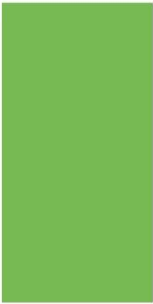
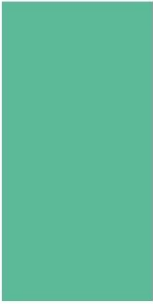


bureau leefomgeving



Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099
contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Projectnaam: Kenzenstraat 40 Steyl
Identificatienummer: NL.IMRO.0983.OV202406KENZA6019

COLOFON

Concept: 25-3-2024
Ontwerp: 16-5-2024
Definitief: 16-8-2024



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging van het projectgebied	2
1.3 Het vigerende omgevingsplan	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
3. BEOOGDE SITUATIE	8
4. BELEIDSKADER.....	10
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Rijksbeleid.....	10
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.4 Gemeentelijk beleid	16
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Inleiding.....	20
5.2 Milieuaspecten.....	20
5.3 Water.....	28
5.4 Kabels en leidingen.....	30
5.5 Natuur	30
5.6 Archeologie	31
5.7 Verkeer en parkeren.....	34
6. UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7 PROCEDURE	36

BIJLAGEN

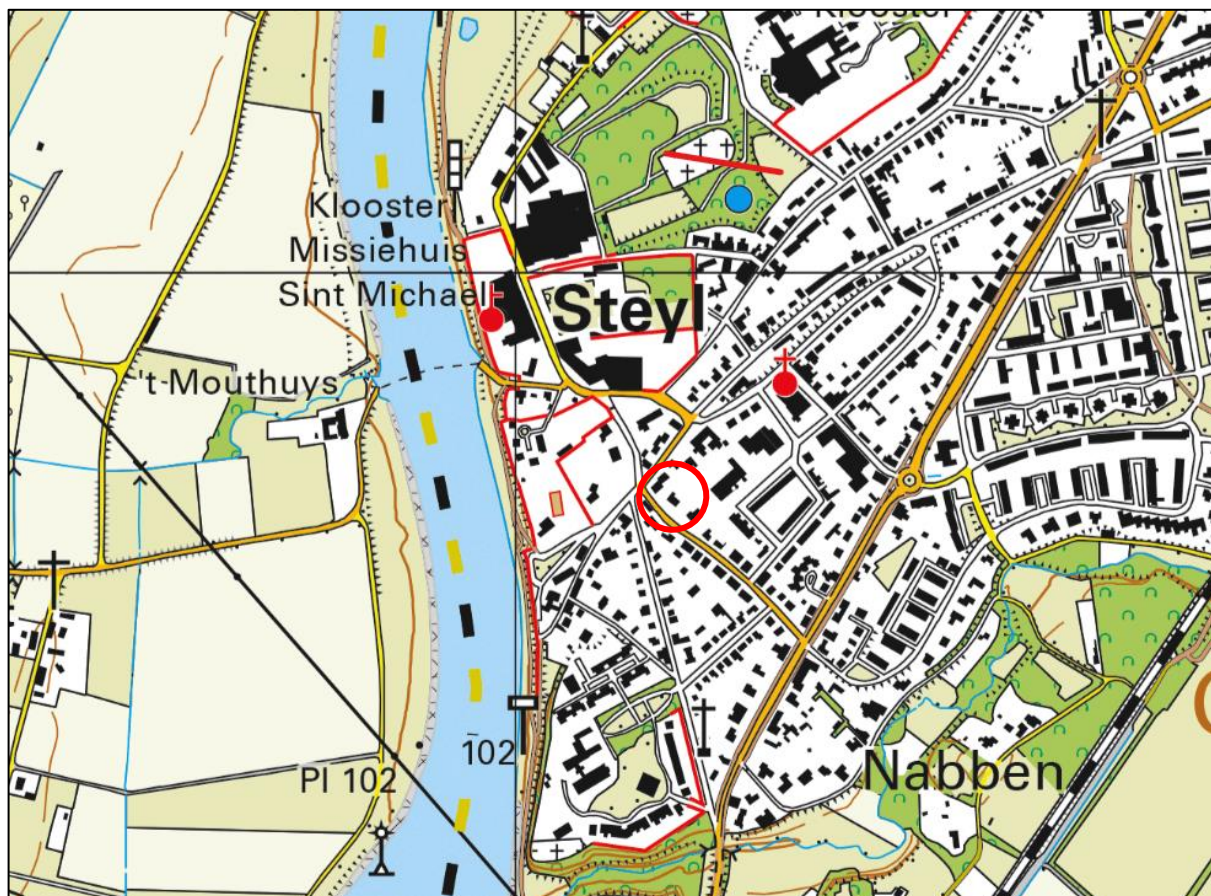
Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek
- Stikstofdepositieonderzoek
- Archeologisch onderzoek

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

In de bebouwde kom van Steyl, aan de Kenzenstraat 40, stond tot voor kort geleden een sterk verouderde woning, een bungalow. Betreffende locatie staat kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie A, nummers 6019 en 7179. Initiatiefnemer is voornemens de verouderde woning te vervangen door een nieuwe woning. De oude woning is in dat kader reeds volledig gesloopt.



Afbeelding 1. Ligging van de te herbouwen woning in bebouwde kom van Steyl

Het bouwplan voor de nieuwe woning voldoet niet volledig aan de regels en bepalingen uit het vigerende omgevingsplan “Kloosterdorp Steyl”. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan, kan van het vigerende omgevingsplan worden afgeweken indien het bouwplan voor de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de nieuwe woning, op deze plek, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus in afwijking van het omgevingsplan kan worden vergund.

I.2 Ligging van het projectgebied

De nieuwe woning is beoogd op de oostelijke oever van de Maas, in de bebouwde kom van kloosterdorp Steyl, gelegen ten zuiden van de stad Venlo. De Kenzenstraat, waar de nieuwe woning aan zal worden gesitueerd, betreft een zijweg van

de Roermondseweg, de voormalige provinciale weg die Venlo met Roermond verbond. Met de ingebruikname van de snelweg A73 in 2007 heeft de Roermondseweg haar belangrijke verbindingfunctie verloren. De Kenzenstraat ligt in het zuidelijke deel van de bebouwde kom van Steyl.

