



Ruimtelijke onderbouwing

‘Realisatie appartementen en sportschool Witherenstraat 1 en 7 te Venlo’

Gemeente Venlo



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Realisatie appartementen en sportschool Witherenstraat 1 en 7 te Venlo

Rapportnummer: 2021.1534

Status: Definitief

Datum: 17 juli 2024

Projectlocatie

Witherenstraat 1 en 7

5921 GA Venlo

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mailadres:

info@reland.nl

© juli 2024 Reland

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer.....	3
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie.....	5
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	13
3.4 Regionaal beleid	15
3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	15
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040	15
3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	16
3.5.3 Woonvisie 2021 - 2026	17
3.5.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	17
3.5.5 Welstandsnota gemeente Venlo 2013.....	18
3.5.6 Beleidsregel Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024	19
3.5.7 Bestemmingsplan	21
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Luchtkwaliteit	24
4.3 Geluid	25
4.4 Externe veiligheid	26
4.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.6 Verkeer en parkeren	31
4.6.1 Mobiliteit	31
4.6.2 Parkeren	32

4.7	Natuur	34
4.7.1	Gebiedsbescherming	34
4.7.2	Soortenbescherming	36
4.8	Water	36
4.8.1	Beleidskader	36
4.8.2	Kenmerken huidige watersysteem	37
4.8.3	Afkoppel beslisboom	38
4.9	Archeologie	39
4.10	Landschap en cultuurhistorie	39
HOOFDSTUK 5 Afweging belangen		40

Bijlagen

Bijlage I	Plattegronden
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III	Standaard verantwoording groepsrisico spoorwegemplacement
Bijlage IV	Standaard verantwoording groepsrisico
Bijlage V	Aerius-berekening
Bijlage VI	Quickscan Flora & Fauna
Bijlage VII	Archeologisch onderzoek



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

Aanleiding

In het centrum van het stadsdeel 'Blerick' in de gemeente Venlo zijn twee locaties aan de Witherenstraat aanwezig. De betreffende locaties staan bekend als Witherenstraat 1 en 7. Op het adres Witherenstraat 1 is op de begane grond en op de eerste verdieping een health & bodycentrum gevestigd. De wens is om het health & bodycentrum te verplaatsen, zodanig dat de eerste verdieping van Witherenstraat 1 daarvoor niet meer gebruikt hoeft te worden. In de beoogde situatie wenst de initiatiefnemer van Witherenstraat 1 om het health & bodycentrum in zijn geheel in de plint aan de straatzijde van de Witherenstraat te vestigen. De vrijgekomen ruimte op de verdieping wenst de initiatiefnemer te ontwikkelen ten behoeve van 7 appartementen en 1 studio. Op de verdieping van Witherenstraat 1 is reeds al één appartement aanwezig.

Tegelijkertijd wenst een andere initiatiefnemer om ter plaatse van Witherenstraat 7 een nieuw appartementencomplex te realiseren. Het voornemen is om ter plaatse van het hiervoor gevestigde, reeds gesloopte, winkelpand en de parkeerplaats een nieuw gebouw ten behoeve van 20 appartementen te realiseren, waarbij een deel van de begane grond wordt ingericht voor een centrumfunctie. In concrete betreft het in dit geval dan de verplaatsing en vestiging van het bovengenoemde health & bodycentrum van de eerste verdieping van Witherenstraat 1 naar Witherenstraat 7. De 20 te realiseren appartementen ter plaatse van Witherenstraat 7 betreffen huurappartementen, waarvan het merendeel levensloopbestendig wordt uitgevoerd.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Centrum Blerick' heeft de locatie de bestemming 'Gemengd'. Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is het gewenste voornemen niet direct toegestaan. De gemeente Venlo kan medewerking verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis hiervan kan een uitgebreide afwijkingsprocedure worden doorlopen om de gewenste situatie mogelijk te maken.

In het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig document wordt het initiatief dan ook nader onderbouwd.

1.2

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beeld geschetst van de planlocatie in de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het vigerende beleid en in hoofdstuk 4 wordt getoetst of op het gebied van verschillende omgevingsaspecten kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Ten slotte betreft hoofdstuk 5 een beschrijving van de integrale afweging van de belangen.



HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied ligt aan de Witherenstraat in het centrum van Blerick (figuur 1) binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Venlo, sectie M, nummers 1224, 1225 en 5714. Gezien de ligging in het centrum is er in de omgeving sprake van een menging van verschillende functies. In een groot deel van de omliggende panden bevinden zich op de begane grond centrumfuncties zoals detailhandel en horeca en wordt er op de bovenverdiepingen gewoond.

In de huidige situatie is (zoals ook zichtbaar op figuur 1) het terrein ter plaatse van de kadastrale percelen 1224 en 1225 braakliggend. Het pand ter plaatse van Witherenstraat 1 (kad. 5714) wordt op de begane grond en eerste verdieping in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van een health & bodycentrum.



Figuur 1 Luchtfoto met besluitgebied geel omkaderd

2.2

Toekomstige situatie

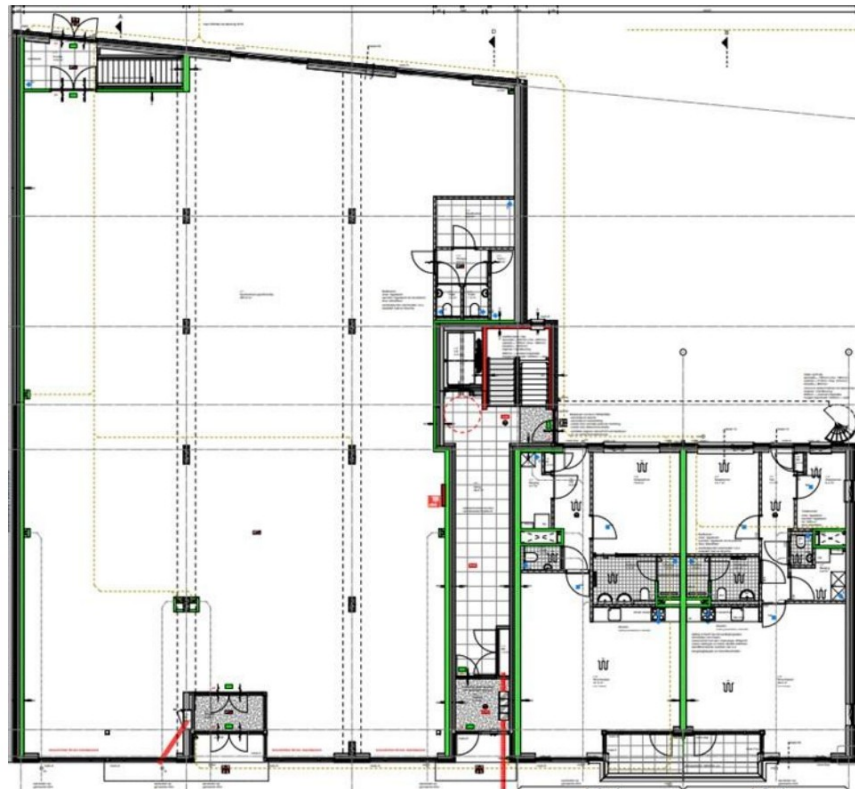
Het voornemen is om het besluitgebied aan de Witherenstraat 1 en 7 te Blerick te herontwikkelen. Ter plaatse van Witherenstraat 1 zal het aanwezige body & healthcentrum verdwijnen van de eerste verdieping en opnieuw worden gerealiseerd in de plint van de Witherenstraat. In plaats van het body & healthcentrum zullen op de verdieping van Witherenstraat 1 zeven appartementen en één studio worden gerealiseerd (figuur 8). Daarnaast zal ter plaatse van de vrijgekomen ruimte op de Witherenstraat 7 een twintigtal appartementen worden gerealiseerd. In totaal zal het aantal woningen dus met 28 wooneenheden toenemen.

