

Wijzigingsplan
'Kerkhofweg'

gemeente Venlo

status: Vastgesteld
datum: 3 februari 2015
projectnummer: 404637R.2001
adviseur: TTH



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



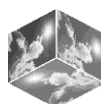
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

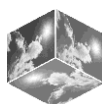
| | | |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 2 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 2 |
| 2 | Beleidskader | 5 |
| 2.1 | Inleiding | 5 |
| 2.2 | Rijksbeleid | 5 |
| 2.3 | Provinciaal beleid | 7 |
| 2.4 | Regionaal beleid | 8 |
| 2.5 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3 | Planbeschrijving | 16 |
| 3.1 | Gebiedsbeschrijving | 16 |
| 3.2 | Het planvoornemen | 17 |
| 3.4 | Verkeersaspecten | 21 |
| 4 | Sectorale aspecten | 22 |
| 4.1 | Inleiding | 22 |
| 4.2 | Bodemkwaliteit | 22 |
| 4.3 | Geluidhinder | 23 |
| 4.4 | Luchtkwaliteit | 24 |
| 4.5 | Milieuzonering | 25 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 25 |
| 4.7 | Kabels en leidingen | 27 |
| 4.8 | Archeologie | 27 |
| 4.9 | Cultuurhistorie | 29 |
| 4.10 | Flora en fauna | 29 |
| 5 | Waterparagraaf | 31 |
| 5.1 | Inleiding | 32 |
| 5.2 | Watertoets | 32 |
| 5.3 | Waterhuishoudkundige situatie | 32 |
| 5.4 | Invloed van het planvoornemen | 32 |
| 5.5 | Riolering | 32 |
| 5.6 | Infiltratieonderzoek | 33 |
| 5.7 | Beoordeling milieueffectrapportage | 34 |
| 6 | Juridische opzet | 35 |
| 6.1 | Algemeen | 35 |
| 6.2 | De verbeelding | 35 |
| 6.3 | De regels | 35 |
| 7 | Haalbaarheid | 36 |
| 7.1 | Economische haalbaarheid | 36 |
| 7.2 | De maatschappelijke haalbaarheid | 37 |



| | |
|--|-----------|
| 8 Procedure | 38 |
| 8.1 De te volgen procedure | 38 |
| 8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) | 38 |
| 8.2 Ontwerp-wijzigingsplan | 38 |

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek Enfa-terrein
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek Nieuwbouw 45 woningen
- Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid 2010
- Bijlage 5: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7: Aanvullend onderzoek vleermuizen
- Bijlage 8: Doorlatendheidsonderzoek





1 Inleiding

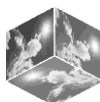
1.1 Aanleiding

In het zuiden van Venlo, in een gebied gelegen tussen de Sloterbeekstraat, de Kerkhofweg, de Krekelveldstraat en het Verrekamp plein is de woningcorporatie Woonwenz voornemens om maximaal 49 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. Voorheen waren ter plaatse voornamelijk bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn echter verhuisd of opgeheven en de bedrijfsbebouwing is gesloopt. Ook waren binnen het plangebied nog enkele verouderde woningen aanwezig die niet langer voldeden aan de hedendaagse wooneisen. De woningen zijn inmiddels dan ook gesloopt. De gronden binnen het plangebied zijn in het bezit van Woonwenz en (voor een klein gedeelte) van de gemeente Venlo.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de van kracht zijnde bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningbouw met de daarbij behorende bestemmingen.

Middels dit wijzigingsplan wordt de bouw van de maximaal 49 woningen in combinatie met een nieuwe verkeerssituatie en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. In onderhavige toelichting wordt de ontwikkeling, aan de hand van onder andere de wijzigingsvoorwaarden, verantwoord.

Vanuit de gemeente Venlo wordt nog 1 woning extra gerealiseerd direct ten zuiden van het plangebied. Deze kavel maakte onderdeel uit van het ontwerp-wijzigingsplan, maar maakt geen onderdeel meer uit van onderhavig vastgesteld wijzigingsplan.





1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Sloterbeekstraat, de Kerkhofweg, de Krekelveldstraat en het Verrekamp plein in een gebied waar vroeger de enveloppenfabriek ENFA was gevestigd. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 800 meter afstand de binnenstad van Venlo.