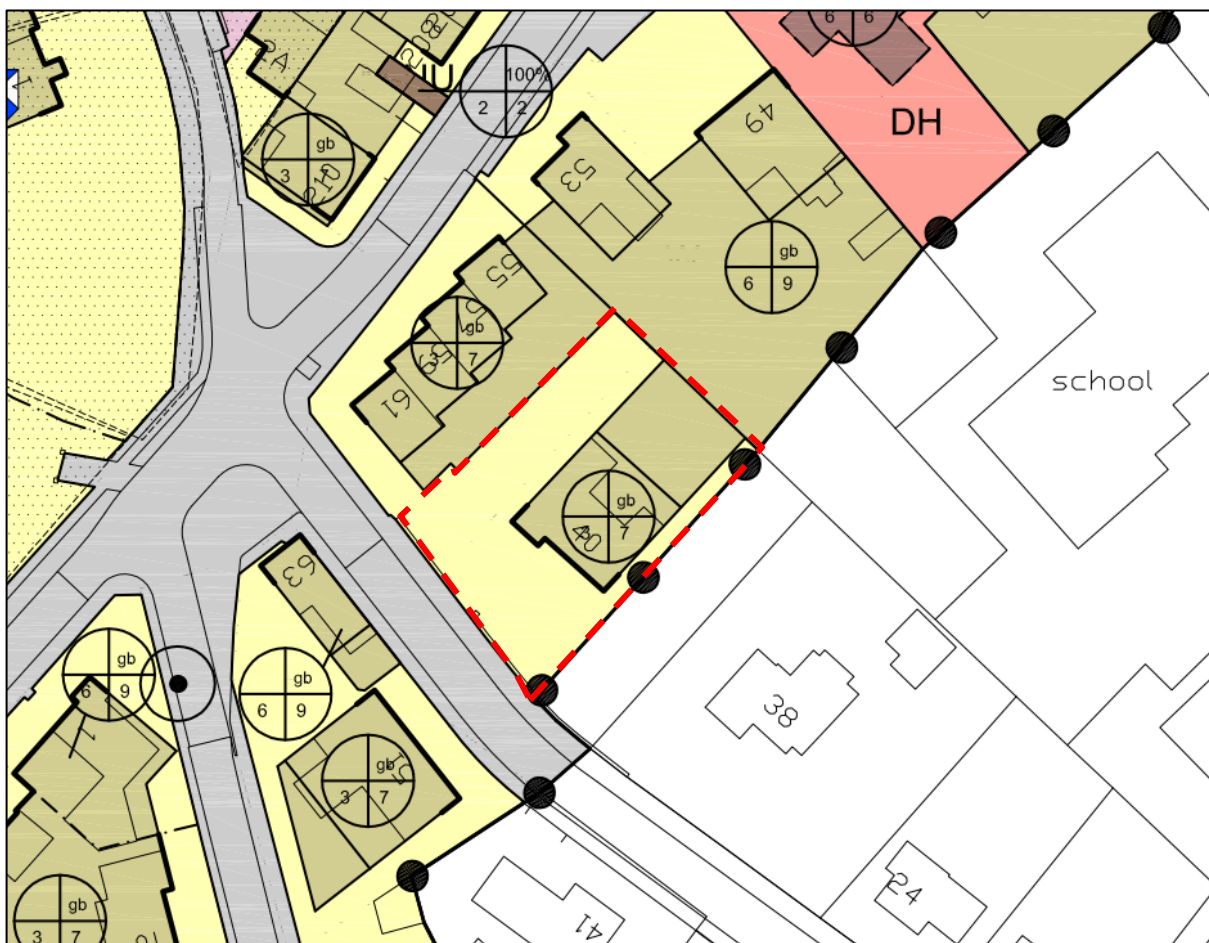


Afbeelding 2. Luchtfoto van het projectgebied met begrenzing projectgebied aangegeven in rood

Het projectgebied is thans onbebouwd (de woning die oorspronkelijk binnen het projectgebied stond is reeds gesloopt) en voor het overige ingericht als tuin c.q. braakliggend. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt 1.170 m².

1.3 Het vigerende omgevingsplan

Het projectgebied bevindt zich binnen het plangebied van “Omgevingsplan gemeente Venlo, onderdeel Kloosterdorp Steyl” (vastgesteld d.d. 24 september 2008 en goedgekeurd d.d. 28 april 2009) ofwel “het omgevingsplan” en is bestemd als ‘Wonen’ (artikel 16) en deels voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen ‘grondgebonden woning’ en ‘maximale goot- en bouwhoogte: 3 en 7 meter’. Daarnaast is het projectgebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Beschermd stads- en dorpsgezicht’ (artikel 17).



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart vigerend omgevingsplan (projectgebied rood aangegeven), het donkere deel betreft het bouwvlak

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, aan-huis-gebonden-beroepen, tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, het hoofdgebouw dient in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst te worden en nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'locatie maximaal 1 nieuwbouw woning toegestaan'. In dit geval is uitsluitend een grondgebonden woning toegestaan en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven, te weten respectievelijk 3 en 7 meter. De bebouwingsdiepte, respectievelijk breedte, van het hoofdgebouw mag bij vrijstaande bebouwing maximaal respectievelijk 15 en 20 meter bedragen. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 65% en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

De voor 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de voorgevelrooilijnen, goot- en bouwhoogte van de gebouwen, de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen, de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen en de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit geval wordt een woning vervangen door een nieuwe woning. In de nieuwe woning zal eveneens net zoals in de voormalige woning worden gewoond. Qua gebruik sluit deze functie aan op hetgeen functioneel toegestaan conform het omgevingsplan. Het bouwplan voldoet echter op een aantal punten niet aan de bouwregels. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op deze punten.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Steyl, aan de Kenzenstraat. De kern Steyl ligt op de oostelijke oever van de Maas, direct ten zuiden van Tegelen. De Kenzenstraat verbindt de Roermondseweg, de voormalige provinciale weg die Venlo en Tegelen met Roermond verbond, met de Maashoek / Maasstraat. De Maasstraat ligt ten zuiden van de historische kern van Steyl met haar kloostercomplexen.

De historische kern van Steyl is o.a. door de aanwezigheid van deze kloostercomplexen sinds 2004 aangewezen als 'Beschermd dorpsgezicht'. De feitelijke grens van het beschermd dorpsgezicht loopt over het projectgebied, alles ten noordwesten, richting het centrum van de kern, betreft beschermd dorpsgezicht, alles ten zuidoosten niet.



Afbeelding 4. Ligging projectgebied in woonstraat Kenzenstraat (projectgebied rood aangegeven)

Aan de Kenzenstraat bevinden zich uitsluitend woningen, de weg typeert zich dan ook als een echte woonstraat. Medio jaren '30 van de vorige eeuw zijn hier de eerste woningen gebouwd. De decennia daarna is de straat steeds verder verdicht tot de huidige woonstraat. In de woonstraat zijn allerlei typen woningen gelegen, waardoor sprake is van een gemêleerd karakter. Zo bevinden er zich vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen. Verder is er sprake van een verspringende rooilijn, wisselende goot- en bouwhoogtes en verspringende daklijnen. Verder is kenmerkend dat aan de Kenzenstraat zich enkele opgaande bomen bevinden. Ook voor het projectgebied staat een opgaande boom.

Ten slotte is het hoogteverschil aan de Kenzenstraat kenmerkend. De straat loopt duidelijk merkbaar naar beneden vanaf de Roermondseweg in de richting van de Maas. Ook ligt de weg aanzienlijk lager dan het aangrenzende maaiveld. Ter plaatse van het projectgebied wordt dit hoogteverschil overbrugd door een gemetselde muur van natuursteen.



Afbeelding 5. Impressie van de gesloopte woning welke voorheen binnen het projectgebied stond, duidelijk zichtbaar is de garage onder de woning

In de verdere omgeving van het projectgebied bevinden zich ook voornamelijk andere woonstraten en woonwijken. Achter het projectgebied bevindt zich de lokale basisschool. In noordwestelijke richting sluit de Kenzenstraat aan op de Maashoek / Maasstraat. De aaneengebouwde woningen welke aan de Maasstraat zijn gelegen grenzen met hun achtertuinen aan het projectgebied. Tussen deze woningen en het projectgebied is sprake van een verspringing in de maaiveldhoogte. Aan de andere zijde grenst het projectgebied aan de woning Kenzenstraat 38, een vrijstaande woning met tuin.



Afbeelding 6. Impressie van de woonstraat Kenzenstraat



Afbeelding 7. Impressie van de woonstraat Maashoek / Maasstraat

Het projectgebied was tot voor kort bebouwd met een bungalow, aan de straatzijde uitgevoerd als drive-inwoning. Dat wil zeggen dat de garage onder de woning zat. Deze woning is in 2023 reeds gesloopt, vooruitlopend op de beoogde oprichting van de nieuwe woning. Het projectgebied ligt thans grotendeels braak of is nog ingericht als tuin, welke behoorde bij de oude woning.



Afbeelding 8. Impressie van de gesloopte woning welke voorheen binnen het projectgebied stond

3. BEOOGDE SITUATIE

Het voornemen bestaat om op de locatie Kenzenstraat 40 in Steyl een nieuwe woning te bouwen, dit ter vervanging van de reeds gesloopte oude woning. De oude woning betrof een bungalow, uitgevoerd als drive-inwoning waarbij de garage zich dus onder de woning bevond. Door het hoogteverschil binnen het projectgebied, ook ten opzichte van de weg, waren aan de voorgevelzijde (vanaf de straat) deels twee bouwlagen zichtbaar, terwijl aan de achtergevelzijde alleen één bouwlaag zichtbaar was (zie afbeelding 5).

Het bouwplan voor de nieuwe woning is duidelijk anders dan de oude woning, al is de nieuwe woning wel grotendeels op dezelfde plek gepositioneerd als de oude woning. Het bouwplan voorziet in een qua oppervlakte grotere woning en is hoger want de woning zal worden voorzien van een kapverdieping welke evenwijdig ligt aan de weg. In de kapverdieping voorziet het bouwplan aan zowel de voor- als achtergevel in drie kapkapellen. Net zoals in de oude situatie is met het nieuwe bouwplan sprake van een drive-inwoning. De garage blijft daarmee gesitueerd onder de woning. Aan de zijde van de naastgelegen woning Kenzenstraat 38 voorziet het bouwplan in een aangebouwd bijgebouw.



Afbeelding 9. Bouwplan nieuwe woning, detail voorgevel, gezien vanaf de straat

Het bouwplan voldoet op een aantal punten niet aan de bouwregels. Aan de volgende regels wordt niet voldaan:

- Artikel 16.2.1 onder a: gebouwen mogen uitsluitend worden binnen het bouwvlak. Het bouwplan is deels buiten het bouwvlak gesitueerd;
- Artikel 16.2.1 onder b: nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'locatie maximaal 1 nieuwbouw woning toegestaan'. Doordat de voormalige woning inmiddels volledig gesloopt is, is er sprake van nieuwbouw en ontbreekt binnen het projectgebied de aanduiding voor een nieuwe woning;
- Artikel 16.2.2 onder b: het hoofdgebouw dient evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. De nieuwe woning ligt niet volledig in de voorgevelrooilijn;
- Artikel 16.2.2 onder c: de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 7 meter. De nieuwe woning is beoogd met een goothoogte van 4,2 (en 5,4 meter ter plaatse van de dakkapellen) en een bouwhoogte van 9,4 meter;
- Artikel 17: er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de voorgevelrooilijnen, goot- en bouwhoogte van de gebouwen, de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen, de dakvorm, dakhelling

en nokrichting van de gebouwen en de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bouwplan is hiermee allemaal in strijd.

Hierna wordt per punt gemotiveerd waarom in dit specifieke geval toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het bouwplan in strijd met het omgevingsplan kan worden vergund:

- Ad. a. De nieuwe woning is qua (grond)oppervlakte groter dan de oude woning, dit zit in de diepte van de woning en omdat het nieuwe bouwplan tevens voorziet in een aangebouwd bijgebouw. Het bouwvlak is strak rondom de contouren getrokken van de oude woning, waarbij de achterzijde van het bouwvlak niet op de achtergevel lag van de oude woning, maar op de achterste perceelsgrens. Aan de achterzijde liggen dus bouw mogelijkheden. Alhoewel de nieuwe woning op dezelfde plek is gepositioneerd worden de bouwvlakgrenzen aan beide zijanten overschreden.
- De oude woning had een breedte van circa 14,3 meter, de nieuwe woning een breedte van 14,4 meter. Verder wordt het nieuwe hoofdgebouw verder in de richting van de Maasstraat gesitueerd, afstand tot zijdelingse perceelsgrens bedroeg 2,6 meter en wordt 4,3 meter. Waar de afstand aan één zijde tot de zijdelingse perceelsgrens groter wordt, neemt de afstand aan de andere zijdelingse perceelsgrens af van 10,7 meter naar 8,9 meter. Door het hoofdgebouw te verschuiven blijft de afstand tot de naastgelegen aaneengebouwde woningen voldoende groot. Dit leidt daar niet tot negatieve stedenbouwkundige effecten.
- Aan de andere zijde wordt het bouwvlak overschreden door het aangebouwde bijgebouw. Dit bijgebouw met een oppervlakte van circa 33 m² is duidelijk architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het ligt verder naar achteren (6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw) en is veel lager met een hoogte van 3,25 meter.
- Een overschrijding is aanvaardbaar om een nieuwe woning en plattegrond mogelijk te maken.
- Ad. b. Nieuwbouw van een woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'locatie maximaal 1 nieuwbouw woning toegestaan'. Alhoewel in dit geval sprake is van nieuwbouw komt de nieuwe woning in de plaats van de oude woning. Het aantal woningen in vergelijking tot de oude situatie neemt zodoende niet toe, het aantal woningen binnen het projectgebied blijft één.
- Ad. c. De voorgevelrooilijn van het bouwvlak ligt strak grenzend aan de voorgevel van de oude woning. In de oude woning zat in de voorgevel een knik c.q. uitbouw aan de voorzijde, boven de garage. In het nieuwe bouwplan is geen sprake van een dergelijke knik. Er is sprake van een rechte voorgevel, welke grotendeels de voorgevelrooilijn volgt. Uitsluitend ter plaatse van de oude knik ligt de nieuwe voorgevel iets verder (1,5 meter) naar achteren. Een rechte voorgevel zorgt voor meer rust in het ontwerp van de nieuwe woning, alsook in het straatbeeld van de Kenzenstraat. Verder is de afwijking dusdanig beperkt dat het vanuit het openbaar gebied nauwelijks opvalt.
- Ad. d. De goot- en bouwhoogte voor het projectgebied bedragen respectievelijk 3 en 7 meter. Los van de dakkapellen wordt de nieuwe woning hoger uitgevoerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,2 en 9,4 meter. Met deze hoogtes wordt aangesloten bij de hoogtes van andere woningen in de directe omgeving welke ook grotendeels bestaan uit één bouwlaag met kap. De naastgelegen woning met huisnummer 38 heeft dezelfde hoogtes en ook de schuin tegenover het projectgebied gelegen woningen Maasstraat 63 en Kenzenstraat 35-39 hebben dezelfde hoogtes. Daar wordt aangesloten bij andere bestaande woningen in de omgeving is met het hoger bouwen geen sprake van negatieve stedenbouwkundige effecten.
- Het hoofdgebouw wordt net zoals de andere woningen in de Kenzenstraat uitgevoerd in één laag met kap, waardoor de opzet van de woning past in het straatbeeld.
- Ad. e. Ter bescherming en behoud van het historische en fraaie aanblik van Steyl is dit deel van de kern aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In paragraaf 5.6.2 is gemotiveerd waarom dit bouwplan geen effecten heeft op het beschermd dorpsgezicht en waarom het bouwplan past binnen het straatbeeld.

Naar aanleiding van bovenstaande motivatie wordt geconcludeerd dat het bouwplan voor de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en daarom in afwijking met het omgevingsplan toch kan worden vergund.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het initiatief. Daarnaast draagt het vernieuwen van de woning bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale Omgevingsvisie geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Met het vervangen van de woning in de bebouwde kom van Steyl worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

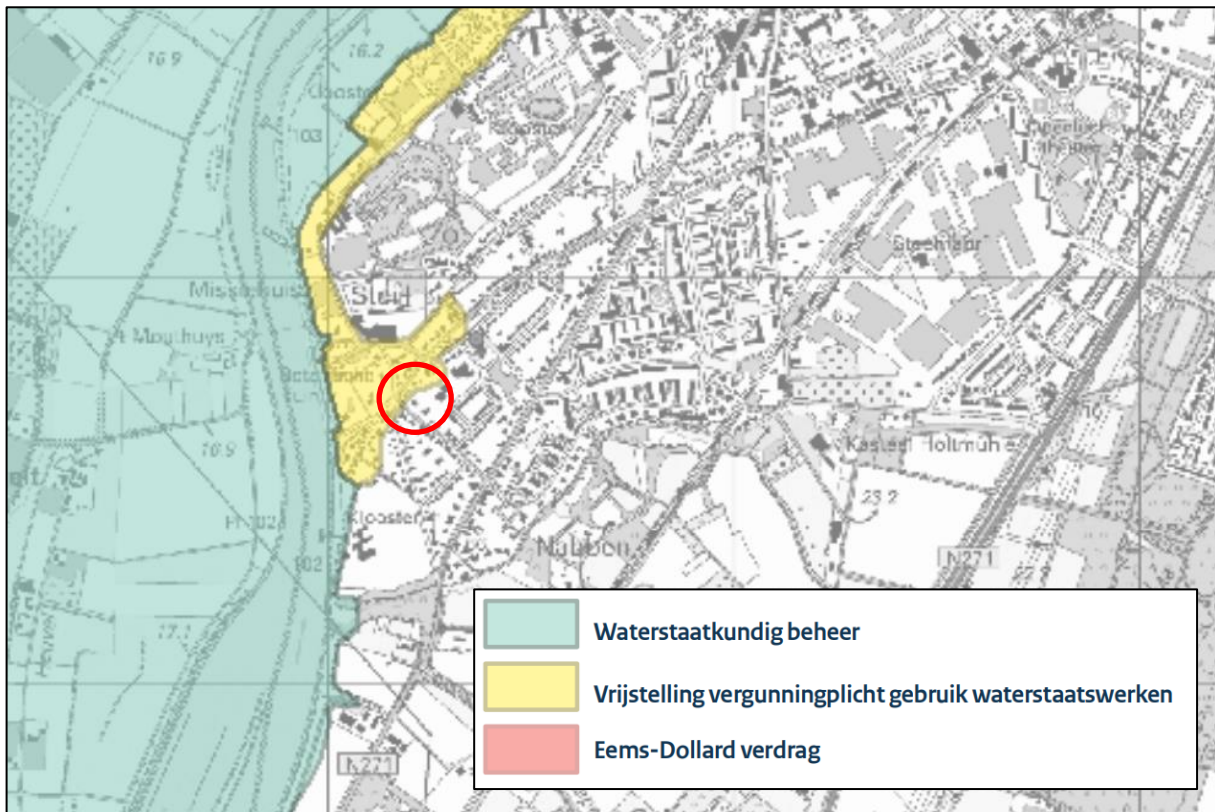
Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

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

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het vervangen van één woning in de bebouwde kom van Steyl evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Het totale aantal woningen neemt namelijk door het initiatief niet toe. Er hoeft in dit geval dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

4.2.4 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij de algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart behorende bij Waterregeling

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het projectgebied zelf niet gelegen is in een gebied waar de Waterwet van toepassing is. Wel grenst het projectgebied aan de zone waar gebieden zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Op deze gebieden is paragraaf 6 'Gebruik van rijkswaterstaatswerken' van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing.

Voor deze vrijstellingsgebieden geldt dat ze vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang van een vergunningenstelsel is daarmee niet noodzakelijk. De omstandigheid dat geen vergunningplicht geldt wil echter niet zeggen dat er geen kans bestaat op hoog water. Het gebied blijft immers wel deel uitmaken van het rivierbed. Bouwen in deze gebieden geschiedt dan ook, net als elders in het rivierbed, op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Zowel het Rijk als de gemeente Venlo zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r., vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' (POL2014).

In de POVI wordt de lange termijnvisie (2030-2050) voor de provincie Limburg beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de POVI komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch

en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de POVI zijn een aantal hoofdogaven te onderscheiden, namelijk:

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

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

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

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

De POVI bestaat uit twee delen:

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

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

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten.

Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een verouderde woning vervangen door een nieuwe woning, welke voldoet aan de specifieke woonwensen van initiatiefnemer. Daarmee worden de woonwensen van initiatiefnemer ingewilligd, zonder daarbij een nieuwe woning toe te voegen. De omgeving kenmerkt zich eveneens door de aanwezigheid van woningen vanwege de ligging in de bebouwde kom, het initiatief vindt daardoor plaats op een logische plek. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt is sprake ter plaatse sprake van een voortreffelijke woon- en leefomgeving. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg

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

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

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

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

- Venloschol
- Planvoorraad wonen

Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter +NAP verboden zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren.

Betreffend perceel ligt op tussen de 22 en 22,5 meter +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte tussen de 17 en 17,5 meter geroerd kan worden. Dit is in dit geval echter niet aan de orde.

Bij initiatieven die betrekking hebben op de realisatie van een of meerdere woningen wordt beschreven 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 omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Aan deze voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Er is in dit geval geen sprake van het toevoegen van woningen; een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Dat aan de provinciale omgevingsvisie wordt voldaan staat beschreven in paragraaf 4.3.1. De nieuwe woning voldoet aan de regionale woonvisie (zie paragraaf 4.3.4) en de woning wordt, zodra vergund, direct gerealiseerd.

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief voldoet aan het gestelde conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.3.4 Regionale woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venlo heeft samen met de andere gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas en Venray en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 20 oktober 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in het vervangen van een verouderde woning door een nieuwe woning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavig initiatief voorziet in de 'eigen' behoefte van initiatiefnemer. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische visie 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 (april 2021) betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 wil ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. De Strategische visie 2040 is de opvolger van de Strategische visie 2030 waarbij het strategisch perspectief voor de toekomst iets is bijgesteld.

Voor de visie zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn beschreven:

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

Aanvullend op deze ambities zijn in de Strategische visie 2040 de volgende thema's toegevoegd:

- Gezondste regio;
- Een (t)huis om van te houden;
- Ruimte voor ontwikkeling;
- Werken in Venlo;
- Grenzeloos.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad. Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit toekomstscenario.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen ruim voldoende kansen voor verdichten en verdunnen. In de maatwerkafweging spelen demografie, vitale voorzieningenstructuur, nabijheid van openbaar vervoer, milieuomstandigheden men kansen om in te spelen op klimaatverandering een rol.

Op grond van de prognoses omtrent woningbehoefte dienen in de gemeente Venlo nieuwe woningen te worden gebouwd. Dit is deels nieuwbouw, deels vervanging van bestaande woningen. Deze opgave zal binnen de bestaande stedelijke contour moeten landen. Daarnaast wordt in algemene zin gesteld dat initiatieven die bestaande beschikbare ruimte in stedelijk weefsel slim en optimaal benutten (intensiveren) worden gestimuleerd.

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit.

Steyl wordt aangemerkt als een pareltje in de gemeente Venlo. Aan het einde van de vorige eeuw geleidelijk in onbruik geraakt door de ontkerkelijking en daarna bedreigd met verval. Er zijn initiatieven van de grond gekomen die van deze prachtige kern zowel een fantastische woonomgeving als toeristische trekpleister hebben gemaakt.

Door de demografische ontwikkelingen is er steeds meer vraag naar passende woningen voor verschillende doelgroepen. Het initiatief, waarbij een verouderde bungalow wordt vervangen door een nieuwe gezinswoning, past bij het doel van de gemeente Venlo dat er een gedifferentieerde samenstelling is aan woonvormen. Gezien de ligging binnen de stedelijke contour en bij reeds bestaande woningen, is de beoogde situatie ruimtelijk-functioneel passend binnen de omgeving. Er zijn voldoende voorzieningen in de omgeving die het zelfstandig wonen langer faciliteren en zelfs kunnen bevorderen. Hiermee sluit de nieuwe woning aan bij de ambitie zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

Door het vervangen van de woning draagt het initiatief bij aan een verbetering van de kern Steyl. De verouderde bungalow wordt vervangen door een nieuwe woning, welke past in het straatbeeld van de Kenzenstraat. Hiermee sluit de realisatie van de nieuwe woning aan bij de ambitie zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

4.4.2 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

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

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

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's:

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

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

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

Het projectgebied is gelegen binnen de stedelijke contour, binnen een woongebied en bevindt zich in een gebied met ruimtelijke kwaliteit en / of identiteitsbepalende uitstraling. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied

gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Op betreffende locatie heeft tot voor kort geleden reeds een woning gestaan, welke gelegen was in de bebouwde kom, temidden van andere woningen. Het opnieuw bebouwen met een woning is ruimtelijk-functioneel passend in de omgeving. Doordat het projectgebied voorheen al bebouwd was met een andere woning en dat er dus sprake is van het vervangen van een woning is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Wat betreft de aanwijzing voor het bouwen in een gebied met ruimtelijke kwaliteit en / of identiteitsbepalende uitstraling volgt hierna een toetsing aan de welstandsnota.

4.4.3 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

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

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

Conform de kaart behorende bij de welstandsnota, is het besluitgebied gelegen in een bijzonder welstandsgebied. In het voortraject is het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed. Op 20 juni 2023 heeft de commissie het bouwplan op hoofdlijnen positief bevonden. De voorziene woning is in massaopbouw, materiaalgebruik en architectuur in hoofdlijnen passend binnen het straatbeeld en het beschermde dorpsgezicht. Het bouwplan is daarmee in lijn met de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Op 21 november 2023 heeft de Adviescommissie Welstand en Erfgoed het bouwplan positief bevonden.

4.4.4 Woonvisie 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie schept de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

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

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

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

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming. De grootste groei zit in 65+ huishoudens en die wonen nu veelal in (grote) eengezinswoningen. Er is een deel van deze groep mensen die zou willen verhuizen met de sterke voorkeur voor meer toekomstbestendige woonvormen. Hierdoor ontstaat ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt. Ook woningen toevoegen voor 1- en 2- persoonshuishoudens lijkt een 'noregret'

scenario gezien de toename van dit type huishoudens, zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen. Daarbij gaan we voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.

Met betrekking tot de huishoudensontwikkeling tot 2035 en rekening houdend met planuitval (het niet realiseren van plannen), de ambitie om aantrekkelijke woonmilieus aan te bieden voor kenniswerkers, studenten en internationale werknemers en de vervangingsopgave voor woningcorporaties, bedraagt de noodzakelijke planvoorraad in de gemeente Venlo circa 4.000 woningen. De huidige planvoorraad bedraagt circa 2.000 woningen, waardoor de benodigde extra planvoorraad circa 2.000 woningen is. Voor wat betreft de beschikbaarheid heeft de gemeente 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.

Alhoewel in dit geval geen sprake is van een toevoeging van een woning, een oude woning wordt namelijk vervangen door een nieuwe woning, blijkt uit de woonvisie dat er een grote vraag is naar nieuwe woningen in de gemeente Venlo. De nieuwe woning voorziet in de specifieke woonwensen van initiatiefnemer. Hiermee is het initiatief in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.5 Dynamische Woningbouwprogrammering

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het vervangen van een verouderde woning door een nieuwe woning. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen binnen het projectgebied. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor het initiatief.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

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

Daarbij wordt op voorhand opgemerkt dat op betreffende locatie reeds een woning gestaan heeft en dat in deze woning reeds sprake moet zijn geweest van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype).

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

Het projectgebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk. Er is geen sprake van een matige of sterke functiemenging en het projectgebied is niet direct gelegen aan hoofdinfrastructuur, welke volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied behoren, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen en onderwijsinstellingen zijn milieugevoelige functies.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de nieuwe woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het projectgebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- een basisschool op de locatie Sint Sebastianusstraat 10, grenst aan het projectgebied, afstand derhalve 0 meter;
- detailhandel op de locatie Maasstraat 47, afstand tot het projectgebied 15 meter
- een kantoor op de locatie St. Michaëlstraat 4, afstand tot het projectgebied 60 meter

Voor een basisschool 'scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' dienen de volgende richtafstanden te worden aangehouden: 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan al deze richtafstanden wordt voldaan, met uitzondering voor de richtafstand voor geluid. Een basisschool betreft een inrichting van milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen veroorzaken slechts op een zeer beperkte schaal hinder en zijn daarom goed mogelijk in de directe nabijheid van woningen. Zo bleek ook in de oude situatie. In de nieuwe woning kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden, ondanks de ligging nabij een basisschool.

Voor een detailhandelszaak 'detailhandel voor zover n.e.g.' dienen de volgende richtafstanden te worden aangehouden: 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan al deze richtafstanden wordt voldaan.

Voor een kantoor 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' dienen de volgende richtafstanden te worden aangehouden: 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan al deze richtafstanden wordt voldaan.

Omliggende milieubelastende functies vormen daarmee geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Aangezien in dit geval reeds een woonbestemming aanwezig is en daarmee de gevoeligheid van de bodemfunctie in de nieuwe situatie gelijk blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor het vervangen van de woning in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanwege de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning is toch een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging. De ondergrondse tank is beschouwd als verdacht ten aanzien van minerale olie in grond en grondwater.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- Aangezien het freatisch grondwater niet binnen 5 m-mv is aangetroffen, is het plaatsen van een peilbuis achterwege gebleven (conform de NEN 5740).

¹ Moerdijk Bodemsanering B.V., Verkennend bodemonderzoek Kenzenstraat 40 te Steyl, 4 oktober 2023, kenmerk: 519.787.231.r1

- In ondergrondmengmonster M01 (ter plaatse van de ondergrondse tank) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- In bovengrondmengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M03 is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetroffen. De nadere onderzoekswaarde wordt niet benaderd.

De tevoren gestelde hypothese 'verdachte locatie' voor de tank kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in de ondergrond is echter zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden.

Nader onderzoek en / of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. De ondergrondse tank dient te worden gesaneerd door een Kiwa-erkend tanksaneringsbedrijf.

5.2.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Onder een geluidsgevoelig object wordt een van de volgende functies verstaan:

1. woningen
2. andere geluidsgevoelige gebouwen
3. geluidsgevoelige terreinen

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

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

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 63 dB). Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van Steyl. Voor de wegen in de omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Voor de Roermondseweg geldt echter een maximumsnelheid van 50 km/u. Afstand van het projectgebied tot de Roermondseweg bedraagt circa 200 meter. Het projectgebied ligt daarom niet binnen de geluidszone van wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï is derhalve niet benodigd.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief worden per saldo geen woningen toegevoegd, want er is sprake van een vervanging van een oude woning door een nieuwe woning. Met het vervangen van de woning wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM_{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 8,9 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 16,0 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 13,2 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2.5 Geur

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

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

Een woning betreft een geurgevoelig object. De nieuwe woning kan derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied bevinden zich echter geen veehouderijen, aangezien het projectgebied midden in de dorpskern van Steyl ligt. Geconcludeerd kan worden door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving van het projectgebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

5.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

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

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

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1.1. Vwro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Beleidskader gemeente Venlo

In juli 2011 heeft de gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Het beleidsplan is opgesteld om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met externe veiligheid in Venlo. Het

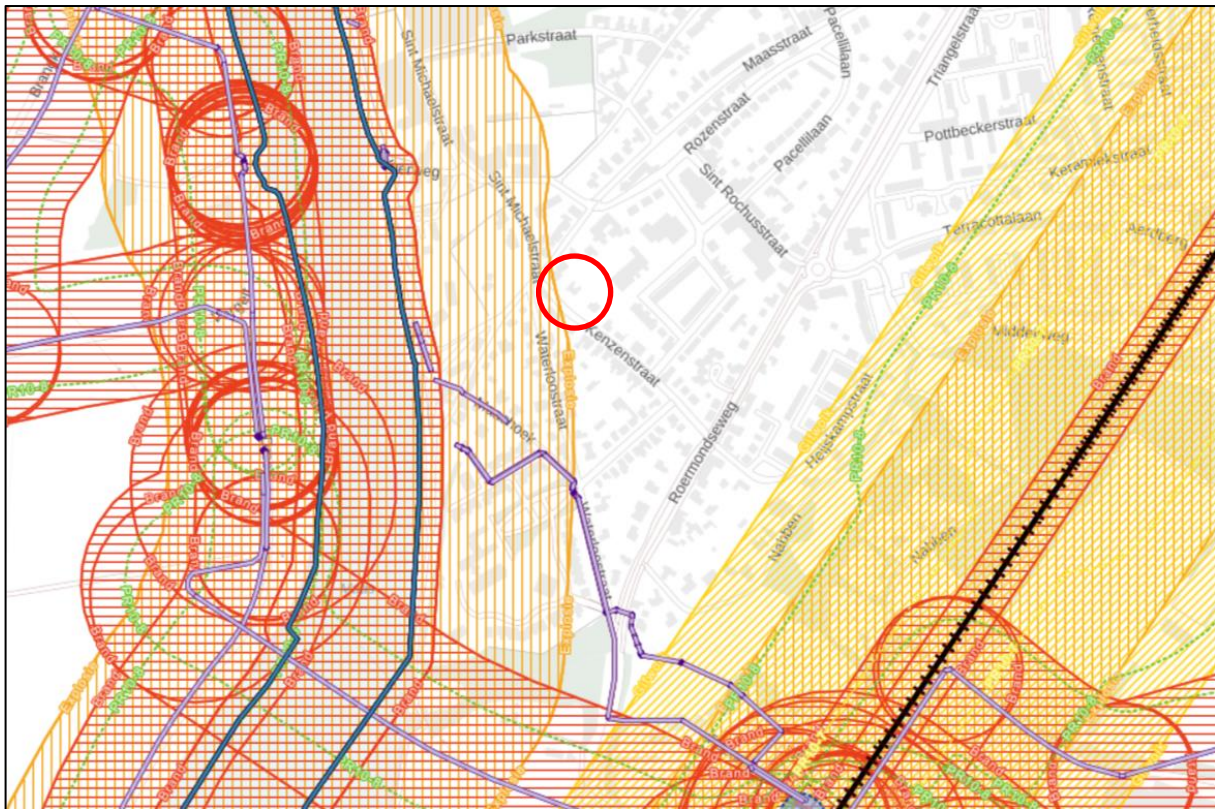
beleidsplan geeft onder andere aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden, vanuit oogpunt van extreme veiligheid.

De gemeente heeft onderscheid gemaakt in drie domeinen die bij externe veiligheid met elkaar zijn verbonden. Bij te maken afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om een goede balans tussen deze domeinen. De domeinen zijn:

- Risicobronnen: dit bevat de risicovolle activiteiten, die onder de externe veiligheidsregelgeving vallen. De plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico worden beschouwd;
- Fysieke omgeving: dit bevat de huidige en de toekomstige planologische situatie. Belangrijke onderdelen die worden beschouwd zijn (beperkt) kwetsbare objecten en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Beheersbaarheid: dit bevat de mogelijkheden tot hulpverlening bij een calamiteit en de bestrijding daarvan, alsmede de zelfredzaamheid.

Onderhavig project valt onder het domein fysieke omgeving. Binnen dit domein heeft de gemeente Venlo de volgende acties:

1. *Planologisch-juridisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen en hogedruk aardgasleidingen*
Voor de verschillende zones binnen het invloedsgebied langs de risicovolle transportassen (spoor, A67, A73 en toekomstige A74) en voor de hogedruk aardgasleidingen is een planologisch kader opgesteld. Zie hiervoor bijlage 5.9 en 5.10. Voor de transportassen wordt per zone ingegaan op de (on)gewenstheid van functies, de eisen aan de inrichting en preventieve maatregelen. Tevens is opgenomen dat er geen extra kwetsbare objecten binnen 200 meter van deze transportassen mogen komen. Voor de hogedruk aardgasleidingen is een andere aanpak gebruikt. Eenzelfde zone-indeling als bij de transportassen is hier niet van toepassing aangezien er maar één maatgevend scenario is (fakkelbrand) met ander bijhorend invloedsgebied. Door het volgen van de uitgewerkte planologische kaders wordt door middel van ruimtelijke scheiding tussen risicobron en ontvangers en het optimaliseren van de beheersbaarheid, externe veiligheid in ruimtelijke plannen langs deze transportassen op een juiste wijze geborgd.
2. *Geen extra kwetsbare objecten in invloedsgebied BEVI-inrichtingen*
In toekomstige plannen wordt door middel van consequente planregels de mogelijkheid tot vestiging van extra kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied (exclusief het scenario toxisch) van BEVI-inrichtingen uitgesloten. Voor bestaande situaties wordt gekozen voor een “sterfhuisconstructie”. Dit betekent dat er in principe geen medewerking verleend wordt aan plannen voor een omvangrijke uitbreiding of nieuwbouw ter plekke.
3. *Externe veiligheid bij evenementen*
Het huidige evenementenbeleid zal getoetst worden op beheersbaarheidsaspecten (ontvluchtmogelijkheden, risicocommunicatie etc.) in geval een calamiteit met gevaarlijke stoffen zich voordoet.



Afbeelding 11. Uitsnede risicokaart

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het projectgebied een risico vormen voor de nieuwe woning. In afbeelding 11 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's zijn gelegen. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor het vervangen van de woning.

Het projectgebied ligt wel nabij de Maas en de spoorlijn Venlo – Roermond, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het projectgebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de Maas en de spoorlijn. Dit betekent dat het initiatief voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

De afstand van het projectgebied tot aan de Maas en de spoorlijn bedraagt in beide gevallen meer dan 200 meter. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over de Maas, is het projectgebied conform het gemeentelijk beleidsplan gelegen binnen zone III (invloedsgebied toxische stoffen). Voor zone III gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaard verantwoording. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar het einde van deze paragraaf.

Uit de risicokaart blijkt ten slotte dat er in de directe omgeving geen sprake is van (ondergrondse) buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door vervoerd worden. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor het vervangen van de woning.

Ontwikkeling groepsrisico

Het groepsrisico verslechtert in onderhavig geval niet. Voorheen woonde een huishouden in de oude woning, in de nieuwe woning zal eveneens een huishouden gaan wonen. Het aantal personen op de locatie neemt zodoende niet toe.

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 afstand van de risicobron 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.

Van belang is dat bewoners van de nieuwe woning tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Water

5.3.1 Inleiding

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

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

5.3.2 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element

is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterbeleid in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de omgevingsverordening is het projectgebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol.

5.3.3 Waterparagraaf

Bodem

De bodem ter plaatse van het projectgebied bestaat uit sterk lemige zandgronden.

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

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLP) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 250 cm-mv is gelegen. Dit komt overeen met de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek. Tijdens dit onderzoek is geen grondwater aangetroffen tot 5 m-mv.

Oppervlaktewater

Los van de Maas bevinden zich in of rond het projectgebied geen oppervlaktewaterlichamen.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater maakt de nieuwe woning gebruik van de bestaande aansluiting op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

Er zijn daarom geen aanpassingen noodzakelijk voor het bestaande riool.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven erna om bij nieuwbouw en herstructurering hemelwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het projectgebied te verwerken. In de oude situatie stond op de locatie een woning met een dakoppervlakte van circa 150 m², thans ligt de locatie braak. Met de bouw van de nieuwe woning zal het dakoppervlakte circa 210 m² bedragen, een toename van 60 m² ten opzichte van de oude situatie.

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied, er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er sprake is van een noodoverlaat op het gemeentelijk stelsel. Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' geldt in dit geval de bergingseis 3 van $T=10$ (50 mm in 24 uur) aan (dynamische) berging/infiltreren op eigen terrein (bergen boven grondwaterstand). Er dient dus 10,5 m³ ($210 \cdot 0,05$) aan waterberging/infiltratie plaats te vinden op eigen terrein. Hierin wordt voorzien door middel van infiltratiekratten van voldoende capaciteit welke aangelegd worden op eigen terrein.

5.4 Kabels en leidingen

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

Op basis van het vigerende omgevingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het projectgebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het projectgebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

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

Flora en fauna

Gezien de huidige situatie van het projectgebied als braakliggend terrein na de sloop van de oude woning, in combinatie met de ligging in de bebouwde kom, ver verwijderd van natuurgebieden, en het ontbreken van opgaande beplanting, worden bijzondere dier- en / of plantensoorten ter plaatse niet verwacht.

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

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Het projectgebied is niet in of nabij gebieden gelegen welke onderdeel uitmaken van het NNN.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, ligt op circa 3 km kilometer van het projectgebied (net over de grens in Duitsland).

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 3 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Met onderhavig initiatief wordt een woning vervangen door een nieuwe woning. Ten opzichte van de oude woning krijgt de nieuwe woning geen gasaansluiting meer, dit is sinds 1 juli 2018 namelijk niet meer toegestaan. De nieuwe woning wordt dus niet verwarmd door het verbranden van gas. Hierdoor is er wat betreft geen uitstoot van stikstof meer. In de nieuwe situatie vindt de uitstoot van stikstof uitsluitend plaats door het verkeer van en naar de woning. In de oude situatie was er ook al sprake van verkeer van en naar de toenmalige woning. Aan de verkeersstromen van en naar de locatie wijzigt derhalve niets. Er is zodoende geen sprake van een wijziging van de uitstoot door verkeer. Het vervangen van de woning leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

Ook tijdens de bouw van de nieuwe woning is sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.). Om het effect van de bouwwerkzaamheden op Natura2000-gebieden te onderzoeken is een stikstofdepositieonderzoek² verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de bouw van de woning niet leidt tot verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

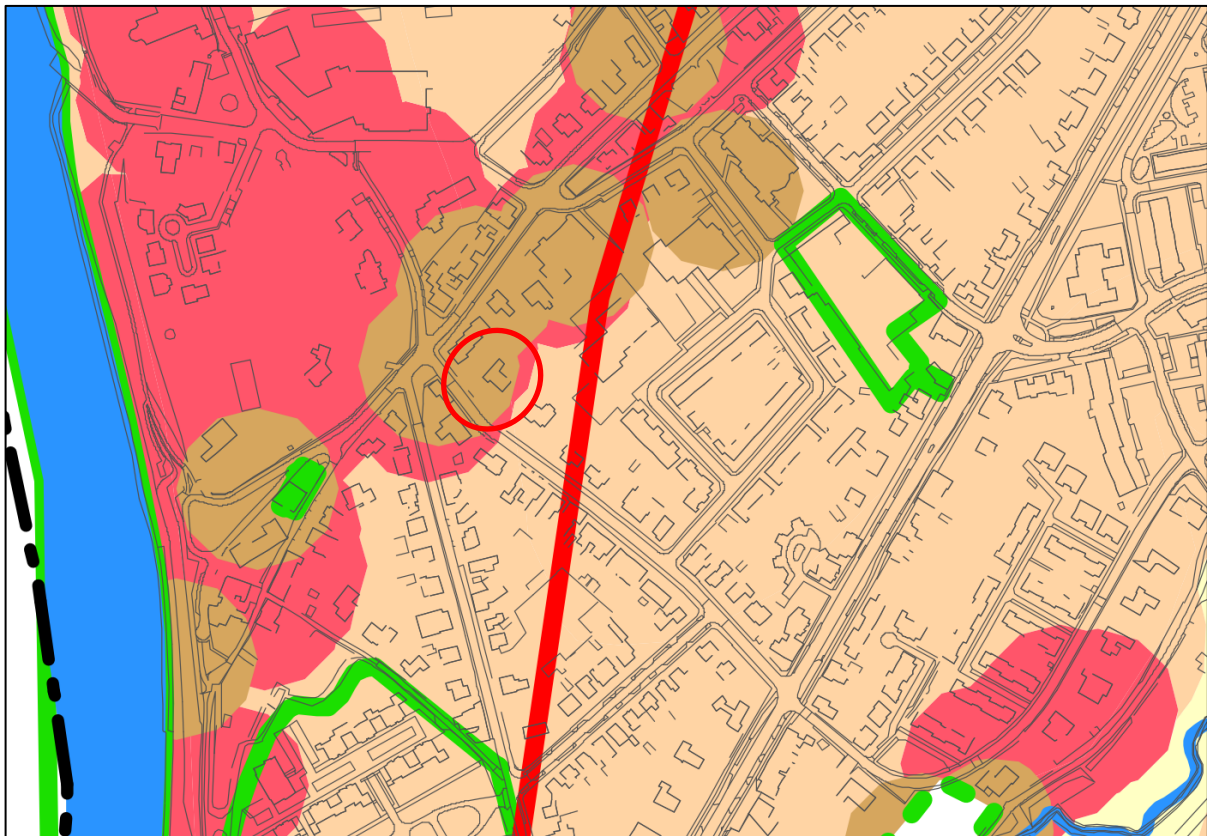
5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

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

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

² Wouters Bouwtechniek, Rapportage stikstofdepositie nieuwbouw woonhuis fam. Poeth, 13 oktober 2023, documentnummer: 23-212_SR_1.0



Afbeelding 12. Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo 2015

Op de beleidskaart is het projectgebied gelegen in de aanduiding 'begrenzing vindplaats'. Voor gebieden met een dergelijke aanduiding is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Indien dit niet mogelijk is dan dient vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

In gebieden met de aanduiding 'begrenzing vindplaats' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodem dieper dan 0,4 meter verstoord wordt. Deze ondergrens wordt in dit geval overschreden, archeologisch onderzoek is derhalve uitgevoerd.

Een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)³ is daarom uitgevoerd binnen het projectgebied.

Het projectgebied ligt in de Formatie van Beegden, die bestaat uit grindige rivierafzettingen van de Maas welke afgezet werden vanaf het laat plioceen t/m het holoceen. Op de geomorfologische kaart en de bodemkaart is het projectgebied niet gekarteerd vanwege de ligging in bebouwd gebied. Het gebied ligt op een dalvlakteterras, 200 meter van de huidige loop van de Maas verwijderd. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er een opgebracht pakket van wel 2,1 tot 3,7 meter is aanwezig is, met daaronder direct de C-horizont.

In een straal van 250 meter rondom het projectgebied zijn er zes vindplaatsen. Vier hiervan betreffen Romeinse vindplaatsen. Het gaat meer bepaald over een Romeinse weg, een pottenbakkerij/oven en de vondst van aardewerk. De ligging van de Romeinse weg in Venlo is onzeker. De pottenbakkerij, bestaande uit twee ovens en veel Romeinse keramiek

³ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) plangebied Kenzenstraat 40 te Steyl, 2 februari 2024, projectcode STEYK2

waaronder potten en een schaal, werd in 1936 aangetroffen en bevindt zich op 40 meter van het projectgebied. Het is ook mogelijk dat het over een pannenkokerij gaat. Direct grenzend aan het projectgebied is ook een neolithische bijl gevonden.

Op het kadastrale minuutplan uit de periode 1811-1832 is het projectgebied deel van drie verschillende percelen. Direct ten noordwesten en aan de andere kant van de hedendaags nog bestaande Kenzenstraat is bebouwing aanwezig. Op de topografische kaart uit 1850 is duidelijk dat het projectgebied op de flank van een hoger gebied ligt. In de volgende decennia, en vooral vanaf de 20^e eeuw, wordt de omgeving steeds dichter bebouwd. Het projectgebied zelf werd pas in 1962 bebouwd met één woning.

Er geldt een hoge verwachting op de aanwezigheid van vindplaatsen van jager-verzamelaars en landbouwers, vooral van de Romeinse tijd. Nadat uit het veldonderzoek bleek dat de bodem sterk verstoord en opgehoogd is, werd de verwachting bijgesteld zodat er geen archeologische resten meer verwacht worden.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het projectgebied zeer waarschijnlijk geen archeologische resten meer voorkomen. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

5.6.2 Cultuurhistorie (gebouwde en landschappelijke omgeving)

Ter bescherming en behoud van het historische en fraaie aanblik van Steyl is dit deel van de kern aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht wordt planologisch-juridisch geborgd door de bepalingen uit de dubbelbestemming artikel 17 'Beschermd stads- en dorpsgezicht'. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het nieuwe bouwplan doet echter geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van Steyl, mede doordat het projectgebied aan de uiterste rand ligt van het beschermd dorpsgezicht, ver verwijderd van de historische gebouwen in Steyl.

Aan de Kenzenstraat is sprake van een gemêleerd bebouwingslint, uitsluitend bestaande uit woningen. In de nieuwe situatie wordt binnen het projectgebied wederom een woning gebouwd, zoals dat de laatste decennia ook al het geval was. De reeds gesloopte woning had geen cultuurhistorische waarden en betrof een reguliere bungalow uit de jaren '60 van de vorige eeuw.

De nieuwe woning wordt op grofweg dezelfde plek gerealiseerd als de oude woning. De nieuwe woning sluit qua functie perfect aan op de woningen welke eveneens aan de Kenzenstraat zijn gelegen. Qua vormgeving en architectuur wordt eveneens aangesloten bij de karakteristieken van bestaande woningen aan de Kenzenstraat. Het is geen uitzondering dat in de Kenzenstraat woningen liggen met dezelfde maatvoering, hoogte en kaprichting. De nieuwe woning sluit uit stedenbouwkundig oogpunt daarom goed aan op de karakteristieken van de Kenzenstraat.

Het cultuurhistorisch ensemble van Steyl zal door de nieuwe woning niet worden aangetast. Er wordt alleen een woning vervangen, waarbij de nieuwe woning goed aansluit bij de andere woningen in de Kenzenstraat en wijdere omgeving. De stedenbouwkundige structuur van Steyl behoeft geen aanpassingen en in de directe nabijheid van het projectgebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig.

Ten slotte heeft de Adviescommissie Welstand en Erfgoed het bouwplan beoordeeld. Op 20 juni 2023 adviseren zij: *“positief in hoofdlijnen. Het verzoek betreft de oprichting van een nieuwe woning binnen het beschermde dorpsgezicht van Steyl. Ten behoeve van deze woning dient een bungalow afgebroken te worden. De voorziene woning is in massaopbouw, materiaalgebruik en architectuur in hoofdlijnen passend binnen het straatbeeld en het beschermde dorpsgezicht”.*

5.7 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning zal net als de oude woning worden ontsloten via de Kenzenstraat. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritconstructie. Deze wordt in dat kader niet gewijzigd. Als gevolg van de oprichting van de nieuwe woning zal er geen sprake zijn van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. Er is immers sprake van een vervanging van een woning.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente Venlo de algemene CROW-richtlijnen, zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Gebiedstype: rest bebouwde kom, sterk stedelijk

Op basis van de kencijfers zijn er voor een dergelijke woning minimaal 1,7 parkeerplaatsen en maximaal 2,5 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve zijn er afgerond 3 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein. Op eigen terrein worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt dan ook voldaan aan de gestelde parkeerbehoefte.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunning rekent de gemeente leges conform de gemeentelijke legesverordening.

Tenslotte wordt een planschadeovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro gesloten met initiatiefnemer. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn met het initiatief dus niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de feitelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over het voornemen een nieuwe woning ter plaatse te realiseren. Bij de omwonenden zijn de bouwplannen afgegeven met daarbij een begeleidend schrijven. Alle omwonenden, behalve één, hebben getekend dat zij op de hoogte zijn gesteld van de op stapel staande bouwplannen.

De omwonenden hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de bouw van de nieuwe woning. Indien de omgevingsvergunning als zodanig wordt verleend verwachten de omwonenden dan ook niet bezwaar en/of beroep aan te tekenen tegen de omgevingsvergunning.

Één omwonende heeft ondanks herhaaldelijk navragen (fysiek, per mail en per app) helaas niet gereageerd.

6.2.2 Vooroverleg

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

6.2.3 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van 21 juni 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (t/m 1 augustus 2024). Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7 PROCEDURE

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

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

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