De nieuwe situatie ter plaatse van de locatie Witherenstraat 7 zal bestaan uit een nieuw pand met 20 appartementen en op de begane grond een sportschool (figuur 2 t/m 7). Zodoende ontstaat er dan ook geen situatie waarin er twee sportscholen naast elkaar aanwezig zijn. Met onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat het realiseren van de gewenste situatie binnen het besluitgebied een gewenste en geschikte ontwikkeling is.

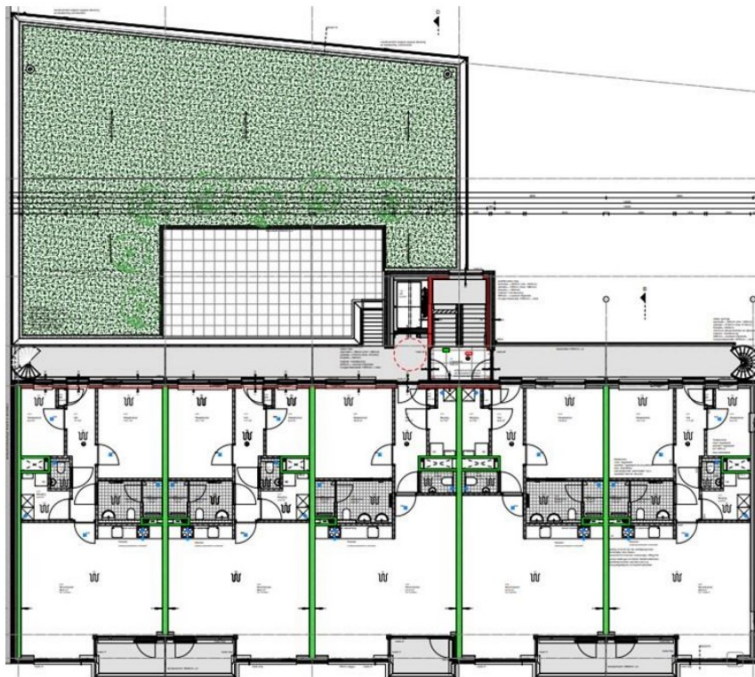
De plattegronden van het plan zijn als bijlage I opgenomen bij deze omgevingsvergunningsaanvraag.



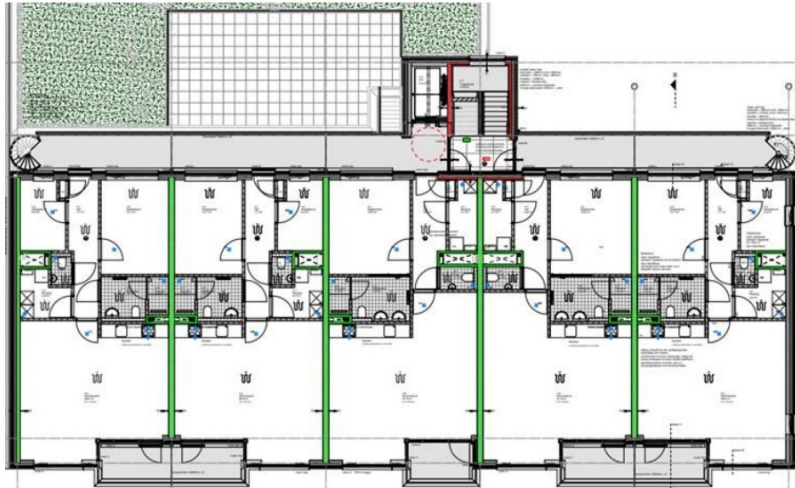
Figuur 2 Beoogde situatie kelder Witherenstraat 7



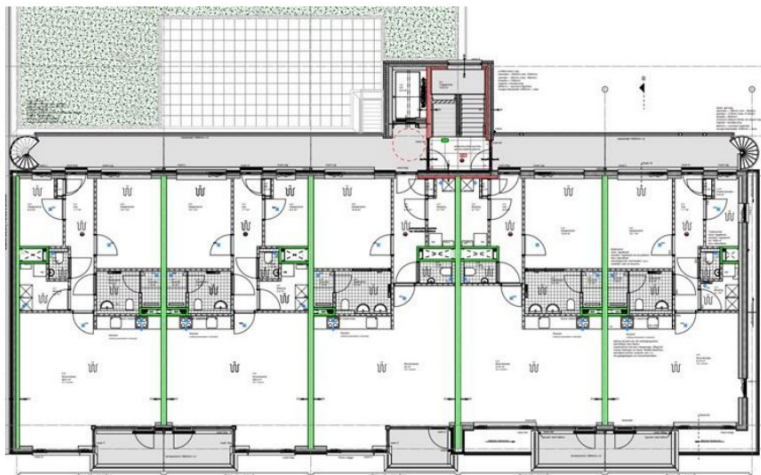
Figuur 3 Beoogde situatie begane grond Witherenstraat 7



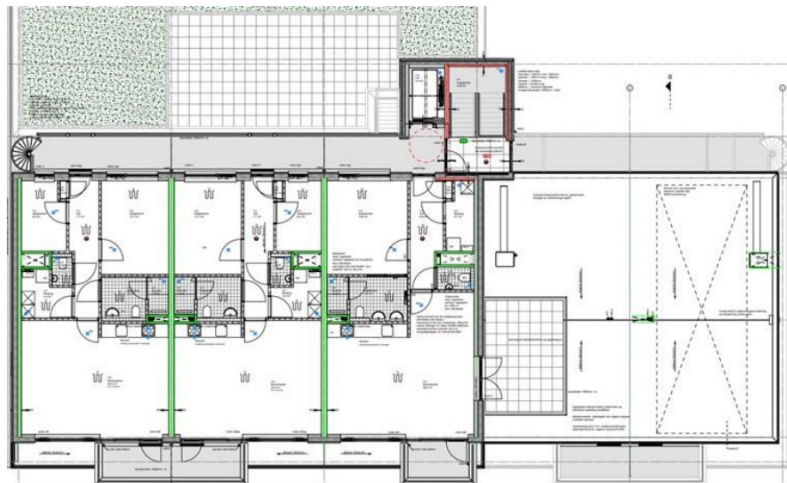
Figuur 4 Beoogde situatie 1e verdieping Witherenstraat 7



Figuur 5 Beoogde situatie 2e verdieping Witherenstraat 7



Figuur 6 Beoogde situatie 3e verdieping Witherenstraat 7



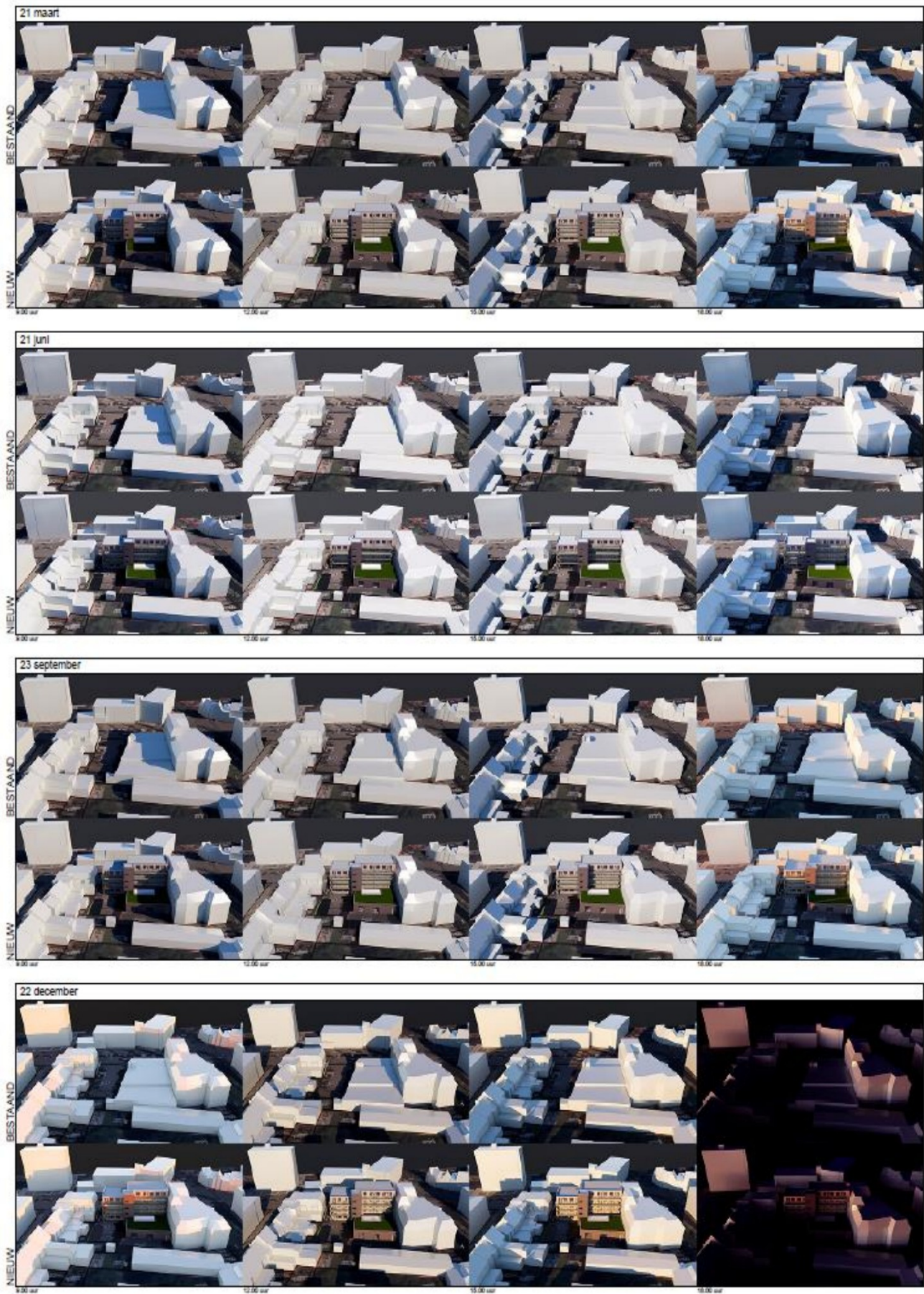
Figuur 7 Beoogde situatie 4e verdieping Witherenstraat 7



Figuur 8: Beoogde indeling verdieping Witherenstraat 1

Bezonningsstudie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd, welke is toegevoegd als separate bijlage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en in figuur 9. Hierbij is de schaduwwerking weergegeven van de dagen 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Geconcludeerd kan worden dat de omgeving geen onevenredige hinder zal ondervinden en het leef- en woongenot zal niet onaanvaardbaar afnemen. Hierdoor is en blijft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.



Figuur 9 Bezonningsstudie

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 4 per aspect beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

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

3.2.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden 28 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Vanuit de geldende bestemmingsplannen is op de planlocatie de enkelbestemming 'Gemengd' van kracht. Binnen deze bestemming is het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan. Door het realiseren van 28 nieuwe wooneenheden moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Gezien er sprake is van een concreet bouwplan is het uitgangspunt dat niet méér dan 28 wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 28 wooneenheden aan de Witherenstraat te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: "Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In paragraaf 3.5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de behoefteonderbouwing. Uit deze paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in onderhavig voornemen vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavige onderbouwing is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat 28 goedkope en middeldure huurappartementen, waarvan het merendeel levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Hierdoor zijn er geschikte woningen voor zowel starters als ouderen, waar in de nabije toekomst toenemende vraag naar is en waarvoor op lange termijn tevens een duidelijke lokale opgave ligt.

Tot slot is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw worden gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de opwaardering van het centrum van Blerick. Met het gedeeltelijk verplaatsen van de sportschool van de eerste verdieping van het aangrenzende pand, wordt geen nieuwe functie toegevoegd maar bevindt de sportschool zich op de begane grond binnen twee aangrenzende panden in plaats van op twee verschillende bouwlagen in één pand. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 3.3.2).

Provinciaal belang

De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.



Opgave

De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschied maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad.

Ambitie

Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

Doorwerking projectgebied

De herontwikkeling aan de Witherenstraat 1 van een body & healthcentrum naar 7 appartementen en één studio en het realiseren van een nieuw pand aan de Witherenstraat 7 met een twintigtal appartementen en op de begane grond een sportschool, draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De transformatie van bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied sluit aan bij het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt op het vrijgekomen terrein een nieuw appartementencomplex gerealiseerd waardoor sprake is van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2

Omgevingsverordening Limburg 2021

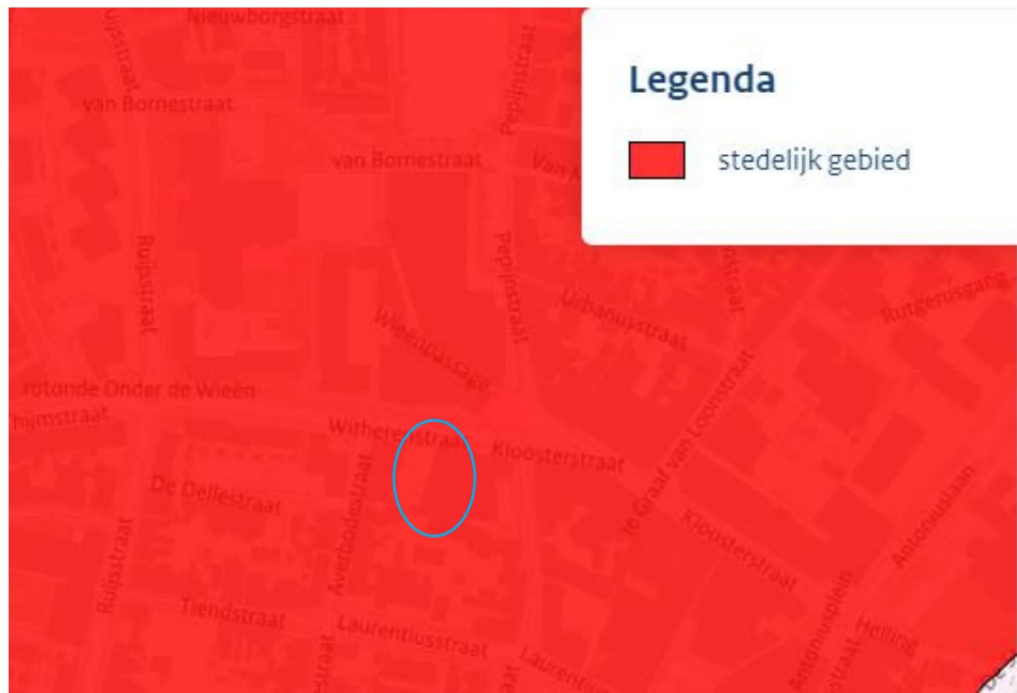
Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Eén van de hoofdpogaven Limburg-breed is 'Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als in landelijk gebied.

Stedelijk gebied

Het projectgebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' (figuur 10). Voor woningontwikkelingen binnen het stedelijk gebied met betrekking tot nieuwe planvoorraad, gelden instructieregels zoals opgenomen in artikel 12.1 in paragraaf 12.1.1 'Wonen'.





Figuur 10 Uitsnede kaart Stedelijk gebied

Toetsing Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale omgevingsvisie.

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

Ten behoeve van de ontwikkeling is een behoefteonderzoek (Ladderonderbouwing) uitgevoerd. Uit paragraaf 3.2.3 blijkt dat zowel sprake is van een kwalitatieve als een kwantitatieve behoefte naar dit soort woningen.

- 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;

Uit paragraaf 3.4.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Regionale woonvisie van Noord-Limburg. Derhalve worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van het beoogde appartementencomplex.

- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

Niet van toepassing.



- 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.

Het appartementencomplex zal binnen 5 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd.

Venloschol

Het projectgebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol. Binnen deze zone gelden vanuit de waterschapsverordening, aanvullende regels met betrekking tot het grondwater. De waterschapsverordening bepaalt dat het in de boringsvrije zone Venloschol dieper dan vijf meter boven NAP verboden is zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren.

Met onderhavige ontwikkeling vinden geen diepe boringen, dieper dan 5 meter boven NAP plaats. Derhalve vormt dit geen belemmering.

Gelet op het voorgaande, is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021 en worden er geen belemmeringen verwacht.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is vastgesteld op 20 oktober 2020. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat de regio inzet op de samenwerking en afstemming met haar partners (waaronder corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

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

Uit de structuurvisie komt naar voren dat elke gemeente kampt met het toenemende bestaande vastgoed dat vrijkomt. Hetzij vastgoed van particulieren (winkels en kantoorgebouwen), gemeentelijk vastgoed (scholen, gymzalen en wijkgebouwen), zorgvastgoed als gevolg van ambulantisering of religieus vastgoed. Het transformeren van bestaand vastgoed dan wel vrijkomende percelen ten behoeve van nieuwe woningen kan een oplossing zijn voor de toenemende leegstand. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het beleid conform de structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 zal moeten 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 veranderende behoefte aan ruimte voor zowel bedrijvigheid als inwoners heeft ertoe geleid dat er goede afspraken zijn gemaakt over (invulling van) de schaarse ruimte tussen de verschillende, meer centraal gelegen stadsdelen binnen de gemeente Venlo. Venlo kent in 2040 een variëteit aan woonmilieus, passend binnen de stedelijke contouren zoals die in 2020 reeds bestonden. De gemeente is in staat geweest om de ruimte tussen de kernen open te houden, door bewust te kiezen voor een duurzaam ruimtegebruik waardoor het ook een aantrekkelijke omgeving is voor onze burgers en bezoekers om te recreëren.

Het besluitgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt geen nieuwe ruimte gevraagd, maar met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande ruimte getransformeerd. Het transformeren van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij de functie van sportschool enkel gedeeltelijk wordt verplaatst en waarmee wordt ingespeeld op de toenemende woningbehoefte is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Strategische Visie.

3.5.2

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.

De aanvraag heeft betrekking op een locatie binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen de gemeente bestaande gebouwen of gebieden aan, dan uitbreiding. Hoewel hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling benut. Ruimte die weinig wordt gebruikt, kan intensiever worden gebruikt, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Onderhavig initiatief past in deze lijn.



3.5.3

Woonvisie 2021 - 2026

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 'no-regret' 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. In algemene zin is in Blerick aandacht voor kwetsbare wijken en een eenzijdige voorraad op wijkniveau.

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.

Het initiatief past de ruimtelijke strategie toe door het beter benutten van de bestaande stedelijke ruimte. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen behouden en verbeteren en daarnaast nieuwe en kostbare infrastructuur voorkomen. Hiermee is het initiatief in lijn met de gemeentelijke Woonvisie.

3.5.4

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in



principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend.

Met het realiseren van 28 woningen is geen sprake van een enkele woning. In het geval dat het om een ontwikkeling gaat welke in hoge mate een bijdrage levert aan de doelen van de stad of nodig is om te voorzien in de woningbehoefte van een deelgebied, kan hier alsnog medewerking aan worden verleend.

Op basis van de Ruimtelijke Structuurvisie en de Woonvisie kan geconcludeerd worden dat het herontwikkelen van de besluitlocatie een bijdrage kan leveren aan het leefbaar houden van de omgeving. Er wordt namelijk leegstand tegengegaan en er wordt ingespeeld op de (toenemende) woningbehoefte. Op basis van de Woonvisie en op basis van de uitgangspunten kan de conclusie worden getrokken dat het initiatief voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied. Het initiatief is hiermee in lijn met de Dynamische woningbouwprogrammering.

3.5.5

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 de planlocatie gelegen in de kern Blerick en binnen het welstandsniveau 'bijzonder'. Het beleid binnen de kern Blerick is gericht op behoud en uitbouw van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit. De bebouwing in de omgeving van de planlocatie bestaat veelal uit grootschalige voorzieningen en wooncomplexen. De Witherenstraat en Pepijnstraat worden gescheiden door een ruim aangelegd plein, waaraan enerzijds grootschalige nieuwbouw en anderzijds eenvoudige winkelpanden in wederopbouw architectuur zijn te vinden. Daarnaast zijn er op de hoeken van de Witherenstraat moderne bebouwing verzezen.

De realisatie van een nieuw wooncomplex wordt aangesloten bij het straatbeeld aan de Witherenstraat en in de omgeving met een menging aan soorten bebouwing maar waar met name voorzieningen en wooncomplexen zijn te vinden. Daarnaast past de te realiseren bebouwing binnen een gebied met een mix van moderne bebouwing en bebouwing in wederopbouw architectuur. Gezien er wordt aangesloten bij het bestaande karakter van de fysieke leefomgeving, wordt hier geen afbreuk aan gedaan.

Het plan is tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan voorstelbaar en passend is in de omgeving. Het advies is dan ook in hoofdlijnen positief. De ontwikkeling is niet in strijd met de welstandnota.

3.5.6

Beleidsregel Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024

Op 30 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders een nieuwe beleidsregel voor kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting vastgesteld. Dit beleid is op 8 mei 2024 in werking getreden. Artikel 7 van deze beleidsregel betreft een toetsingskader voor woningomzetting. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van een aantal voorwaarden.

Ten aanzien van onderhavig aangevraagde omgevingsvergunning is de beoogde functiewijziging aan Witherenstraat 1 getoetst aan de beleidsregel. De ontwikkeling aan de Witherenstraat 7 betreft nieuwbouw waarvoor dit beleid niet van toepassing is.

Artikel 7 Toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning woningomzetting

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor woningomzetting slechts voor zover wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. De woningomzetting voldoet aan het gemeentelijke beleid en ten tijde van de aanvraag voorziet in een actuele behoefte en past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders;

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat het realiseren van in totaal 7 appartementen en één studio in het bestaande pand aan de Witherenstraat 1 en 20 appartementen en een sportschool in het nieuwbouwpand aan de Witherenstraat 7 voldoet aan het gemeentelijke beleid, voorziet in een actuele behoefte en passend is binnen de programmatische kaders. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

2. De nieuwe woningen hebben na de omzetting ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m² en voor studentenhuisvesting minimaal 25 m²; *De appartementen hebben een oppervlakte van tenminste 35 m² (zie paragraaf 2.2). Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.*

3. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;

Uit paragraaf 4.6.2 blijkt dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

4. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek omvat dat is uitgevoerd door een erkend bureau volgens de NEN 5077. Dit onderzoek dient blijk te geven van:

- luchtgeluidisolatie tot 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen het betreffende pand en de naastgelegen aanpandige woning(-en);

- dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw voldoende karakteristieke gevelwering heeft – c.q. als gevolg van maatregelen als onderdeel van de aanvraag



krijgt – om voor wat betreft wegverkeerslawaaï een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.

Uit paragraaf 4.3 blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie als gevolg van eventuele aanwezige geluidsbronnen.

5. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van de wijze waarop de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;

De buurt is in kennis gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlage welke is toegevoegd aan de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6. uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 9 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid;

Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van artikel 9, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

7. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten schadevergoedingsovereenkomst;

Tussen de aanvrager en de gemeente zal een overeenkomst worden gesloten, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

8. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:

- per woning een bruikbare oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;

- inpandige stalling voor fietsen niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;

In de bijlage is de plattegrond van de beoogde situatie weergegeven. Er wordt voldoende stallingsruimte voor de appartementen gerealiseerd.

9. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 1,5 m² per woning, waarbij in beginsel:

- een inpandige locatie voor de opslag van afval niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;

In de bijlage zijn plattegronden van de toekomstige situatie weergegeven, waarop te zien is dat wordt voorzien voldoende ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval.

10. er ook voor het overige geen strijdigheden zijn met het oog op een in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig, planologisch of milieuhygiënisch oogpunt of vanuit het belang van behoud van erfgoedwaarden.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing (zie ook hoofdstuk 5) blijkt dat de voorgenomen functiewijziging niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11. de aanvraag om een omgevingsvergunning omvat een beheersplan met daarin de volgende aspecten:

- veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
 - een vlucht-/ ontruimingsplan;
 - de wijze van afvalinzameling;
 - huis- en leefregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met afval, parkeren voertuigen, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.));
 - de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
 - het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
 - de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning zichtbaar te zijn (de verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).
- Voor de uitwerking van dit beheersplan wordt verwezen naar bijgevoegde bijlage welke is toegevoegd aan de aanvraag van de omgevingsvergunning.*

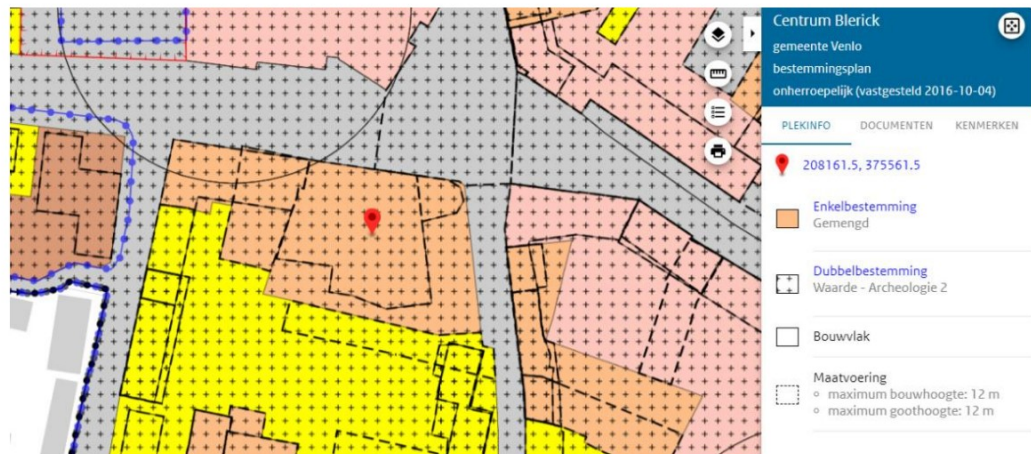
Ten aanzien van onderhavig aangevraagde omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling aan de Witherenstraat 1 en 7 is voor Witherenstraat 1 getoetst aan de beleidsregel en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze hierin zijn opgenomen. De gewenste ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024.

3.5.7 Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied zijn de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' en 'Centrum Blerick' geldend.

In het paraplubestemmingsplan is opgenomen dat voor bestemmingen die wonen toestaan naast andere functies, zoals gemengde bestemmingen, de woonfunctie wordt beperkt tot panden waarin reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan nog maximaal één woning per bouwlaag toegestaan. Dit betekent dat het toevoegen van 28 nieuwe appartementen niet rechtstreeks passend is conform het paraplubestemmingsplan.

Conform het bestemmingsplan 'Centrum Blerick' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 4 oktober 2016, heeft het besluitgebied de bestemming 'Gemengd' (figuur 11). Naast de enkelbestemmingen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing en geldt voor een klein deel van het besluitgebied de functie 'detailhandel'. Daarnaast zijn er aanduidingen opgenomen ten aanzien van de maatvoering.



Figuur 11 Geldend bestemmingsplan met besluitgebied rood omkaderd

Een centrumfunctie in de vorm van een sportschool is eveneens niet rechtstreeks mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'. Ten slotte worden met de beoogde nieuwbouw de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte overschreden en zijn de balkons (deels) buiten het huidige bouwvlak gelegen. De inplandige verbouwing ten behoeve van de appartementen en de studio ter plaatse van Witherenstraat 1 past weliswaar binnen de geldende bestemmingsplankaders, maar dient (doordat deze integraal deel uitmaakt van het project) ook getoetst te worden aan het beleid en omgevingsaspecten.

Het voornemen is conform beide bestemmingsplannen derhalve niet rechtstreeks toegestaan. De gemeente Venlo kan medewerking verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Om te bepalen of de bodemkwaliteit al dan niet een belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling zijn een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de onderzoeken weergegeven. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage II bij deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht is verontreinigd, maar de zintuiglijke schone ondergrond is niet verontreinigd. Ter plaatse van een aantal boringen is geconstateerd dat de bodem matig is verontreinigd met PAK en lood en daarnaast verontreinigd met barium. Het grondwater blijkt verontreinigd met tetrachlooretheen. Dit is veroorzaakt door de voormalige aanwezigheid van enkele chemische wasserijen bovenstrooms van de onderzoekslocatie. Hierdoor dient, op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit, de hypothese 'verdacht' te worden aanvaard. Ten slotte is vastgesteld dat er geen asbest in de bodem aanwezig is, waardoor nader onderzoek naar asbest dan wel maatregelen niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit aanvullende onderzoek is gebleken dat de bovengrond matig is verontreinigd met lood, maar dat de ondergrond niet is verontreinigd. De sterke barium verontreiniging is in de aanvullende boringen niet meer aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging met barium wordt geschat op 2,5 m³. Gezien minder dan 25 m³ sterk verontreinigende grond aanwezig is, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van het onderzoek wordt geadviseerd om de sterke verontreiniging met barium voor aanvang van de graafwerkzaamheden te verwijderen. Mogelijkerwijs heeft de omvangrijke grondwaterverontreiniging met tetrachlooretheen beperkingen voor het toekomstige gebruik en bouw op de locatie. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, maar er wordt wel geadviseerd om dit mee te nemen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bij de gemeente Venlo.

Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat een bodemonderzoek voor wat betreft de functiewijziging op de verdiepingen van het pand Witherenstraat 1 niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2

Luchtkwaliteit

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

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

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd verbleven kan worden, zoals woningen, dient onder andere sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige concentratie- en depositiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. Voor de planlocatie blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $15,76 \mu g/m^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $14,37 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

In dit geval is de sportschool reeds aanwezig in het naastgelegen pand, waardoor de verkeersbewegingen ten behoeve van de sportschool in de huidige situatie reeds plaatsvinden. Er is dan ook geen sprake van een toename. Het toevoegen van nieuwe wooneenheden zorgt wel voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, wat uiteindelijk effect kan hebben op de luchtkwaliteit. Om te bepalen of de toename een onevenredige invloed heeft op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Indien sprake is van een bijdrage welke niet in betekende mate is, is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Voor de huurappartementen wordt uitgegaan van de omgevingsfactor 'schil centrum/sterk stedelijk' en gelden (gemiddeld) 3,2 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal komt dit neer op een totaal van (28*3,2=) 89,6 verkeersbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		89,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-tool blijkt dat een toename van 89.6 verkeersbewegingen per etmaal 'niet in betekenende mate' is. De ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Woningen betreffen geluidgevoelig objecten. Dit houdt in dat (spoor)wegverkeerslawaai en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van het pand en er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor dit geen belemmering vormt ten aanzien van spoorweglawaai.

Industrielawaai

In de huidige situatie is een woonfunctie op de verdieping, waarbij op de begane grond een centrumfunctie aanwezig is, reeds toegestaan. Ten aanzien van het realiseren van de gewenste appartementen wordt daarnaast geen onevenredige geluidhinder verwacht. Voor het mogelijk maken van de sportschool dient een melding

Activiteitenbesluiten te worden ingediend. Uit deze melding blijkt dat de sportschool een type-A inrichting met een in pandig geluidsniveau van maximaal 70 dB betreft. Deze geluidsbelasting is dusdanig minimaal dat de woningen boven de sportschool hiervan geen hinder ondervinden. Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.6 dat de sportschool op het gebied van geluid bouwkundig gescheiden dient te zijn van gevoelige functies. In dit geval worden de appartementen op een andere bouwlaag dan de sportschool gerealiseerd, waardoor de functies bouwkundig van elkaar zijn gescheiden. Dit vormt dan ook geen belemmering.

Daarnaast zijn er in de omgeving verder geen bedrijven met een dusdanige geluidproductie aanwezig, zodat er geen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. In dit geval is het pand gelegen in het autoluwe centrum. Op overige omliggende wegen buiten het centrum is de maximumsnelheid 30 km/uur. Er geldt dan ook geen onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Met betrekking tot lawaai afkomstig van wegverkeer zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

4.4

Externe veiligheid

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

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

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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



Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

Bron

Inrichtingen (Bevi)

Buisleidingen (Bevb)

Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)

Wanneer groepsrisicoverantwoording?

Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.

Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .

Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .

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 benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

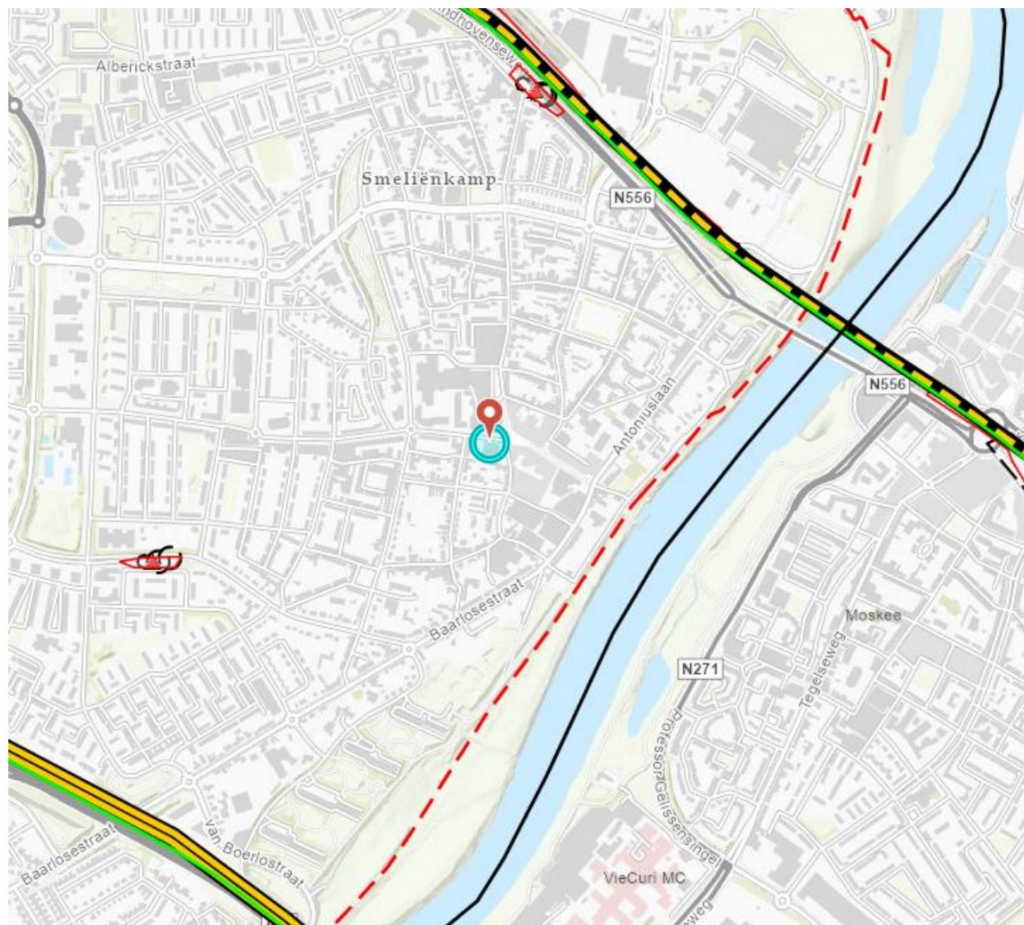
Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' en het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Dit beleidsplan geeft het ambitieniveau van de gemeente Venlo aan: hoe veilig moet het zijn binnen de gemeente Venlo? Naast externe veiligheid in het algemeen, gaat het daarbij in het bijzonder over het omgaan met de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.





Figuur 12 Uitsnede Risicokaart omgeving besluitgebied

Risicovolle inrichtingen

- Op een afstand van circa 670 meter ligt het Emplacement Blerick. Het besluitgebied is niet binnen de plaatsgebonden risico-contour gelegen. De inrichting betreft een Bevi-inrichting met een invloedsgebied welke reikt tot 995 meter. Het besluitgebied ligt dus binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Hierdoor dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Conform de risicokaart vindt in de omgeving van de planlocatie transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorweg en water. Hieronder wordt per transportroute getoetst of er voldoende afstand zitten tot het besluitgebied.

- Transport over wegen

Het besluitgebied ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer van de A73. Ten aanzien van deze weg is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Wel heeft deze weg een invloedsgebied welke reikt tot een afstand van 880 meter. Het besluitgebied is op een grotere afstand dan 880 meter van deze weg gelegen, waardoor deze weg niet relevant is voor externe veiligheid.

- Transport over spoorweg



Spoorroute 12 (Eindhoven-Venlo) ligt op circa 670 meter ten noorden van het besluitgebied. Dit betreft een basisnetroute die valt onder het Bevt. Hierover vindt onder andere vervoer van toxische gassen (B2) plaats. Het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 995 meter), waardoor een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Daarnaast ligt het gebied binnen de invloedszone van het spoorwegemplacement Blerick. Hiervoor is bij deze vergunningsaanvraag bijlage III bijgevoegd met daarin een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de ontwikkeling ten opzichte van het spoorwegemplacement.

- **Transport over water**

Over de Maas, welke op een afstand van circa 370 meter is gelegen, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Maas reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen.

Het invloedsgebied van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer, waar de planlocatie dus wel binnen is gelegen. Echter zijn er, gezien de grote afstand van 370 meter tot de Maas, geen belemmeringen te verwachten. Volledigheidshalve wordt wel verwezen naar de beperkte groepsrisico verantwoording aan het einde van deze paragraaf. In het bestemmingsplan zijn veiligheidszones opgenomen, waarbinnen een te hoog veiligheidsrisico ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen dient te worden tegengegaan. Onderhavige planlocatie is niet binnen een van deze zones gelegen.

Overeenkomstig de Beleidsvisie externe veiligheid ligt het besluitgebied in zone III. Binnen deze zone (invloedsgebied toxische stoffen) gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan worden volstaan met een standaardverantwoording. Deze verantwoording is bijgevoegd als bijlage IV.

Buisleidingen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich op een afstand van circa 350 meter een buisleiding. Dit betreft een aardgasleiding NEN 3650, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aan beide zijden van de buisleiding dient een veiligheidsafstand van 5 meter te worden aangehouden. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het besluitgebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het

binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Conclusie

Het besluitgebied is op voldoende afstand tot risicovolle inrichtingen, transportwegen van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen gelegen. Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5

Bedrijven en milieuzonering

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

Conform de VNG-publicatie dienen tussen een sportschool en gevoelige functies de volgende richtafstanden te worden aangehouden:

- Geur: 0 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Deze afstanden kan als basis worden gehanteerd, maar is indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval ligt het besluitgebied in het centrum van Blerick, waar verschillende functies naast elkaar aanwezig zijn. De omgeving kan dan ook niet worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden mogen met 1 stap worden verkleind. Voor de aspecten geur, stof en gevaar blijft de afstand van 0 meter gelden. Voor het aspect geluid betekent dit dat ten aanzien van de sportschool een richtafstand van 10 meter mag worden aangehouden.



Gezien de sportschool op de begane grond mogelijk wordt gemaakt, bedraagt de afstand tot de appartementen 0 meter. Op de begane grond van het pand is het reeds mogelijk om functies zoals detailhandel, horeca of dienstverlening vestigen. In dit geval is het conform het bestemmingsplan, ongeacht welke specifieke functie op de begane grond aanwezig is, rechtstreeks toegestaan om op de bovenverdieping te wonen. Hierdoor is dus al bepaald dat de functies welke zijn toegestaan binnen de bestemming, geen onevenredige negatieve effecten hebben op het woongenot.

In aanvulling hierop is het mogelijk om bij bestaande gebieden met functiemenging, een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten bestaande uit A-, B- en C-categorieën, te verbinden aan een bestemmingsplan. Deze staat bepaalt welke specifieke functies ter plaatse zijn toegestaan. In de huidige situatie is de sportschool in het naastgelegen pand gevestigd, waarbij op de bovenverdiepingen reeds appartementen aanwezig zijn.

Sportscholen zijn aangemerkt als activiteiten van categorie B. Bedrijfsactiviteiten die onder categorie B vallen, hebben een zodanige (maar toch beperkte) milieubelasting voor hun omgeving dat zij in ieder geval bouwkundig gescheiden van gevoelige functies dienen plaats te vinden. De appartementen worden bouwkundig gescheiden van de sportschool, waardoor de milieubelasting slechts beperkt is en daarmee aanvaardbaar. Uit paragraaf 4.4 blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Daarnaast is de situering van de sportschool en appartementen in de huidige situatie akkoord bevonden, waardoor er voor de beoogde situatie tevens geen belemmeringen worden verwacht. De activiteiten binnen de sportschool en de openingstijden wijzigen namelijk niet ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is er geen sprake van belemmeringen met betrekking tot de reeds aanwezige sportschool en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen op de bovenverdiepingen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat dit, op basis van voorgaande motivering, ook niet het geval zal zijn wanneer de sportschool gedeeltelijk wordt verplaatst naar het aangrenzende pand. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

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

4.6.1 Mobiliteit

In dit geval zal, door de toename van het aantal wooneenheden, tevens het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het besluitgebied wordt ontsloten via de Witherenstraat. De straat is geheel verhard en is geschikt voor het verwerken van grote aantallen verkeersbewegingen. Er kan dan ook worden aangenomen dat de huidige infrastructuur de toename aan verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken en geen aanpassingen behoeft. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.6.2

Parkeren

Ten behoeve van de toekomstige situatie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid is een parkeerberekening uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten hiervan in tabellen samengevoegd.

Centrum schil/Sterk stedelijk

Gemiddeld norm is aangehouden + correcte m2's
en Centrum-schil is aangehouden

Reductie oude winkel

Aantal	Voorziening	Norm	Totaal parkeerplaatsen
-860	Binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum	3,3	-28,4
20	parkeervakken		20
	Totale reductie openbare ruimte:		-8,4

Situatie beide initiatieven gecombineerd

Aantal	Voorziening	Norm	Totaal parkeerplaatsen
23	Uitbreiding sportschool	3,4	0,8
28	appartementen goedkoop/midden huur	1,1	30,8
17	parkeerplekken op eigen terrein		-17
	Reductie		-8,4
	Parkeerbalans		6,2

Initiatief 1

Aantal	Voorziening	Norm	Totaal parkeerplaatsen
-464	Sportschool gaat gedeeltelijk weg	3,4	-15,8
8	appartementen goedkoop/midden huur	1,1	8,8
	Parkeerbalans		-7,0

Initiatief 2

Aantal	Voorziening	Norm	Totaal parkeerplaatsen
487	Uitbreiding sportschool	3,4	16,6
20	appartementen goedkoop/midden huur	1,1	22,0
17	parkeerplekken op eigen terrein		-17
	Reductie		-8,4
	Parkeerbalans		13,2

Ondanks dat er ter plaatse van Witherenstraat 7 parkeerplaatsen worden toegevoegd, blijkt uit de parkeerberekening dat er nog een tekort van 6,2 parkeerplaatsen bestaat ten behoeve van de intergrale planontwikkeling. Daarom is gekeken naar een mogelijk uitbreiding van een parkeerlocatie in de directe omgeving van het initiatief. De bestaande parkeerplaats welke gelegen is tussen de Maasbreesestraat en de Baarlosestraat zal in dit kader worden uitgebreid en ter plaatse zullen 6 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de sportschool (zuidzijde van de bestaande parkeerplaats).



Figuur 13: Parkeeroplossing ter plaatse van een uitbreiding bij de bestaande parkeerplaats tussen de Baarlosestraat en de Maasbreesestraat



Figuur 14 Plattegrond met te realiseren parkeerplaatsen ter plaatse van Witherenstraat 7

4.7 Natuur

4.7.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

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

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

Natura 2000

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg'. Dit gebied is op een afstand van circa 4,3 kilometer van het besluitgebied gelegen. Gezien er slechts 28 woningen worden toegevoegd is de ontwikkeling dusdanig kleinschalig van aard dat dit naar verwachting geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Doordat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering door een uitspraak van de Raad van State vernietigd is, is de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten niet meer van toepassing. Hierdoor is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage V van deze ruimtelijke onderbouwing.

Natura 2000-gebieden in Duitsland

Stikstofdepositie vormt net als in Nederland op Europees niveau een bedreiging voor habitattypen en doelsoorten in Natura 2000-gebieden. Tussen Nederland en de buurlanden België en Duitsland zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de verschillende bevoegde gezagen de gevolgen toetsen van projecten met een relevante stikstofemissie. Met Duitsland is afgesproken dat activiteiten binnen Nederland die stikstofdepositie veroorzaken op Duitse Natura 2000-gebieden het toetsingskader hanteren van dat land. Dit toetsingskader is opgebouwd uit meerdere stappen:

1. Een project of handeling op Nederlandse grondgebied die op geen enkel Natura 2000-gebied in Duitsland een stikstofdepositietoename veroorzaakt van $<7,14$ mol/ha/jr. kan toestemming krijgen voor het uitvoeren daarvan. Deze procedure staat vergunningverlening door de Nederlandse overheid dan niet in de weg;
2. Voor een project of handeling op Nederlandse grondgebied die op een Natura 2000-gebied in Duitsland een stikstofdepositietoename veroorzaakt van $>7,14$ mol/ha/jr., maar $<3\%$ van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitatype, leef- of zoekgebied waar de totale achtergronddepositie hoger is dan de kritische depositiewaarde zijn vervolgstappen nodig. De Nederlandse overheid verzoekt in deze situatie het relevante Duitse bevoegd gezag om vast te stellen of in cumulatie sprake kan zijn van significante gevolgen. Als Duitsland oordeelt dat hiervan geen sprake is, staat deze procedure vergunningverlening door de Nederlandse overheid niet in de weg;
3. Voor een project of handeling op Nederlandse grondgebied die op een Natura 2000-gebied in Duitsland een stikstofdepositietoename veroorzaakt van $>3\%$ van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitatype, leef- of zoekgebied waar de totale achtergronddepositie hoger is dan de kritische depositiewaarde zal overleg tussen de Nederlandse en Duitse overheid plaatsvinden. Gezamenlijk zal dan worden beoordeeld of en zo ja, onder welke voorwaarden toestemming mag worden verleend. Bij mogelijk significante gevolgen zal conform artikel 6, lid 3 van de Habitatrictlijn een passende beoordeling voor het project moeten worden opgesteld.

Bouwfase

Op de locatie worden 28 wooneenheden gerealiseerd. Voor 8 van deze wooneenheden gaat het om een realisatie binnen een bestaand pand dat verbouwd wordt. Voor de overige 20 wooneenheden gaat het om nieuwe appartementen die gerealiseerd worden ter plaatse van Witherenstraat 7.

Gebruiksfase

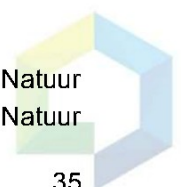
Er wordt uitgegaan dat het project gasloos zal worden uitgevoerd. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie. De realisatie van de 28 wooneenheden zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze toename een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. 'Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. Conform de CROW-publicatie wordt voor huurappartementen uitgegaan van de omgevingsfactor 'schil centrum/sterk stedelijk. Hiervoor geldt: 3,2 verkeersbewegingen extra per etmaal per wooneenheid.

Conclusie

Bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in AERIUS calculator. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Witherenstraat.

Natuur Netwerk Nederland

Het besluitgebied is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur



Netwerk Nederland is op een afstand van circa 315 meter. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied vormt dit naar verwachting, voor wat betreft de gebruiksfase, geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland.

4.7.2

Soortenbescherming

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

In de huidige situatie is het besluitgebied gedeeltelijk bebouwd en gedeeltelijk bouwrijp gemaakt, waardoor het perceel daarom niet geschikt is als foerageergebied voor dieren. Tevens zijn er op de locatie geen geschikte verblijfsplaatsen voor dieren aanwezig zoals bomen en struiken. Daarnaast kan bebouwing tevens dienen als verblijfsplaats voor dieren. Hoewel de bebouwing ter plaatse van Witherenstraat 7 al is gesaneerd, is hiervoor nog wel een flora & faunaonderzoek uitgevoerd. Hiertoe diende deze bebouwing te worden getoetst of het slopen van bebouwing een negatief effect had op (beschermde) diersoorten. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage VI bij deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Binnen het besluitgebied zijn geen nesten of mogelijke nestlocaties voor vogels met jaarrond en niet-jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Om schadelijke effecten op algemene broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken.

De uitgevoerde quickscan flora en fauna geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Op basis van deze conclusie is het te slopen pand reeds gesloopt.

4.8

Water

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

4.8.1

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016 –2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, 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.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

4.8.2 Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

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



In het besluitgebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. De Maas is op een afstand van circa 370 meter van het besluitgebied gelegen.

Het besluitgebied is gelegen binnen het gebied dat is vrijgesteld van de vergunningsplicht in het kader van de Waterwet. In het kader van de Waterwet zijn de belangen van Rijkswaterstaat als rivierbedbeheerder zodanig gering, dat voor het besluitgebied geen extra afwegingen hoeven te worden gemaakt of belemmeringen gelden voor de gebruikers van de gronden. Echter kan op deze gronden wel wateroverlast ontstaan. Eventuele schade als gevolg hiervan kan niet worden verhaald op het Rijk.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt in de huidige situatie geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt het nieuwe gebouw aangesloten op dit reeds aanwezige en bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. In de huidige situatie is het gehele besluitgebied verhard. Dit oppervlak bestaat zowel uit bebouwing als uit erfverharding ten behoeve van parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie neemt het oppervlakte aan verharding dan ook niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

4.8.3

Afkoppel beslisboom

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

Gezien de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie tussen 100 m² en 2.000 m² bedraagt, geldt 'bergingsseis 2'. Dat wil zeggen dat er een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van T=2 (20 liter per m²), oftewel een waterberging van 0,02 m³ per m² aan verhard oppervlak. In het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' dient dus rekening te worden gehouden met een waterbergingseis van 0,02 m³ per m² oppervlakteverharding.

In dit geval bedraagt de oppervlakteverharding 1376 m², waardoor een bergingsseis geldt van $1376 \times 0,02 = 27,5$ m³. In het kader van de vergunningaanvraag voor het onderdeel 'Bouwen' is nader uitgewerkt hoe in deze waterbergingseis wordt voorzien. In het kader van de planologische procedure vormt het aspect water geen belemmering voor de ontwikkeling.



Archeologie

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

Conform het bestemmingsplan heeft het besluitgebied deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Om te bepalen of met onderhavige ontwikkeling mogelijk archeologische waarden worden aangetast, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De onderzoeksrapportage is tevens als bijlage VII bijgevoegd bij deze omgevingsvergunningsaanvraag.

De bodem binnen het besluitgebied is reeds grotendeels verstoord. Ter plaatse van een viertal boringen worden nog grotendeel intacte archeologische waarden verwacht vanaf circa 70 cm onder maaiveld. Indien er ter plaatse van deze boringen ingrepen dieper dan 70 cm -mv plaatsvinden, wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Voor het overige deel van het besluitgebied wordt geen nader vervolgonderzoek aanbevolen.

Het deel van het besluitgebied waarvoor het uitvoeren van proefsleuven wordt geadviseerd (ca. 200 m²) wordt door de gemeente als te klein gezien voor het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van proefsleuven. De gespecificeerde verwachting is 'middelhoog', waarvoor er conform het beleid pas nader onderzoek is vereist bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 500 m². Het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, heeft dan ook het selectiebesluit genomen dat zowel voor de bouw- als aanlegactiviteiten geen nader onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk is. Dit aspect vormt geen belemmering.

Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat een archeologisch onderzoek voor wat betreft de functiewijziging op de verdiepingen van het pand Witherenstraat 1 niet noodzakelijk wordt geacht.

Landschap en cultuurhistorie

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

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Afweging belangen

Het realiseren van 27 appartementen en één studio met op een deel van de begane grond een sportschool aan de Witherenstraat 7 te Venlo (stadsdeel Blerick) is deels strijdig met de geldende bestemmingsplannen. Conform deze plannen is de gewenste nieuwbouw en een woonfunctie ter plaatse is niet rechtstreeks toegestaan. Daarom wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waardoor het initiatief wel mogelijk kan worden gemaakt.

Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat tegen de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. In de directe omgeving zijn (ook) reeds woningen en centrumfuncties aanwezig waardoor een woonfunctie in combinatie met een sportschool ruimtelijk-functioneel bij de omgeving past. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De verschillende milieuaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren, het openbaar gebied en het winkelcentrum.

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