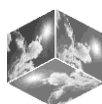
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' dat d.d. 28 november 2012 door de raad van de gemeente Venlo is vastgesteld en is inmiddels in werking getreden. Conform dit bestemmingsplan is binnen het plangebied voornamelijk de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Daarnaast zijn voor enkele kleinere gedeelten van het gebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' van kracht.

Het planvoornemen, waarbij maximaal 49 nieuwe woningen worden gerealiseerd, past niet binnen deze bestemmingen en de bijhorende bouwvlakken met bouwregels. Het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' voorziet ter plaatse van het plangebied echter in de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

Het bevoegd gezag is bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding, de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen', te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied', met dien verstande dat:

- a. aan de ontwikkeling een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag ligt;
- b. een goed woonmilieu gegarandeerd is en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt worden;



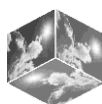
- c. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid';
- d. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
- e. het gebruik ten behoeve van wonen dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat:
 1. uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
 2. uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, door burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
 3. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 4. dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora- en fauna;
 5. is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt;
 6. er geen knelpunten ontstaan met betrekking tot externe veiligheid;
- f. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- g. bij de wijziging de Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering in acht wordt genomen;
- h. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
- i. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

- Ad. a. De basis voor onderhavig wijzigingsplan wordt gevormd door het door het college vastgestelde inrichtingsplan zoals wordt besproken in hoofdstuk 3 van deze toelichting;
- Ad. b. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op alle sectorale aspecten en zal worden aangetoond dat een goed woonmilieu kan worden gegarandeerd en dat de woningbouw ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het functioneren van bedrijven in de omgeving;
- Ad. c. De regels van onderhavig wijzigingsplan sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid';
- Ad. d. Op de verbeelding van onderhavig wijzigingsplan zal een voorgevellijn worden opgenomen waar de hoofdgebouwen in of evenwijdig aan dienen te worden gerealiseerd;
- Ad. e. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken beschreven. Tevens zijn de betreffende onderzoeken opgenomen als bijlagen bij deze toelichting. Uit de resultaten van de onderzoeken zal blijken dat het gebruik ten behoeve van de functie wonen aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu;
- Ad.f. In hoofdstuk 4 zal tevens worden ingegaan op de aanwezige waarden binnen het plangebied en de invloed van het planvoornemen op deze waarden. Geconcludeerd zal worden dat de woningbouwontwikkeling geen invloed heeft op de betreffende waarden;



- Ad. g. In paragraaf 2.5.3 zal worden ingegaan op de Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering. Uit de paragraaf zal blijken dat de woningbouwontwikkeling past binnen de woningbehoefte binnen het betreffende deelgebied van Venlo, nabij het stedelijk centrum;
- Ad. h. Paragraaf 3.4 voorziet in een beschrijving van de noodzakelijke parkeercapaciteit en de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen. In het door het college vastgestelde inrichtingsplan zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen opgenomen;
- Ad. i. Uit hoofdstuk 3 zal blijken dat het planvoornemen voorziet in een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving.

Middels onderhavige toelichting zal aangetoond worden dat het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

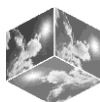
- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1)
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

Venlo maakt onderdeel uit van een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren vanwege de greenports. Onderhavig plan is echter niet van invloed op de ruimtelijk-economische structuur dan wel de bereikbaarheid van de stedelijke regio.

De milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's worden expliciet beschouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.

2.2.2 *Modernisering Monumentenzorg*

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de



beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving;
- bevorderen van herbestemmingen.

Binnen het plangebied is tussen het Monsepad en de Kerkhofweg een voetpad gelegen met een zichtlijn op het rijksmonument Renaissance, een voormalige slachthuis. Dit voetpad wordt dan ook wel gezien als (cultuur)historisch waardevol. Het voetpad is als geïntegreerd in de stedenbouwkundige visie en wordt daarmee gehandhaafd en geaccentueerd. Door de as wordt ook de aanwezigheid van het rijksmonument benadrukt.

Buiten dit voetpad zijn in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan verder geen cultuurhistorisch waardevolle panden of elementen aanwezig waarop het planvoornemen van invloed is.

