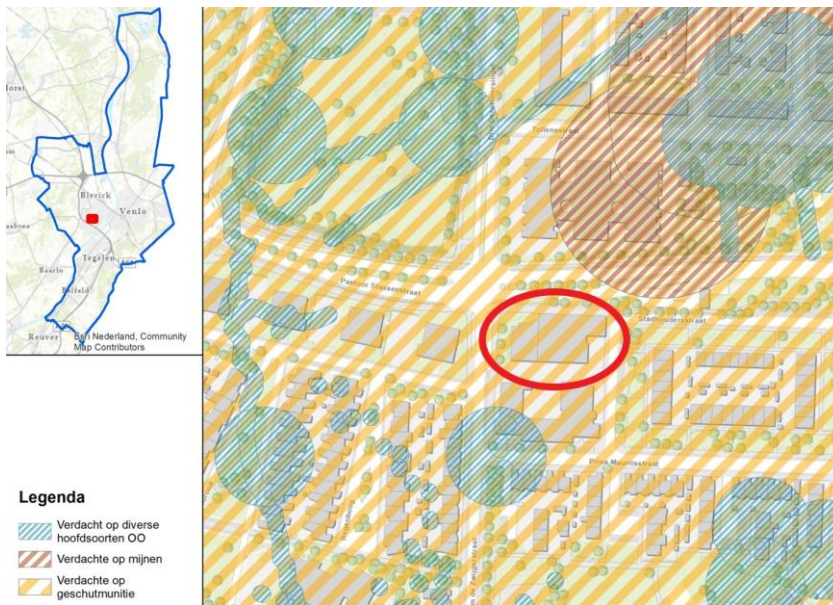
Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venlo adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arboretgeving en is in het kader van de omgevingsvergunningverlening niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Ten behoeve van dit project zal een detectieonderzoek plaatsvinden nadat het bestaande gebouw is gesloopt. Een bureauonderzoek vooraf is niet noodzakelijk omdat reeds voldoende informatie aanwezig is over het risicoprofiel van het projectgebied. Uit de risicokaart Venlo blijkt dat binnen grote delen van het projectgebied zowel een verhoogde als een verlaagde kans op het aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) bestaat.



Uit de nevenstaande kaart van verdachte OO-locaties blijkt dat de locatie alleen verdacht is op geschutmunitie. Deze conventionele explosieven (CE) dringen niet dieper in dan 2.50 m-mv.



HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Venterra BV is volledig eigenaar van de gronden van het projectgebied. Deze gronden zijn verder niet belast met gebruiks- en zekerheidsrechten. De realisatie van het project geschiedt voor rekening van Venterra BV. De woontoren met 21 sociale huurappartementen (gebouw 'Kamille') zal worden doorverkocht aan woningbouwcoöperatie Woonwenz.

Venterra BV en de gemeente Venlo hebben een exploitatie-overeenkomst (inclusief clausule kosten planschadeverhaal) gesloten ten behoeve van het gemeentelijke kostenverhaal voor de onderhavige planontwikkeling. De gemeentelijke grondexploitatiekosten zijn daarmee verzekerd en de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (omgevingsdialoog)

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Venlo aan Venterra BV met betrekking tot dit project een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de afgifte van de omgevingsvergunning. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

Als onderdeel van het RO-proces is een buurtconsultatie uitgevoerd. Daarvoor zijn de omwonenden/ omliggende eigenaren c.q. verhuurders benaderd uit de directe nabijheid van de projectlocatie. In overleg met de eigenaren van naastgelegen huurwoningen (Woonwenz en Antares) zijn tevens huurders/bewoners uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. De personen die benaderd zijn zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



situatietekening met projectlocatie (blauw) en benaderde omwonenden (huisnummers oranje omcirkeld) en kadastrale grenzen/nummers

Het bijgevoegde eindverslag (bijlage 13 van deze ruimtelijke onderbouwing) bevat een samenvatting van de gesprekken alsmede een verslag van de georganiseerde informatieavond/omgevingsdialoog op 5 september 2023.

HOOFDSTUK 6 KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de projectnemer van het plan.

Ingevolge het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is onder andere artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) van overeenkomstige toepassing op - de ruimtelijke onderbouwing behorende bij - een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld.

Artikel 6:12 Wro verplicht de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen. Aangezien de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het vergunnen van twee woongebouwen met in totaal 46 woningen (appartementen) is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er geldt daardoor een verplichting tot kostenverhaal.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (zoals via een anterieure exploitatie-overeenkomst), kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De gemeente Venlo en Venterra BV hebben besloten om samen een anterieure exploitatie-overeenkomst aan te gaan ten behoeve van het verhalen van de gemeentelijke kosten rondom deze projectontwikkeling. Deze anterieure exploitatie-overeenkomst bevat tevens een planschadeverhaalsbeding waarmee eventuele optredende planschade bij derden wordt afgewenteld op Venterra BV.

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

7.1 Systematiek en verbeelding

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

- ruimtelijke onderbouwing;
- een digitale geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied;
- eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

7.2 Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de AwB.

Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd.

De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

BIJLAGEN

Bijlage 1: Brandveiligheidsonderzoek

Bijlage 2: Ladder Duurzame Verstedelijking

Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek gevelwering

Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 8: Berekening hoogte groepsrisico

Bijlage 9: Advies VRLN

Bijlage 10: Archeologisch onderzoek (BO+IVO)

Bijlage 11: Stikstofonderzoek

Bijlage 12: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog