

Projectbesluit  
"Kloosterstraat 10 en 12 Velden"

Gemeente Venlo

# Projectbesluit "Kloosterstraat 10 en 12 Velden"

Gemeente Venlo

IDN nummer: NL.IMRO.0983.PJB2010028KLSTRSTR-VA01

Rapportnummer: 211x04122

Datum: April 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P.A.M. Renkens, Woningstichting Venlo-Blerick

Projectteam BRO: De heer P. van de Ligt

Trefwoorden: Projectbesluit, Velden, herontwikkeling, zorgapartementen, tandartspraktijk

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 1

Beknopte inhoud: Projectbesluit ten behoeve van de planologisch-juridische regeling van de herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat 10 en 12 te Velden.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl

| <b>Inhoudsopgave</b>                    | <b>pagina</b> |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                     | <b>3</b>      |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>              | <b>7</b>      |
| 2.1 Gebiedsbeschrijving                 | 7             |
| 2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling   | 9             |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>              | <b>13</b>     |
| 3.1 Bouwplan                            | 13            |
| 3.2 Ruimtelijke effecten                | 16            |
| <b>4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b> | <b>17</b>     |
| 4.1 Rijksbeleid                         | 17            |
| 4.2 Provinciaal beleid                  | 21            |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                 | 24            |
| <b>5. ONDERZOEKSASPECTEN</b>            | <b>25</b>     |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid         | 25            |
| 5.2 Milieuaspecten                      | 25            |
| 5.2.1 Bodem                             | 25            |
| 5.2.2 Wegverkeerslawaaï                 | 27            |
| 5.2.3 Luchtkwaliteit                    | 28            |
| 5.2.4 Externe veiligheid                | 29            |
| 5.2.5 Milieuzonering                    | 32            |
| 5.3 Archeologie                         | 34            |
| 5.4 Natuur en landschap                 | 35            |
| 5.5 Flora & fauna                       | 36            |
| 5.6 Verkeerskundige aspecten            | 41            |
| 5.7 Kabels en leidingen                 | 42            |
| 5.8 Duurzaamheid                        | 42            |
| 5.9 Waterhuishouding                    | 43            |
| <b>6. AFWEGING BELANGEN</b>             | <b>47</b>     |

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>7. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN VOORSCHRIFTEN</b> | <b>49</b>     |
| 7.1 Planstukken                                          | 49            |
| 7.2 Toelichting op de verbeelding en voorschriften       | 49            |
| <br><b>8. INSPRAAK EN OVERLEG</b>                        | <br><b>51</b> |
| 8.1 Inleiding                                            | 51            |
| 8.2 Vooroverleg                                          | 51            |
| <br><b>9. PROCEDURE</b>                                  | <br><b>53</b> |

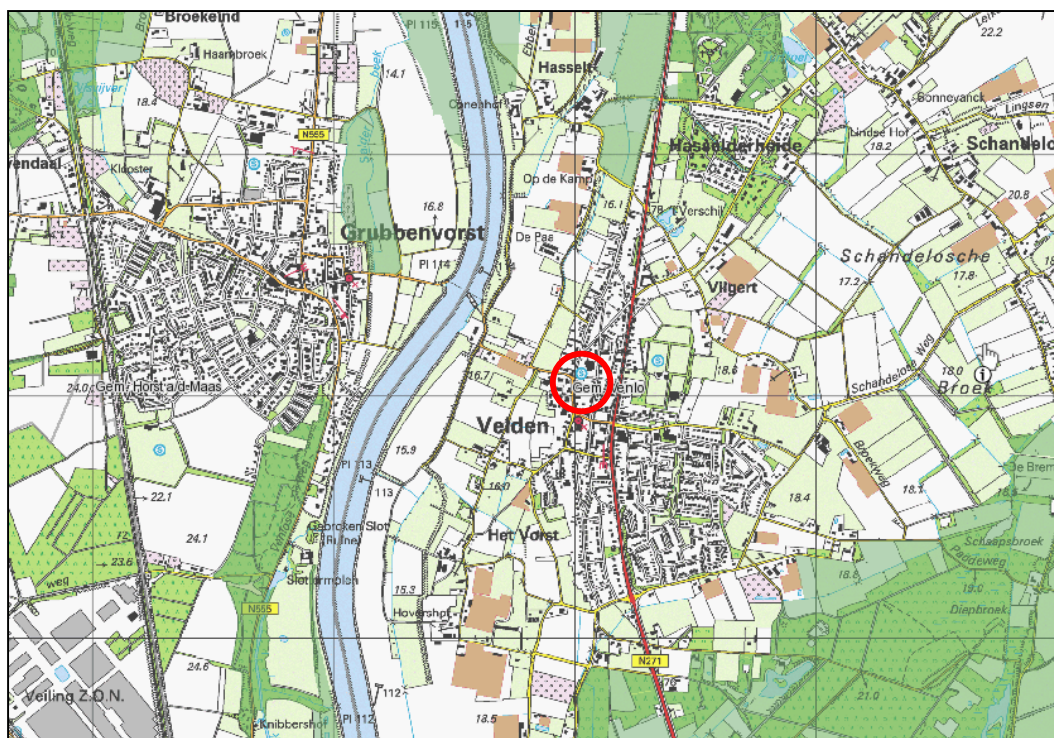
## **BIJLAGEN**

Separate bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek => DVL Milieu & Techniek, februari 2006
- Nader bodemonderzoek => DVL Milieu & Techniek, april 2006
- Vooronderzoek => Econsultancy bv, september 2010
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï => Adviesburo Van der Boom, september 2010
- Inventariserend veldonderzoek => Synthegra, mei 2006
- Quickscan flora & fauna => Econsultancy bv, juli 2010
- Aanvullend vleermuisonderzoek (activiteitenplan) => Econsultancy bv, september 2010
- Infiltratieonderzoek en waterparagraaf => DVL Milieu & Techniek, augustus 2006

# 1. INLEIDING

Aan de Kloosterstraat 10 en 12 te Velden bevinden zich respectievelijk de huisartsenpost en het voormalige Groene Kruisgebouw, thans in gebruik als fysiotherapiepraktijk. Beide gebouwen zijn versleten en vragen daarom om een passende herontwikkeling. Woningstichting Venlo-Blerick heeft deze herontwikkeling op zich genomen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

De locatie kent een lange historie wat betreft de benodigde herontwikkeling. In het voorjaar van 2008 is het oorspronkelijk initiatief uit het najaar van 2005 voor de ontwikkeling van een breed Medisch Centrum gestrand. Ook de hierop volgende doorstart heeft niet mogen resulteren in een haalbaar plan voor een Medisch Centrum.

Begin 2009 is echter gestart in samenwerking met SGL en Kies Mondzorg met de ontwikkeling van zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen en een commerciële ruimte (tandartspraktijk). Deze herontwikkeling is wél haalbaar gebleken en is doorgezet.

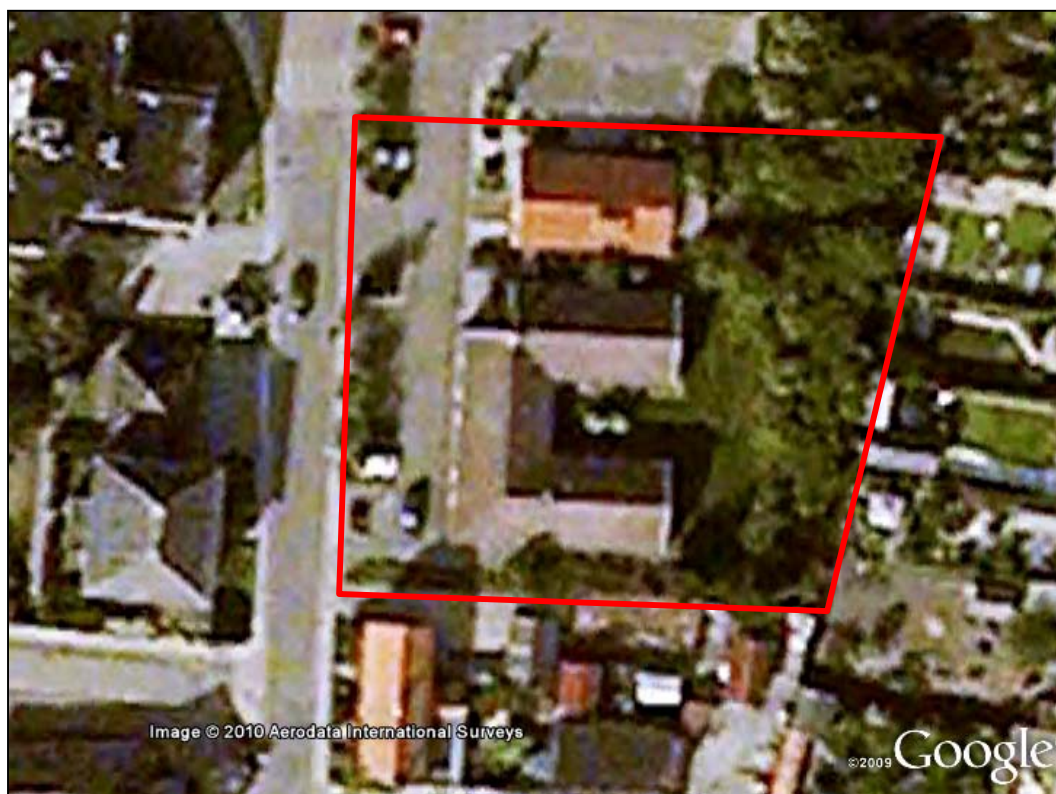
Het programma bestaat uit:

- SGL: 13 zorgappartementen a 95 m<sup>2</sup> bvo en circa 400 m<sup>2</sup> bvo zorginfra;
- Kies Mondzorg: circa 260 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte.

Door de architect, Verheijen-Smeets Architecten, is dit programma vertaald naar een bouwplan, welke is goedgekeurd door de Woningstichting zelf, maar ook door SGL en Kies Mondzorg.

Het bouwplan past niet binnen de voorwaarden die het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Velden-Hasselderheide" aan de locatie stelt. Ondanks deze strijdigheid ziet het college van burgemeester en wethouders van Venlo de voordelen in van de voorgestelde herontwikkeling en heeft daarom in principe haar medewerking toegezegd.

Om het bouwplan juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend projectbesluit, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Door middel van een projectbesluit kan de gemeenteraad (behoudens eventuele delegatie aan het College van burgemeester en wethouders) planologische medewerking aan het bouwplan verlenen.



Afbeelding 2. Begrenzing projectgebied in rood

Een projectbesluit dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, planregels en een verbeelding.

De projectgrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als “het projectgebied” worden aangeduid.

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de verschillende onderzoeken belicht. In hoofdstuk 6 wordt de algehele conclusie gegeven. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7, 8 en 9 de projectstukken, overleg en procedure aan de orde.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

De te herontwikkelen locatie bevindt zich in Velden. Dit dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Venlo, gelegen in het noorden van Limburg, en ligt tussen Venlo en Arcen. Ruim 5.000 inwoners bevolken het dorp. Velden wordt omringd door bos- en natuurgebieden (het Zwart water en de Schandelosche heide) en agrarische gebieden. Ten westen van het dorp stroomt de Maas.

Het dorp heeft nog een goed voorzieningenniveau: een kerk, een basisschool, een gymzaal, meerdere cafés en winkels. Voor de overige voorzieningen is het dorp aangewezen op Venlo.

De doorgaande weg door het dorp, de N271, is de oude verbindingsweg tussen Venlo en Nijmegen. Door de ingebruikname van de A73 heeft deze weg echter deze belangrijke verbindingfunctie verloren.



Afbeelding 3. Luchtfoto Velden en omgeving

In het noordelijk deel van het dorp liggen aan de Kloosterstraat het voormalige Groene Kruisgebouw en de plaatselijke huisartsenpraktijk. Momenteel is in het voormalige Groene Kruisgebouw een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Voor de betreffende gebouwen bevindt zich een parkeerterrein. Hierdoor liggen de gebouwen verder van de openbare weg af.



Afbeelding 4. De betreffende gebouwen



Afbeelding 5. Kloosterstraat richting het centrum

De Kloosterstraat sluit aan op het dorpscentrum en gaat na grofweg 250 m over in de Oude Heerbaan, die uiteindelijk weer aansluit op de N271. Doordat de Kloosterstraat aansluit op het dorpscentrum bevinden zich ter plaatse nog enkele centrumfuncties. Direct ten noorden van de huisartsenpraktijk en fysiotherapiepraktijk ligt de plaatselijke gymzaal, ten zuiden bevinden zich enkele woningen en een doe-het-zelf-zaak. Aan de overzijde van de weg bevinden zich een Rabobank en enkele appartementencomplexen. Voor het overige bevinden zich voornamelijk woningen in de omgeving.



Afbeelding 6. De Rabobank



Afbeelding 6. Appartementencomplex aan Kloosterstraat

Zoals eerder aangegeven ligt op een steenworp afstand van de huisartsenpraktijk en het voormalige Groene Kruisgebouw het centrum van Velden. Het plein met daar-

aan de kerk, de winkels en cafés vormen samen het dorps hart van Velden. De rijzige toren van de kerk is zeer markant en is zichtbaar vanuit de wijde omgeving. De kerk (althans de toren) is gebouwd rond 1300. Het gehele kerkgebouw ligt hoger dan de rest van de gebouwen aan het plein omdat het op een verhoging is gebouwd. De (centrum)gebouwen aan het plein en de uitlopers daarvan (o.a. de Kloosterstraat), worden gekenmerkt door een afwisseling tussen moderne en authentieke stijl. De gebouwen zijn over het algemeen twee tot drie bouwlagen hoog.

De woningen in Velden komen voornamelijk in halfvrijstaande en vrijstaande vorm voor. Een enkele keer zijn ook geschakelde woningen aanwezig. De woningen bestaan over het algemeen uit twee bouwlagen met een kapafwerking.



Afbeelding 7. De gymzaal



Afbeelding 8. Enkele woningen aan de Kloosterstraat

## 2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

### Bestemmingsplan “Velden-Hasselderheide”

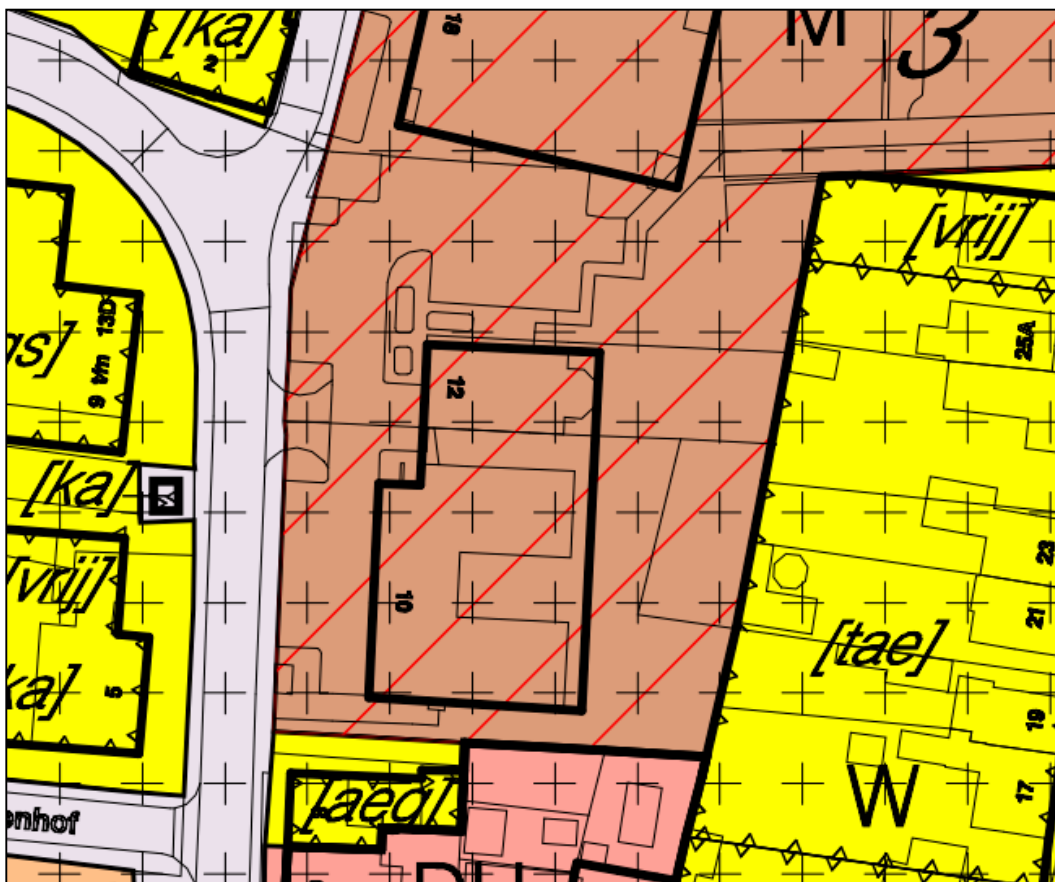
De gronden van het projectgebied zijn geregeld binnen het bestemmingsplan “Velden-Hasselderheide” dat door de gemeenteraad van Arcen en Velden op 20 juli 2009 is vastgesteld.

#### *Maatschappelijk*

Volgens het vigerende bestemmingsplannen hebben de gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’. De als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- educatieve voorzieningen;
- medische voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- begraafplaats;
- sportvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;

- groenvoorzieningen.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Velden-Hasselderheide"

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden benut;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

De herontwikkeling van de locatie past niet binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan “Velden-Hasselderheide” stelt. In functioneel opzicht passen de zorgwoningen niet binnen de toegestane functies, de tandartspraktijk wél. Gebouwendelijk past het nieuwe gebouw ook niet. Het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding is te klein van formaat en tevens zijn de goothoogte en aantal bouwlagen te minimaal.

#### *Waarde - Archeologie*

Daarnaast zijn de gronden tevens aangewezen als ‘Waarde – Archeologie’. De als zodanig aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden zijn vastgelegd. Indien blijkt dat deze archeologische waarden kunnen worden verstoord kunnen burgemeester en wethouders specifieke voorwaarden verbinden aan een bouwvergunning.

Voor de herontwikkeling van de locatie is dan ook een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden ter plaatse (zie paragraaf 5.3). Hieruit blijkt dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn door verstoringen in de bodem die in het verleden hebben plaatsgevonden.



### 3. PLANBESCHRIJVING

Het projectgebied is toe aan vernieuwing. De aanwezige gebouwen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. Daarnaast kampen de huisartsen- en fysiotherapiepraktijk met ruimtetekort. Beide praktijken zijn daarom op zoek gegaan naar nieuwe locaties en hebben deze ook gevonden. De aanwezige gebouwen komen daarvoor op korte termijn leeg te staan.

Reeds in november en december 2005 heeft Woningstichting Venlo-Blerick respectievelijk het voormalige Groene Kruisgebouw en de huisartsenpost aangekocht om de locatie te herontwikkelen.

Begin 2009 is gestart in samenwerking met SGL en Kies Mondzorg met de ontwikkeling van zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen en een commerciële ruimte (tandartspraktijk). Deze herontwikkeling blijkt haalbaar en is doorgezet.

Het programma bestaat uit:

- SGL: 13 zorgappartementen a 95 m<sup>2</sup> bvo en circa 400 m<sup>2</sup> bvo zorginfra;
- Kies Mondzorg: circa 260 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte.

Door de architect, Verheijen-Smeets Architecten, is dit programma vertaald naar een bouwplan, welke is goedgekeurd door de Woningstichting zelf, maar ook door SGL en Kies Mondzorg.

In dit projectbesluit wordt dit bouwplan planologisch-juridisch geregeld.

#### 3.1 Bouwplan

Op basis van eerdergenoemd programma is vorm gegeven aan het uiteindelijke bouwplan. Het nieuwe gebouw bestaat uit één compacte bouwmassa, bestaande uit drie bouwlagen met op de vier hoeken hoogteaccenten door een kapafwerking.

Het nieuwe gebouw is, net zoals de huidige gebouwen, verder van de weg af gesitueerd. Op deze manier kunnen de reeds aanwezige bomen langs de weg behouden blijven en ontstaat een ruime en vriendelijke entree voor het nieuwe gebouw. In de open ruimte tussen het gebouw en de weg wordt een oprijlaan gerealiseerd. Deze oprijlaan komt de verkeersveiligheid ten goede omdat geen voertuigen op straat hoeven te stoppen of keren.

De entree van het gebouw wordt extra geaccentueerd door een uitgebouwde luifel, waarin zich twee ingangen bevinden. Één ingang geeft toegang tot de zorgappartementen en de andere ingang geeft toegang tot de tandartspraktijk.



Afbeelding 10. Plattegrond nieuwe situatie projectgebied

Op elke zijde van het gebouw is een accent in het midden aangebracht om de massa visueel te verkleinen. Dit is versterkt door alleen de hoeken van het gebouw met een kap af te werken. Aan de voorzijde wordt dit accent gevormd door de eerder genoemde luifel. Aan de achterzijde bevindt zich een kleinere luifel. Aan beide zijkan- ten wordt over de gehele hoogte van het gebouw het middendeel uitgevoerd in glas. Dit middendeel ligt tevens een stukje terug.

Ook in de voor- en achterzijde is gezocht naar nog meer geleding voor verfijning in beide gevels. Deze is gevonden door aan te sluiten bij de dorpse maat, zoals aanwe- zig in de directe omgeving (8 meter). De voor- en achterzijde bestaan als het ware uit drie losse elementen, elk van 8 meter breed. De buitenste elementen zijn voor- zien van een kap, de middelste niet. Het middelste element is tevens verder naar binnen gelegen en heeft een andere kleurstelling. De hoeken van het gebouw zijn

afgewerkt met een kap omdat de overige gebouwen in Velden over het algemeen zijn afgedekt met een kap.

Het gebouw wordt niet voorzien van balkons.

Aan één zijkant worden 13 parkeerplaatsen plus 2 invalidenplaatsen gerealiseerd.

Het bouwplan van de architect is goedgekeurd door Commissie ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 11. Voorgevel

In het gebouw worden de commerciële ruimte (tandartsenpraktijk) en de 13 zorgappartementen gehuisvest. Op de begane grond wordt de tandartsenpraktijk gevestigd met een totale oppervlakte van 260 m<sup>2</sup>. Het zorgdeel staat compleet los van de commerciële ruimte. Bij de ingang van de zorgappartementen op de begane grond zijn de daarvoor benodigde voorzieningen gevestigd, zoals een kantoortje, personeelsruimte en gezamenlijke woonkamer. Tevens zal één zorgappartement op de begane grond worden gerealiseerd. Op zowel de 1<sup>e</sup> als de 2<sup>e</sup> verdieping worden elk nog 6 zorgappartementen gerealiseerd.

De zorgappartementen zijn bestemd voor rolstoel- en bedgebonden invaliden, die wel zelfstandig kunnen wonen. Elk appartement is zodanig ingericht en voorzien van alle gemakken, dat het op zich zelf wonen mogelijk is. Op de begane grond is daarnaast een gezamenlijke woonkamer aanwezig voor de sociale cohesie, alsook voorzieningen voor begeleiders. Naar dergelijke, speciale zorgappartementen is

momenteel veel vraag. SGL heeft daarom reeds met de Woningstichting contracten getekend voor langdurige huur van deze zorgappartementen.

De bewoners van de zorgappartementen kunnen zelf geen autorijden en zullen daardoor voornamelijk met een taxi of ander speciaal vervoer reizen. Op de oprit aan de voorzijde van het gebouw is speciaal een op- en afrit voorzien waar de bewoners in en uit de taxi kunnen gaan zonder dat de voertuigen op de openbare weg stil hoeven te staan. Dit komt de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede.

### **3.2 Ruimtelijke effecten**

Het nieuwe gebouw dient te worden ervaren als één autonoom bouwwerk. Er wordt een verticale geleding aangebracht om te zorgen voor een acceptabele schaal en maat, passend in dat van de bestaande dorpsbebouwing.

In de directe omgeving van het projectgebied liggen meerdere appartementencomplexen, danwel kantoorgebouwen met een soortgelijke maat als onderhavig gebouw. Qua architectuur, maat en schaal past het gebouw derhalve in de omgeving.

Ten opzichte van de huidige bebouwing betekent de nieuwe situatie wél een toename van massa. Alhoewel de massa toeneemt zal dit niet ten koste gaan van het stedenbouwkundig beeld in de omgeving. Ook wordt voldoende afstand tussen de bestaande woningen aan de Klooster- en Schoolstraat gelaten om te voorkomen dat daar eventueel hinder zou ontstaan.

De parkeerruimte en (openbare) buitenruimte voor het gebouw wordt in overleg met de gemeente ingevuld. Een en ander zal in ieder geval aansluiten op de inrichting van de omgeving

## 4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Strategische Visie van de voormalige gemeente Arcen en Velden.

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het Rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het Rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

De herontwikkeling van de locatie wordt binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Het project voldoet hiermee aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

#### **Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid**

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een drietal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is onder meer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

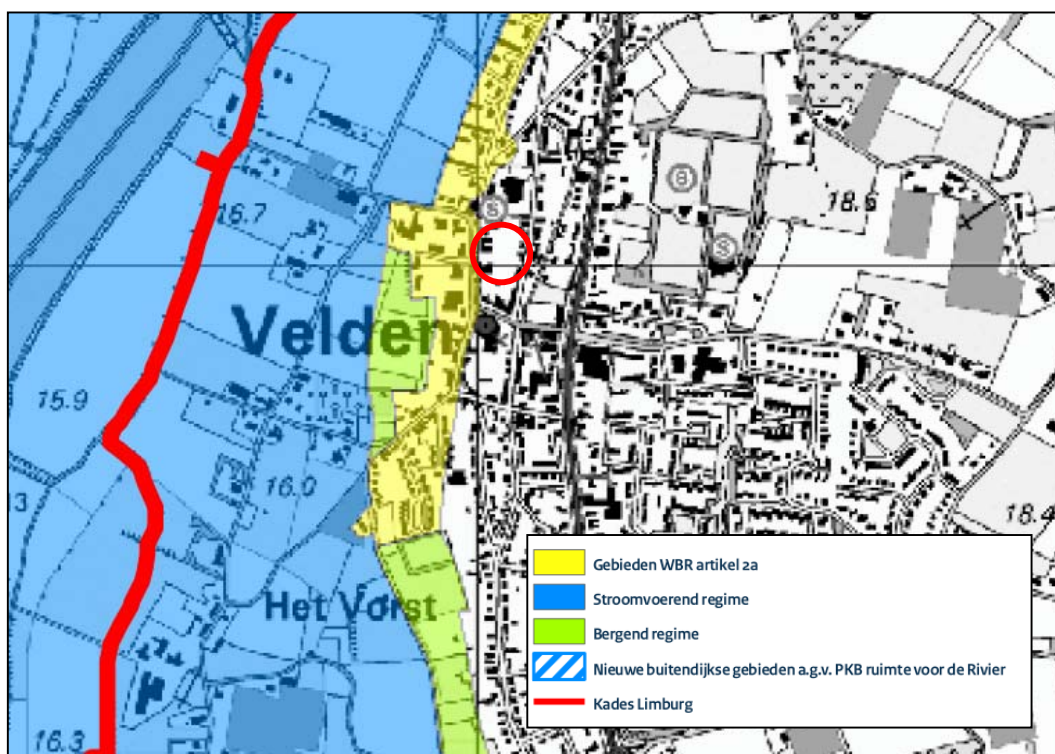
- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De ontwikkeling wordt in de kern, dus tussen bestaande bebouwing gerealiseerd. De openheid van het landelijk gebied wordt middels dit project niet aangetast.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij deze toelichting, nader uitgewerkt.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

### Beleidslijn Grote Rivieren

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuw)bouwen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.



Afbeelding 12. Uitsnede kaart beleidslijn Grote rivieren

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed.

Het projectgebied valt buiten de gebieden waarop de beleidslijn van toepassing is.

## **4.2 Provinciaal beleid**

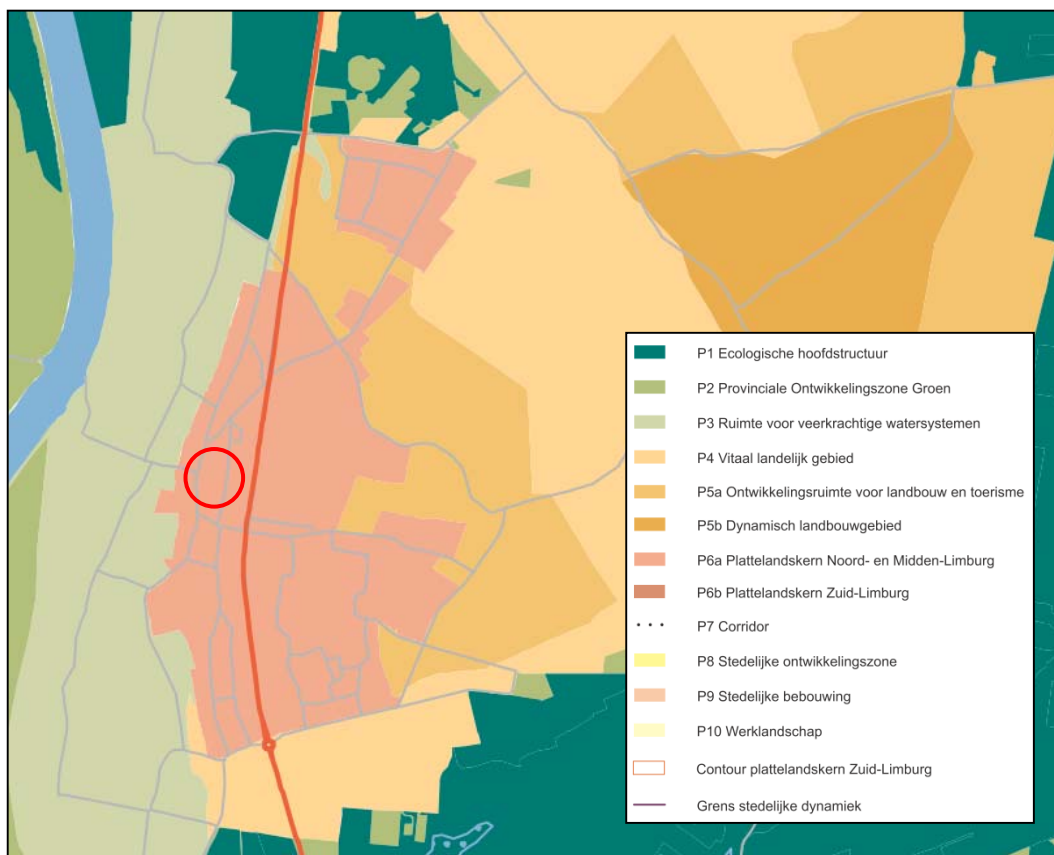
### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006**

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.



Afbeelding 13. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het projectgebied

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het projectgebied behoort tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

Desbetreffende locatie is gelegen binnen de contour en binnen het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. Aangezien aangegeven is dat juist binnen dit perspectief stedelijke functies en herontwikkeling mogelijk zijn. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het perspectievenbeleid van de provincie.

#### **POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

#### *POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling in 2010 geactualiseerd. Het projectgebied blijft zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

In onderhavig geval is geen sprake van (nieuwe) ontwikkelingen binnen de bovengenoemde gebieden waarop het LKM van toepassing is.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Strategische Visie 2015, Wijzer met ambitie**

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden heeft op 19 april 2005 de Strategische Visie 2015 vastgesteld. In deze visie wordt een vijftal ambities geuit ten behoeve van de gewenste toekomst van Arcen en Velden. Deze zijn:

- 1: Leven en welzijn koesteren
- 2: Wonen en werken op maat
- 3: Bezoeken en recreëren bevorderen
- 4: Intensief samenwerken in de regio
- 5: Daadkrachtig besturen

Voor ambitie 2, wonen en werken op maat wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar een gemeentedekkend winkelvoorzieningenniveau en een gezondheidscen-  
trum in Velden. Door de vestiging van de tandartsenpraktijk en de zorgappartementen op deze locatie, wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van het voorzieningenniveau op het gebied van de gezondheidszorg in Velden.

## 5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen dient te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van een locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om zorgwoningen en een tandartspraktijk te ontwikkelen. De gemeente Venlo zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst op basis van de Wro te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bodem

##### Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

##### Onderzoek

Op de locatie is in 2006 een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. De grond bleek destijds (plaatselijk) tot 0,8 m-mv baksteen-, puin-, kool- en sintelhoudend te zijn. De ondergrond bleek destijds plaatselijk baksteen- en puinhoudend te zijn. De bovengrond van het zuidelijk terreindeel bleek destijds licht tot matig verontreinigd

---

<sup>1</sup> DVL Milieu & Techniek, Verkennend bodemonderzoek, 7 februari 2006, projectnummer: B-051296

te zijn met zink en PAK en matig tot sterk verontreinigd met lood. De ondergrond van het zuidelijk terreindeel bleek destijds licht verontreinigd te zijn met PAK. Het grondwater bleek destijds licht verontreinigd te zijn met cadmium.

Daaropvolgend is in 2006 een nader bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Destijds zijn (plaatselijk) in zowel de boven- als in de ondergrond bijmengingen aan baksteen, puin en kolen waargenomen. De grond bleek destijds (plaatselijk) licht verontreinigd te zijn met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK. Zeer plaatselijk bleek de ondergrond sterk verontreinigd te zijn met zink. Ter plaatse van de geconstateerde sterke zinkverontreiniging zijn destijds drie aanvullende boringen verricht. De bovengrond ter plaatse van de aanvullende boringen bleek plaatselijk licht verontreinigd te zijn met cadmium, zink en PAK. Uit de destijds uitgevoerde doelmatigheidstoets bleek het saneren van de locatie echter niet doelmatig te zijn.

In 2010 is een vooronderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op basis van de terreininspectie kan gesteld worden dat er geen wijzigingen zijn opgetreden in de milieuhygiënische situatie van de locatie ten opzichte van het in 2006 uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek.

### **Conclusie**

In 2006 is zowel een verkennend als een nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij zowel een spot met sterke loodverontreiniging alsmede een spot met een sterke zinkverontreiniging is aangetroffen. Beide verontreinigingen hebben een beperkte omvang (<25 m<sup>3</sup>). Destijds is geconcludeerd dat er geen sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het is echter niet aantoonbaar dat de in 2006 geconstateerde sterke verontreinigingen van zink en lood twee separate gevallen van bodemverontreiniging betreft. De verontreinigingen bedragen tezamen waarschijnlijk meer dan 25 m<sup>3</sup> aan sterk verontreinigde grond. Derhalve bestaat er, vanuit de Wbb, voor de locatie een saneringsnoodzaak.

Er wordt daarom geadviseerd een sanering op de locatie uit te voeren conform één door het bevoegd gezag goedgekeurd plan (BUS-melding). Dit wordt uitgevoerd.

---

<sup>2</sup> DVL Milieu & Techniek, Nader bodemonderzoek, 12 april 2006, projectnummer: B-061036

<sup>3</sup> Econsultancy bv, Vooronderzoek Kloosterstraat 10-12 te Velden, 7 september 2010, rapportnummer: 10041285

## 5.2.2 Wegverkeerslawaaï

### Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, 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.

### Onderzoek

De tandartspraktijk is in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï op deze functie is dan ook niet benodigd.

Nieuwe (zorg)woningen zijn wel 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 woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de planologische procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

In 2010 is dan ook een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de invloeden van het wegverkeerslawaaï op het bouwplan.

### Conclusie

De geluidbelasting bedraagt 33 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de N271. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de zorgwoningen niet overschreden. Voor het bouwplan hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

---

<sup>4</sup> Adviesburo Van der Boom, Geluidbelasting wegverkeer op locatie Kloosterstraat 10 te Velden, 23 september 2010, opdrachtnummer: 10-121

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

#### Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. 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. Een project is 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 fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

|                     | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| Woningen (maximaal) | 1.500                      | 3.000                        |
| Kantoren (maximaal) | 66.667 m <sup>2</sup> bvo  | 200.000 m <sup>2</sup> bvo   |

### Onderzoek

De NIBM-grens voor kantoor- en woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> aan kantoren, beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij voorgenomen herontwikkeling worden in totaal 13 nieuwe woningen en 2.60 m<sup>2</sup> aan tandartspraktijk gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

### Conclusie

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Het projectgebied ligt op 2,2 km van de snelweg A67 en 2,8 km van de A73. Op 150 m is de N271 gelegen. Deze voor de luchtkwaliteit relevante bronnen zijn dermate ver verwijderd dat deze geen (relevante) invloed uitoefenen op de achtergrondconcentratie in het projectgebied. Overige relevante bronnen zijn in de nabijheid niet aanwezig. De concentratiewaarde ligt derhalve rondom de achtergrondconcentratiewaarde. Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' bestaat op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

## 5.2.4 Externe veiligheid

### Achtergrond

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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg,

spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per object voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt / hypermarkt / warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

De woningen betreffen daarom (beperkt) kwetsbare objecten. Er dient daarom getoetst te worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

## **Onderzoek**

### *Risicokaart*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het projectgebied. Dit blijkt niet het geval te zijn. Ruim 1000 m ten zuiden van de planlocatie wordt melding gemaakt van een ondergrondse buisleiding. De aanwezigheid van de buisleiding wordt later in deze paragraaf behandeld.

### *Buisleidingen*

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van planregels in bestemmingsplannen en technische eisen. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaires komen te vervallen.

In de directe nabijheid van de projectlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van een buisleiding. Circa 1 km ten zuiden van het projectgebied ligt een ondergrondse buisleiding. Door deze grote onderlinge afstand heeft deze leiding geen consequenties voor de herontwikkeling.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het Basisnet, in werking getreden. Dit besluit betekent dat voor ontwerpplannen die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, rekening gehouden dient te worden met het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de provinciale weg N271, toch is de afstand van het projectgebied tot deze weg 150 m. Overige vormen van vervoer (de

Maas, spoorlijnen) zijn op een dermate grote afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op de herontwikkeling. Redelijkerwijs kan er vanuit worden gegaan dat over de N271 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt, vervoer van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats via de A73, op de andere Maasoever. De A73 en N271 verbinden beide namelijk Venlo en Nijmegen met elkaar. Van de snelweg maakt echter (veel) meer verkeer gebruik. In het Basisnet komt de N271 dan ook niet voor.

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-6}$  per jaar. Op 53 wegvakken vormt het plaatsgebonden risico een aandachtspunt. De N271 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

De aandachtspunten voor het groepsrisico betreffen de kilometervakken van wegen waar het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde. In 1997 was voor de N271 het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde. In 2003 is aangegeven dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde meer berekend is. Dit heeft te maken met het feit dat op dit wegvak minder transporten van GF3 (brandbare gassen) waargenomen zijn. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

### **Conclusie**

De planlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico.

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

### **5.2.5 Milieuzonering**

#### **Achtergrond**

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

### Onderzoek

De nieuwe maatschappelijke functie vormt een functie die volgens de VNG-lijst gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarbij dient te worden opgemerkt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan, reeds maatschappelijke functies zijn toegestaan (en aanwezig zijn) op de planlocatie.

De tandartspraktijk is een bedrijf uit de milieucategorie 1, gebaseerd op de VNG-lijst. Dit betekent dat als uitgangspunt een afstand van 10 meter tot milieugevoelige objecten moet worden aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. De dichtstbijzijnde woningen liggen dichterbij, namelijk rond de 5 meter. Boven de praktijk worden ook nog de zorgwoningen gerealiseerd.

In de omgeving van de Kloosterstraat bevinden zich verschillende inrichtingen die op basis van de VNG-lijst gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. Het gaat hierbij om winkelpanden, een gymzaal en de huidige fysiotherapiepraktijk en huisartsenpost. Voor deze inrichtingen geldt een minimaal aan te houden afstand van 10 of 30 meter (categorie 1 en 2-bedrijven).

De genoemde afstanden zijn evenwel indicatief. Indien voldoende aannemelijk is dat een aanvaardbaar woonmilieu kan worden gehandhaafd en de hinder niet zal toenemen, mag een kortere afstand worden aangehouden dan de afstand in de bedrijvenlijst (vgl. KB Tubbergen, ABRS 2-12-1997, EO1.96.0036, JG 98.0032). Tevens zijn de milieuhinderafstanden gebaseerd op ligging in een rustige woonwijk. Gezien de ligging in een centrum is hier in onderhavig geval echter geen sprake van. Wonen in het centrum kan immers extra milieuhinder, door de aanwezigheid van centrumfuncties, met zich meebrengen. Categorie 1- en 2-bedrijven worden daarom in het algemeen als passend binnen een centrumgebied gevonden. Zonder deze uitzondering zouden winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke niet kunnen plaatsvinden met (boven)woningen in een centrum.

### Conclusie

Derhalve wordt geconcludeerd dat ook de nieuwe situatie met tandartspraktijk en zorgwoningen geen milieuhygiënische belemmering oplevert voor de woningen in

de omgeving en het project geen hinder ondervindt van andere bedrijven. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

Uiterlijk vier weken voor ingebruikname dient apart voor het woonzorgcomplex en de tandartsenpraktijk de module voor de melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden doorlopen. Het zal hierbij gaan om type A of type B-bedrijven. Voor type A hoeft geen melding te worden gedaan, voor een type B bedrijf wel. In elk geval zal moeten worden voldaan aan de voorschriften uit het activiteitenbesluit.

### 5.3 Archeologie

#### Achtergrond

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.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en ontheffingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer arche-

ologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

### **Onderzoek**

Voor het projectgebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is dan benodigd.

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek<sup>5</sup> (zie separate bijlagen) blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel ter plaatse sterk verstoord werd door de graaf-, egaliserings- en ophogingswerkzaamheden vanaf de jaren '70. Hierdoor ligt de C-horizont, bestaande uit de grofzandige Maasafzettingen van de Formatie van Beegden direct onder de verstoorde laag. Het oorspronkelijke loopoppervlak binnen het projectgebied is verdwenen. Er worden dan ook geen archeologische resten in situ verwacht.

### **Conclusie**

Door het bevoegd gezag (toen nog de provincie Limburg) is bovenstaande conclusie goedgekeurd op 1 mei 2006. De archeologische wetgeving is dus pas na dit onderzoek in werking getreden. Het huidige bevoegd gezag, zijnde de gemeente Venlo, onderschrijft de conclusie uit 2006. Er kan daarom gesteld worden dat er vanuit archeologisch standpunt geen vervolgacties nodig zijn voor het projectgebied.

## **5.4 Natuur en landschap**

De herontwikkeling heeft, gezien de huidige fysieke toestand van het terrein (bebouwing) en de ligging in de kern, geen invloed op het gebied van natuur en landschap.

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het projectgebied zelf niet als een waardevol groen element is aangeduid. Buiten Velden komen wel verschillende bos- en natuurgebieden voor. Deze bos- en natuurgebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciaal Ontwikkelingsruimte Groen (POG). Gezien de afstand tussen de betreffende locatie en de gebieden aangewezen als EHS en POG, zal de ontwikkeling van de locatie geen negatief effect hebben op de positieve instandhouding van deze gebieden.

De (kleine) bomenrij aanwezig langs de Kloosterstraat blijft met de herontwikkeling van het projectgebied behouden.

---

<sup>5</sup> Synthegra Archeologie bv, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen Kloosterstraat te Velden, 3 mei 2006, kenmerk: MJA/UIT/SAW/175283

## 5.5 Flora & fauna

### Achtergrond

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Met deze AmvB is het ontheffingsregime aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode<sup>6</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond is het projectgebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Ter beoordeling of er in het projectgebied plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en Faunawet een beschermde status hebben, is een quickscan flora & fauna<sup>7</sup> uitgevoerd, waarna een activiteiten<sup>8</sup>plan is opgesteld vanwege het voorkomen van vleermuizen.

---

<sup>6</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

<sup>7</sup> Econsultancy bv, Quickscan flora en fauna Kloosterstraat 10-12 te Velden, 14 juli 2010, rapportnummer: 10041286

## Onderzoek

### *Waarnemingen en te verwachten soorten*

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt nestgelegenheid aan algemene broedvogelsoorten. Op de vensterbanken zijn vleermuiskeutels aangetroffen, mogelijk verblijven enkele vleermuizen achter de zonwering. Daarnaast zijn er spouwmuren aanwezig waar vleermuizen een functie kunnen hebben. Algemene grondgebonden zoogdieren kunnen evenals een amfibieën (incidenteel) gebruik maken van de onderzoekslocatie. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

### *Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet*

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden of de werkzaamheden in de winter uitvoeren, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van de broedvogels plaatsvindt.

In het kader van de algemene zorgplicht dient er bij het verwijderen van beplanting rekening te worden gehouden met een mogelijk (incidenteel) aanwezige soort als egel, gewone pad en bruine kikker. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Indien noodzakelijk dienen aanwezige dieren te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. Werkzaamheden waarbij dieren kunnen worden aangetroffen, dienen bij voorkeur niet te worden uitgevoerd gedurende de winterslaaperperiode.

### *Gebiedsbescherming*

De EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

### *Noodzaak tot nader onderzoek*

Een aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen dient meer uitsluitsel te geven over de exacte functie van de bebouwing voor vleermuizen. Vervolgens dient te worden vastgesteld voor welke verblijfsfunctie(s) en welke soorten er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

Indien in de toekomst door leegstand er toegangsmogelijkheden ontstaan, dient voor aanvang van de sloopwerkzaamheden de betreffende bebouwing door een ter

---

<sup>8</sup> Econsultancy bv, Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Kloosterstraat 10-12 te Velden, 24 september 2010, rapportnummer: 10073557

zake kundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van een vaste rust- en/of verblijfplaats van steenmarter. Indien aanwezig dienen er passende maatregelen te worden getroffen. Indien er bomen worden gekapt dienen deze te worden gecontroleerd op eekhoornnesten. Indien er een nest wordt aangetroffen, zal door een ter zake kundige moeten worden beoordeeld of het nest nog in gebruik is. Vervolgens dient te worden vastgesteld of er sprake is van overtreding bij het kappen van de betreffende bomen.

#### *Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c*

De bebouwing op de onderzoekslocatie heeft vermoedelijk een vaste rust- en/of verblijfsfunctie van naar verwachting gewone dwergvleermuis. Een aanvullend onderzoek zal de functie(s) en soorten beter in beeld moeten brengen. Indien uit aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie daadwerkelijk een vaste rust- of verblijfplaats bevindt, treden er door de voorgenomen sloop mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van de vermoedelijke vaste rust- of verblijfplaats(en) behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, kunnen vooraf door Dienst Regelingen worden goedgekeurd middels een ontheffingsaanvraag.

#### *Aanvullend vleermuisonderzoek en activiteitenplan*

Tijdens het veldbezoek ten behoeve van de quickscan (5 juli 2010) zijn keutels van gewone dwergvleermuis aangetroffen op de vensterbanken van Kloosterstraat nr. 10. Vermoedelijk wordt de ruimte tussen de muur en de dakrand (achter de dakgoot) gebruikt als verblijfplaats. Deze ruimte kan mogelijk ook toegang geven tot de spouwmuur, waar gewone dwergvleermuizen eveneens gebruik van kunnen maken als verblijfplaats. Gezien de kleine hoeveelheid keutels en de periode (kraamtijd) waarin het veldbezoek heeft plaats gevonden, betreft het hier naar verwachting een zomerverblijfplaats van één à twee gewone dwergvleermuizen.

Tijdens de avondronde op 1 september 2010 zijn aan de achterzijde van Kloosterstraat nr. 10 twee uitvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De dieren waren afkomstig uit de ruimte tussen de buitenmuur en de dakgoot. Na enkele minuten in de achtertuin te hebben gefoerageerd verdwenen beide exemplaren in westelijke richting. Gedurende het restende veldbezoek zijn er geen vleermuizen meer waargenomen.

Tijdens de avondronde op 22 september 2010 is aan de voorzijde van Kloosterstraat nr. 10 wederom een uitvliegende gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit exemplaar bleef vervolgens gedurende een half uur langs de voorgevel vliegen, waarbij dit dier een aantal keer de buitenmuur aantikte. Tegelijkertijd is door een tweede

waarnemer een foeragerende gewone dwergvleermuis in de achtertuin waargenomen. Dit exemplaar was echter afkomstig van buiten de onderzoekslocatie.

Op basis van de gedane waarnemingen kan worden vastgesteld dat de bebouwing van Kloosterstraat nr. 10 een functie heeft als zomerverblijf voor minimaal twee gewone dwergvleermuizen. Op basis van het veelvuldig aantikken van een gewone dwergvleermuis tijdens de tweede avondronde, mag worden verondersteld dat de bebouwing ook een functie als paarverblijf heeft. Tijdens geen van beide avondrondes zijn er vleermuizen waargenomen bij de bebouwing van Kloosterstraat nr. 12. Ondanks dat er geen volledig protocollair onderzoek heeft plaatsgevonden, is het niet te verwachten dat de bebouwing van Kloosterstraat nr. 12 een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen.

#### *Mitigerende maatregelen*

Voorafgaand aan de sloop zullen er alternatieve verblijfmogelijkheden worden geplaatst in de directe omgeving en zal de bebouwing ongeschikt worden gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de gevoelige periodes van vleermuizen. Vervolgens worden er in de nieuwbouw weer verblijfmogelijkheden voor vleermuizen gerealiseerd.

Als alternatieve verblijfmogelijkheden voor de zomer- en de winterperiode dienen er minimaal 2 geschikte vleermuiskasten te worden opgehangen in de directe omgeving van de te slopen bebouwing.

Deze kasten vormen alternatieve verblijfmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuizen om de periode te overbruggen tussen de sloop en oplevering van de nieuwbouw.

Het ongeschikt maken van bebouwing dient minimaal één week vóór de sloop te worden uitgevoerd, waarbij de temperatuur het eerste gedeelte van de nacht niet lager dient te zijn dan 10 graden Celsius en bij afwezigheid van harde regen en wind, zodat de vleermuizen actief zullen zijn en gemakkelijk de alternatieve vleermuiskasten kunnen zoeken. Het ongeschikt maken gebeurt onder begeleiding van een ter zake kundige. Tijdens de sloop zal door een ter zake kundige de oude verblijfplaatsen worden bekeken en opgemeten, om zodoende informatie te verzamelen over de gewenste afmetingen en andere eigenschappen van (spouw)ruimtes waar vleermuizen gebruik van maken. Hier kunnen de nieuwe verblijfmogelijkheden op worden aangepast.

De te slopen en renoveren bebouwing dienen op de volgende wijze ongeschikt gemaakt te worden:

- Het maken van voldoende tochtgaten (minimaal 50 bij 50 centimeter) in de buitenmuur naar de spouw, zodat tocht in de spouw plaatsvindt. Om in de hele spouw tocht te creëren dient om elke twee meter (zowel horizontaal als verticaal) een tochtgat te worden gemaakt.

- Tochtgaten maken in daken (verwijderen van enkele rijen dakpannen).
- Het verwijderen van elementen als dakranden, regenpijpen, zonwering en dakgoten.

Na het ongeschikt maken zal een wachttijd van minimaal enkele dagen worden aangehouden om de eventueel nog aanwezige dieren in de gelegenheid te stellen te vertrekken. Eén à twee dagen voor aanvang van de sloop wordt met behulp van batdetectors en een endoscoop gecontroleerd, dat er geen dieren meer aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Indien met zekerheid kan worden vastgesteld dat er geen vleermuizen meer in de te slopen bebouwing aanwezig zijn, kan worden begonnen met de sloop. Mocht er tijdens de sloop onverhoopt nog een vleermuis worden aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden gestaakt en dient er eerst een ter zake kundige te worden geraadpleegd.

Tijdens de sloop zal door een ter zake kundige de oude verblijfplaatsen worden bekeken en opgemeten, om zodoende informatie te verzamelen over de gewenste afmetingen en andere eigenschappen van (spouw)ruimtes waar vleermuizen gebruik van maken. Met deze informatie kan de voorgestelde mitigerende maatregelen worden aangescherpt. Ter mitigatie zal de nieuwbouw permanent geschikt worden gemaakt voor gewone dwergvleermuizen.

#### *Effecten korte termijn op vleermuizen*

Door de sloop gaat er een vaste verblijfplaats van gewone dwergvleermuis verloren. Doordat voorafgaand aan de sloop een aantal vleermuiskasten worden opgehangen aan de bebouwing in de directe omgeving en de nieuwbouw permanent geschikt wordt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen, kunnen gewone dwergvleermuizen uitwijken naar deze nieuwe verblijfsmogelijkheden.

#### *Effecten lange termijn op vleermuizen*

In Nederland is de gewone dwergvleermuis de meest algemene vleermuis met een ruime verspreiding over het gehele land. De aantallen worden geschat op 300.000 tot 600.000 dieren. Schattingen van de Europese populatie zijn niet bekend. De gewone dwergvleermuis is in Nederland zeer algemeen en niet bedreigd. Deze soort wordt vrijwel altijd aangetroffen bij inventarisaties rondom gebouwen in het kader van de Flora- en Faunawet (bron: ministerie van LNV).

De te slopen bebouwing wordt door gewone dwergvleermuis gebruikt als zomer- en paarverblijf. Het is op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet te verwachten dat de bebouwing dienst doet als kraamverblijf. De waargenomen dieren zullen gedurende het jaar meerdere verblijfplaatsen hebben binnen de bebouwde kom van Velden. Waar deze verblijfplaatsen zich bevinden is niet bekend. Omdat het met betrekking tot de te slopen bebouwing om hooguit enkele gewone dwergvleermuizen gaat, is de bebouwing niet van groot belang voor de soort in Velden. De gunsti-

ge staat van in standhouding ten aanzien van de in Velden aanwezige (lokale) populatie, zal door de sloop van de bebouwing niet in het geding komen.

De enkele individuen hebben in de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied naar verwachting voldoende alternatieven om verblijfplaatsen in de bebouwing te vinden. Daarnaast wordt er voorafgaand aan de sloop een aantal geschikte vleermuiskasten opgehangen. Door vervolgens de nieuwbouw permanent geschikt te maken voor vleermuizen zullen de verblijfsmogelijkheden op de onderzoekslocatie voor de vleermuizen behouden blijven. Daarbij wordt door het treffen van mitigerende maatregelen voorkomen dat individuen worden gedood en zal de functionaliteit van de verblijfplaats behouden blijven.

#### *Openbaar belang*

Er is voor onderhavige situatie geen sprake van openbaar belang. Aangezien door het treffen van mitigerende maatregelen negatieve effecten voor gewone dwergvleermuis uitblijven, is er geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet en is toetsing aan openbaar belang niet aan de orde.

## **5.6 Verkeerskundige aspecten**

### **Verkeersaantrekkende werking**

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van een ruimtelijke ontwikkeling, dient te worden uitgegaan van de ASVV normen van het CROW. De ASVV normen, gaan bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen dat een praktijk of zorgappartement genereert, uit van het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak, danwel het aantal appartementen. Op basis van de ASVV normen, zorgt deze ontwikkeling voor circa 110 motorvoertuigbewegingen extra per werkdag (norm 'centrumschil'). De omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken. Er zullen dan ook geen belemmeringen ontstaan van verkeerskundige aard.

### **Parkeren**

De ASVV parkeernormen voor commerciële ruimtes gaan uit van 2,3 tot 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> oppervlak (norm 'centrum'). Er wordt 260 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte ontwikkeld. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze ruimte bedraagt dan ook 6 tot 7 parkeerplaatsen.

De parkeernormen voor de zorgappartementen zijn anders. In het ASVV zijn geen specifieke normen opgenomen voor zorgappartementen, wel zijn vergelijkbare functies opgenomen, zoals een verzorgingstehuis. Voor deze vergelijkbare functie wordt uitgegaan van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid. In dit geval betekent dat er 7 tot 9 parkeerplaatsen voor deze functie benodigd zijn. Daarbij moet worden opgemerkt dat de toekomstige bewoners van de appartementen geen auto

kunnen rijden. Zij zullen vervoerd worden met taxi's. De taxi's zullen over het algemeen niet langparkeren, maar kortparkeren op de eigen oprit (dit om onveilige situaties op de openbare weg te voorkomen).

In totaliteit zou het betekenen dat voor de herontwikkeling minimaal 13 tot maximaal 16 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn. In het bouwplan is ruimte gereserveerd voor 15 parkeerplaatsen, waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de landelijke parkeernormen.

De parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de noord- en westzijde van het projectgebied. Dit is bewust zo vorm gegeven zodat betreffende activiteiten niet plaatsvinden richting woonbebouwing. Aan de westzijde is sprake van de wegzijde en aan de noordzijde is de gymzaal met parkeerplaatsen gelegen. De verkeersfuncties sluiten als het ware op elkaar aan.

## **5.7 Kabels en leidingen**

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie, Waterschapsbedrijf Limburg en Tennet komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de herontwikkeling belemmeren.

Ongeveer 1 km ten zuiden van het projectgebied ligt een ondergrondse gasleiding. Deze heeft geen consequenties voor de herontwikkeling door de grote onderlinge afstand.

## **5.8 Duurzaamheid**

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwprojecten dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden.

Bij de realisering en ontwikkeling van het project wordt derhalve voldoende aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Zo zullen duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Tevens wordt zodanig gebouwd, dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente vastgestelde eisen.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, temidden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

## 5.9 Waterhuishouding

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 de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, 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 (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Nationaal Waterplan 2009-2015*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. 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.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. Hiervoor is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en waterparagraaf<sup>9</sup> opgesteld (zie separate bijlagen).

#### *Bodemopbouw en grondwater*

Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het infiltratieonderzoek. Uit de boorgegevens kan worden opgemaakt dat de bodem voornamelijk bestaat uit

<sup>9</sup> DVL Milieu & Techniek, Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Kloosterstraat te Velden, 28 augustus 2006, rapportnummer: B-051296.2

zeer fijn tot middelfijn zand, waarbij de bovenste meter zwak humeus is. In vier van de vijf boringen worden in het onderste deel van de boring sporen van grind gevonden. De grondwaterstand ligt op circa 2,1-2,5 meter beneden maaiveld.

De verzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in vijf filters in totaal 10 slugtests uit te voeren. Uit de tests blijkt dat de gemiddelde doorlatendheid 2,42 meter per dag is. Een dergelijke doorlatendheid is in principe geschikt voor de aanleg van een infiltratievoorziening.

#### *Oppervlaktewater*

In het projectgebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

De Maas stroomt op circa 600 meter ten westen van het projectgebied. Het projectgebied is buiten de invloedssfeer van de beleidslijn Grote Rivieren gelegen (zie paragraaf 3.1).

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

#### *Hemelwater*

Het hemelwater wordt conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd. Op deze manier wordt het gemeentelijk rioleringsstelsel ontzien van relatief schoon hemelwater en kunnen tegelijkertijd de ondergrondse watervoorraden worden aangevuld.

De hoeveelheid afgekoppelde neerslag, afkomstig van de daken, dat binnen het projectgebied geïnfiltreerd moet worden, bedraagt ongeveer 57 m<sup>3</sup> voor een neerslaggebeurtenis met een overschrijdingsfrequentie van T=5 jaar en een neerslaghoeveelheid van 37 mm in 6 uur.

In de directe omgeving van het projectgebied is geen primair water beschikbaar om het teveel aan verzameld water in de infiltratievoorziening te lozen via een noodoverloop. Dit geldt ook voor de neerslag van excessieve regenbuien. Omdat geen primair water beschikbaar is, zal het overtollige water in een regenwaterriool van een gescheiden rioolstelsel moeten worden geloosd. Is dit niet mogelijk of niet aanwezig dan kan de noodoverloop op een gemengd stelsel worden aangesloten. Maximale afvoercapaciteit 1 l/s/ha met een inspectiemogelijkheid op/nabij de perceelsgrens.

#### **Conclusie**

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de ontwikke-

ling van het projectgebied geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

## 6. AFWEGING BELANGEN

Aan de Kloosterstraat 10 en 12 te Velden is Woningstichting Venlo-Blerick, in samenwerking met SGL en Kies Mondzorg, doende met de oprichting van 13 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen en een commerciële ruimte (tandartspraktijk). Momenteel bevinden zich hier de plaatselijke huisartsenpost en het voormalige Groene Kruisgebouw.

Deze beoogde herontwikkeling past echter niet binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan "Velden-Hasselderheide" stelt. In functioneel opzicht passen de zorgappartementen niet binnen de toegestane functies, de tandartspraktijk wél. Qua voorgeschreven maten past het nieuwe gebouw ook niet. Het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding is te klein van formaat en tevens zijn de goothoogte en aantal bouwlagen te minimaal.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (ontheffings- of wijzigings)mogelijkheden waarmee de zorgappartementen en tandartspraktijk gerealiseerd kunnen worden. Middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro kan de beoogde herontwikkeling van de locatie toch mogelijk gemaakt worden.

### *Beleid*

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan. De herontwikkeling vindt namelijk plaats binnen de bebouwde kom van Velden, nabij het centrum. Vanuit de verschillende beleidsoogpunten passen in de kern en in een centrumgebied juist maatschappelijke ontwikkelingen. Het gemeentelijk beleid schrijft zelfs een verbetering van het zorgvoorzieningsniveau in Velden voor. Met deze herontwikkeling wordt hieraan voldaan.

### *Onderzoeksaspecten*

Vanuit verschillende onderzoeksoogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd wordt dat de beoogde nieuwe functie niet worden belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Ten slotte wordt met het projectbesluit geen schade toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen. Wel moeten mitigerende maatregelen (voor en tijdens de sloop, alsook in de inrichting van het nieuwe gebouw) getroffen worden voor het voorkomen van vleermuizen.

### *Ruimtelijke effecten*

Het nieuwe gebouw dient te worden ervaren als één autonoom bouwwerk. Er wordt een verticale geleiding aangebracht om te zorgen voor een acceptabele schaal en maat, passend in dat van de bestaande dorpsbebouwing.

In de directe omgeving van het projectgebied liggen meerdere appartementencomplexen, danwel kantoorgebouwen met een soortgelijke maat als onderhavig gebouw. Qua architectuur, maat en schaal past het gebouw derhalve in de omgeving.

Ten opzichte van de huidige bebouwing betekent de nieuwe situatie wél een toename van massa. Alhoewel de massa toeneemt zal dit niet ten koste gaan van het stedenbouwkundig beeld in de omgeving. Ook wordt voldoende afstand tussen de bestaande woningen aan de Klooster- en Schoolstraat gelaten om te voorkomen dat daar eventueel hinder zou ontstaan.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de herontwikkeling van de locatie uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

## 7. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN VOORSCHRIFTEN

### 7.1 Planstukken

Het projectbesluit bestaat uit de *ruimtelijke onderbouwing*, de *voorschriften* en de *verbeelding*. De onderzoeken waar naar wordt verwezen die in het kader van dit projectbesluit zijn uitgevoerd, maken als onderbouwing onderdeel uit van dit projectbesluit.

De *ruimtelijke onderbouwing* heeft géén bindende werking; het betreft een toelichting en heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde voorschriften.

De *voorschriften* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken (besluitvlak). De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de toegelaten functies. Op de verbeelding worden de functies weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het projectbesluit.

### 7.2 Toelichting op de verbeelding en voorschriften

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:10000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Hieronder worden de gebruikte besluitvlakken nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de voorschriften zijn ingedeeld en de inhoud van de voorschriften wordt verkort weergegeven.

#### Hoofdstuk 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, waarin een aantal noodzakelijke begripsbepalingen en meetvoorschriften zijn opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften.

## Hoofdstuk 2: VOORSCHRIFTEN TEN BEHOEVE VAN BESLUITVLAKKEN

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van het besluitvlak. In dit artikel zijn de functieomschrijving en de bouwvoorschriften, dus de mogelijkheden binnen het besluitvlak 'Maatschappelijk', opgenomen.

## Hoofdstuk 3: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Deze artikelen bevatten de bepalingen die op het hele projectgebied betrekking hebben.

## 8. INSPRAAK EN OVERLEG

### 8.1 Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan.

### 8.2 Vooroverleg

#### *Rijk*

Er komen geen rijksbelangen in het projectgebied voor. Overleg met het rijk is niet benodigd.

#### *Provincie*

Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Voor ontwikkelingen in het overgrote deel van het buitengebied, te weten binnen de POL-perspectieven P1, P2 en P3, is dit overleg in alle gevallen vereist. Er zijn echter, binnen de overige perspectieven, ontwikkelingen waar de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening aan de gemeente zelf overlaat.

In onderhavig geval is het projectgebied gelegen in P6a, waardoor overleg met de provincie niet benodigd is.

#### *Overige instanties*

Sinds 10 mei 2006 hoeft het Waterschap Peel en Maasvallei niet meer betrokken te worden bij een project indien het verhard oppervlak met minder dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt en niet gelegen is in een aandachtsgebied. In onderhavig geval neemt het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> toe en is het projectgebied niet gelegen in een aandachtsgebied. Overleg met het waterschap is niet benodigd.

Er zijn geen andere instanties waarvan belangen in het geding komen door onderhavige ontwikkeling.



## 9. PROCEDURE

Het project is pas mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo kennis dienen te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden.

De procedure voor het projectbesluit is derhalve als volgt:

- Terinzagelegging van het ontwerp-besluit gedurende 6 weken en bekendmaking vooraf daarvan in ter plaatse verschijnende dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en in de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan éénieder mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen;
- Gelijktijdig met de openbaarmaking wordt het projectbesluit toegezonden aan de besturen van waterschappen en eventueel aan rijks- en provinciale diensten, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het project in het geding zijn;
- Beslissing omtrent de vaststelling van het projectbesluit binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging;
- Bekendmaking binnen twee weken na het besluit omtrent de vaststelling. 6 weken na de bekendmaking (daags na aflopen van de beroepstermijn) treedt het projectbesluit in werking, derhalve maximaal 26 weken na de terinzagelegging.
- Binnen 6 weken rechtstreeks beroep van belanghebbende bij de rechtbank;
- Eventueel reactieve aanwijzing gedeputeerde staten of minister van VROM, waardoor het betreffende onderdeel geen deel meer uitmaakt van het projectbesluit dan wel – als de aanwijzing zich tegen het gehele besluit richt – dit gehele besluit vervalt.