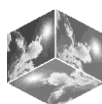
2.2.3 *Verdrag van Malta*

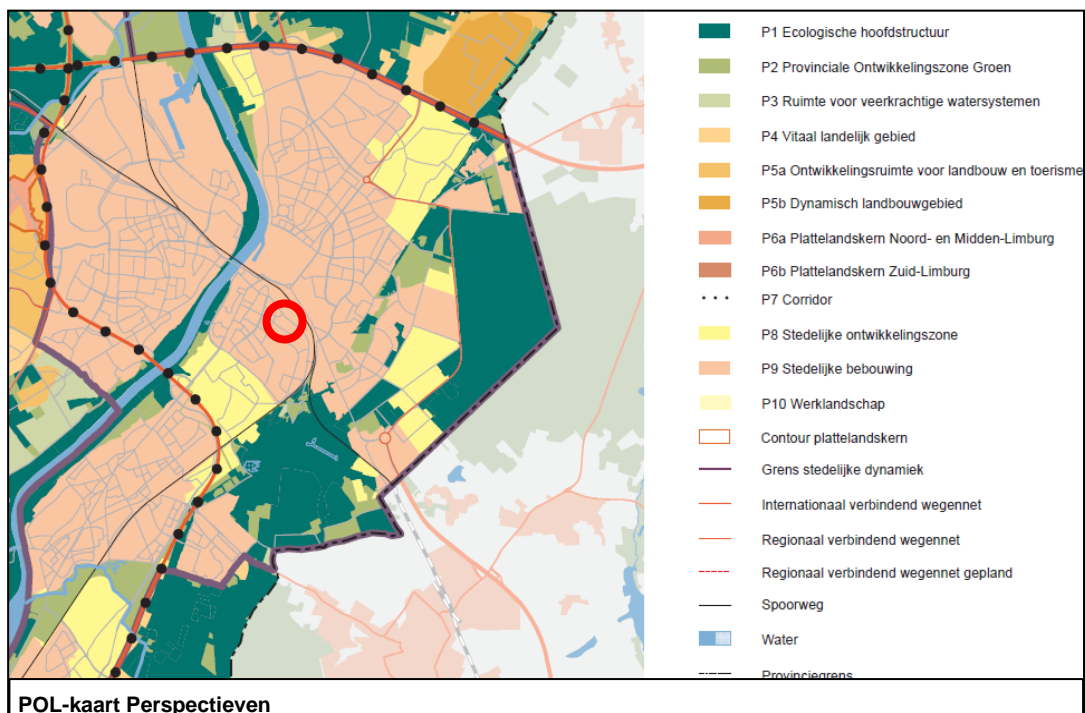
Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden;
- behoud in situ;
- de verstoorder betaalt.

Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

De gemeente Venlo beschikt over een gemeentelijk beleids- en advieskaart ten aanzien van archeologie. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.7 van deze toelichting.





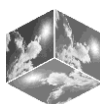
2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is geïntroduceerd als streekplan, waterhuishoudingsplan, milieubeleidsplan, verkeer- en vervoersplan. Daarnaast bevat het plan de fysieke componenten van het economisch en sociaal-cultureel beleid. Het POL is in 2011 voor het laatst geactualiseerd. Sinds 2008 (invoering Wet ruimtelijke ordening) geldt het plan niet meer als streekplan maar als structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als 'Stedelijke bebouwing (P9)' en ligt binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

De stedelijke bebouwing omvat in grote lijnen de geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen, etc. zijn ondergebracht in 'stedelijke bebouwing'. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.



Onderhavig planvoornemen voorziet in het wijzigen van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer- Verblijfsgebied' en 'Wonen' ten behoeve van de invulling van een grotendeels braakliggend terrein met maximaal 49 woningen en bijbehorende voorzieningen binnen de stedelijke bebouwing van Venlo. Dit past binnen de aan het plangebied toegekende perspectief 'Stedelijke bebouwing (P9)'.

De kaarten ten aanzien van groene, blauwe en kristallen waarden laten geen bijzonderheden zien, behalve het feit dat het plangebied is gelegen op het Venloschol, dat is aangegeven als boringsvrije zone. Dit vanwege de geologische bescherming van het diep gelegen watervoerende pakket door slecht doorlatende kleilagen. Aangezien ten behoeve van het planvoornemen geen diepe boringen nodig zijn, tast het planvoornemen deze geologische bescherming niet aan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio, te weten:

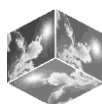
- het bepalen van de woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief;
- het actualiseren van de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio;
- het vertalen van de visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's;
- het daaraan koppelen van uitvoeringsprogramma's, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

Voorts zijn voor de Woonregio Venlo de volgende woonopgaven gedefinieerd:

- de bestaande woningvoorraad aanpassen op toekomstig gebruik;
- het realiseren van nieuwbouw die iets toevoegt;
- de omslag maken van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit moet leidend zijn.

Met de invulling van het plangebied middels maximaal 49 woningen, wordt een bijdrage geleverd aan de woonopgave. De beoogde nieuwbouw voegt iets toe aan het woningvoorraad in Venlo aangezien er onder andere levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Dergelijke woningen dragen bij aan de opgave die verdergaande vergrijzing met zich meebrengt. Dit sluit tevens aan bij de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. De beoogde woningen zullen tot slot aan alle kwaliteitseisen voldoen en conform duurzaamheidseisen worden gebouwd.

Venlo heeft de woonvisie regio Venlo verder uitgewerkt in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering. Zie daarover paragraaf 2.5.3.



2.4.2 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg

De grote Limburgse gemeenten en de Provincie hebben in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. De kerndoelstelling van deze visie is het aspect externe veiligheid een eenduidige en gelijkwaardige plaats in het vergunningverleningsproces en in de integrale ruimtelijke besluitvorming te geven om zo in een zo vroeg mogelijk stadium een zorgvuldige afweging van de externe veiligheidsrisico's te maken, rekeninghoudend met de andere maatschappelijke belangen.

De gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid Limburg:

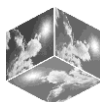
- formuleert een gezamenlijke ambitie van de Limburgse bevoegde overheden;
- geeft aan hoe gemeenten en Provincie bij besluiten over situaties met een extern veiligheidsrisico, met hun beleidsvrijheid om kunnen gaan;
- geeft aan hoe instanties effectief samen kunnen werken.

In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke regelingen hun bieden, in het bijzonder als het gaat om het verantwoorden van het groepsrisico. De gezamenlijke beleidsvisie bevat aanbevelingen voor veel voorkomende situaties. Daarbij is onderkend dat niet alle gevallen voor alle bevoegde gezagen relevant zijn. Om hierop in te spelen zijn de beleidsregels over de verschillende onderwerpen gegroepeerd in zogenaamde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf die bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

Bouwsteen kleine bouwprojecten

Gemeenten worden in de praktijk frequent geconfronteerd met bouwprojecten voor één of enkele woningen in het invloedsgedebied van een risicobron (meestal een weg of een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd). In bepaalde omstandigheden zijn er voordelen om de afweging over de toelaatbaarheid van deze projecten uit oogpunt van externe veiligheid te maken vóórdat er van een concrete aanvraag sprake is. Kort gezegd komt het erop neer dat op voorhand wordt onderzocht hoe hoog het groepsrisico is van wijken, kernen of gebieden nabij een risicobron. Op de externe veiligheidskaart wordt aangegeven in welke wijken, kernen of gebieden het groepsrisico laag is en waar het groepsrisico hoog is. Waar het groepsrisico hoog is, worden geen nieuwe aanvullingen toegestaan. In wijken of kernen of gebieden waar het groepsrisico laag is, worden kleine aanvullingen op voorhand toegestaan, mits aan minimale vereisten wordt voldaan in verband met zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Eén en ander wordt in een beleidsnotitie gemotiveerd. De kaart moet actueel worden gehouden. De regionale brandweer adviseert over het beleid, maar niet over concrete gevallen die onder het beleid vallen.

Venlo heeft een en ander uitgewerkt in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Zie paragraaf 2.5.4. Toepassing op het planvoornemen vindt plaats in paragraaf 4.5.



2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 voorziet de gemeente Venlo in een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie Venlo is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en op basis waarvan de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

1. Stad van actieve mensen;
2. Innovatieve en excellente stad;
3. Venlo internationaal;
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
5. Veelzijdige stad in het groen.

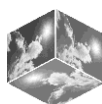
De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, 'Venlo Kansenstad' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Het scenario is gericht op een gemeente Venlo anno 2030 die als volgt kan worden omschreven:

- gekend om een aantal beeldbepalende grote projecten en de traditionele bedrijvigheid rondom de clusters logistiek en agribusiness en de toepassing van de principes van C2C;
- 100.000+ gemeente met bijbehorend voorzieningenniveau;
- een gemeenschap waarin iedere inwoner individueel wordt uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan de gemeenschap en waarin 'zelf doen' maatgevend is;
- een open en voor nieuwkomers toegankelijke gemeenschap die mensen uitnodigt actief deel te nemen en een bijdrage te leveren, met behoud van ieders eigen identiteit;
- een breder aanbod van hoger onderwijs, academische opleidingen, een groot aandeel jonge gezinnen en meer hogeropgeleide kenniswerkers dan in 2010.

Dit scenario geeft aan waar in de komende jaren het accent op zou moeten komen te liggen en waar dus nieuwe inhoudelijke impulsen of heroverwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid nodig zijn. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe impuls ten aanzien van de regionale woningmarkt.

2.5.1 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de "Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen" vastgesteld, waarin de raad de ambities en opgaven voor het ruimtelijke domein voor de komende jaren heeft vastgelegd. Belangrijke keuzes betreffen onder meer kiezen voor het principe van uitnodigingsplanologie, kwaliteitsverbetering van het be-



staand stedelijk gebied voor uitbreiding daarbuiten, een regionale benadering van voorliggende opgaven en toepassing van de uitgangspunten van 'Cradle to Cradle'.

De structuurvisie kent een vijftal thema's, waarbij voor onderhavig planvoornemen met name de thema's 'Ruimte in de stad' en 'Voorzieningen op maat' van belang zijn.

Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven worden een drietal basisprincipes gehanteerd:

1. de uitgangspunten van Cradle to Cradle gelden als vertrekpunt;
2. bezie het initiatief in regionaal verband: wat kan het betrekken van (Duitse) regio gemeenten opleveren;
3. creëer als initiatiefnemer zelf draagvlak.

Initiatieven die voldaan aan deze principes worden als kansrijker beschouwd.

Ruimte in de stad

De gemeente Venlo streeft naar concentratie van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande beschikbare ruimte. Dat betekent dat ruimte voor nieuwe initiatieven primair dient te worden gevonden door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van woningbouw op een voormalig fabrieksterrein binnen het bestaand stedelijk gebied, in een omgeving met hoofdzakelijk woonfuncties. Zowel het wegnemen van de bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied als het hergebruik van het terrein voor levensloopbestendige woningbouw past binnen de gemeentelijke visie als vastgelegd in de structuurvisie. Voorts past de ontwikkeling binnen de reeds sinds jaren gewenste in uitvoering zijnde herstructurering van Venlo-Zuid. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten aanzien van het planvoornemen de afgelopen jaren afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de uitgangspunten en randvoorwaarden, welke afspraken dateren van voor de vaststelling van de structuurvisie.

2.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo.

Ingevolge de woonvisie zijn in de periode van 2011 – 2021 zo'n 3000 nieuwbouwwoningen nodig, bestaande uit nieuwbouw voor vervanging, nieuwbouw om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw om de gemeentelijke ambities te kunnen faciliteren. Dit komt neer op gemiddeld 300 woningen per jaar. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, maar in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.



In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang is ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

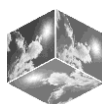
Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden. De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Voor de gemeente Venlo geldt onder andere dat er onder de 55-plussers vraag is naar extra eengezinswoningen in de koopsector. Hierbij is levensloopbestendigheid een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen. Onderhavig planvoornemen, waarbij maximaal 49 woningen worden gerealiseerd, zal aansluiten op de actuele behoefttevragen op de woningmarkt in Venlo. Om deze aansluiting optimaal te kunnen maken ten tijde van de bouw – ook in geval van gefaseerde bouw – bevat het bestemmingsplan flexibiliteit voor wat betreft woningtypologie. Door de gekozen systematiek, waarbij onder meer de maximum goot- en bouwhoogtes, voorgevelbreedte, woningdiepte, het aantal woningen en het maximum bebouwingspercentage wordt vastgelegd, is het plan toch voldoende concreet uitgewerkt om onwenselijke ontwikkelingen voorkomen, maar toch de gewenste flexibiliteit te behouden.

Gezien het voorgaande en hetgeen hiervoor is beschreven in paragraaf 2.4.1 kan worden gesteld dat wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van woningbouw, maar ook dat het planvoornemen – dat gezien het bepaalde in artikel 1.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling – wordt voorzien in een actuele, regionaal afgestemde behoefte. Aangezien het plangebied voorts is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Venlo en daarbij wordt voorzien in een herontwikkeling van een voormalige fabrieksterrein, wordt voldaan aan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking als geborgd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

2.5.4 Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie.



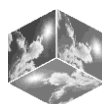
Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is onder meer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen:

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
 - nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen;
 - nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten;
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.
- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als:
 - de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn;
 - er voldoende bluswater is;
 - de bestrijdingsplannen op orde zijn en;
 - het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

Dit beleidsplan is een richtinggevend kader voor ruimtelijke plannen, voor het afgeven van omgevingsvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. De kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo



en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.

In het plan wordt de situatie in Venlo beschouwd aan de hand van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb). In hoofdstuk 4 voor verder ingegaan op het beleidsplan door toepassing van de conclusies op het plangebied.

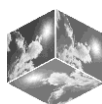
2.5.5 STRAK II

Goed wonen in een leefbare woonomgeving; corporaties en gemeente delen de verantwoordelijkheid daarvoor. Venlo staat voor de opgave om een kwaliteitsimpuls aan de stad en de kernen te geven. De kwaliteit van woonmilieus, van voorzieningen en van de leefbaarheid verdient aandacht, maar ook het imago van de stad staat onder druk; in de beeldvorming is Venlo weliswaar een goede werkstad, maar geen goede woonstad.

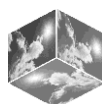
Gemeente, ondernemingen en instellingen moeten, en willen, de handen ineen slaan om, samen met de bewoners, het tij te keren en van Venlo een vitale stad en een geweldige woonplaats te maken. Het gunstige regionale economisch klimaat en een redelijk ontspannen woningmarkt bieden daarbij goede kansen. De woningcorporaties vervullen een sleutelrol in de kwaliteitsverbetering van het wonen in de brede zin van het woord. Hun bijdragen beperken zich niet tot het beheer en de ontwikkeling van woningen en het beheer van de directe woonomgeving. Door hun nadrukkelijke aanwezigheid in de kernen en de wijken vormen zij de partij bij uitstek om bewoners te ontmoeten, waar nodig te ondersteunen of de weg te wijzen in het doolhof van instanties en regels. Bovendien beschikken de corporaties over een grote investeringskracht. Gemeente en woningcorporaties zijn natuurlijke bondgenoten bij de aanpak van problemen rond het wonen en de realisatie van de stedelijke ambities. Het bondgenootschap werd tot voor kort onvoldoende erkend, juist in een periode dat de publieke opinie daadkracht en aantoonbare prestaties verlangt. Het strategisch akkoord (STRAK) is bedoeld om de samenwerking tussen gemeente en corporaties energiek neer te zetten.

Die nieuwe energie komt tot uitdrukking in een omvangrijk programma van investeringen en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Maar ook in een hoog ambitieniveau ten aanzien van de te behalen maatschappelijke prestaties. Te denken daarbij valt aan het verbeteren van de concurrentiepositie van de stad als woonplaats en dus het vergroten van de tevredenheid van de bewoners over hun woonsituatie, maar ook aan het beheersen van de woonlasten en het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

Het strategisch akkoord beperkt zich niet tot beloften over op termijn te behalen maatschappelijke resultaten. Die zijn ook nodig, maar de burger wil concrete activiteiten zien. Afspraken hierover vormen dan ook het hart van dit akkoord. In eerste instantie zijn investeringsprogramma's en investeringsbudgetten voor de periode 2007 – 2011 geformuleerd.



Momenteel worden deze programma's en investeringsbudgetten geactualiseerd voor de periode 2012 – 2016. Onderhavig plan zal onderdeel uitmaken van het programma dat wordt geactualiseerd en ondersteund door zowel de gemeente Venlo als Woonwenz.





voormalig fabriekscomplex Enfa

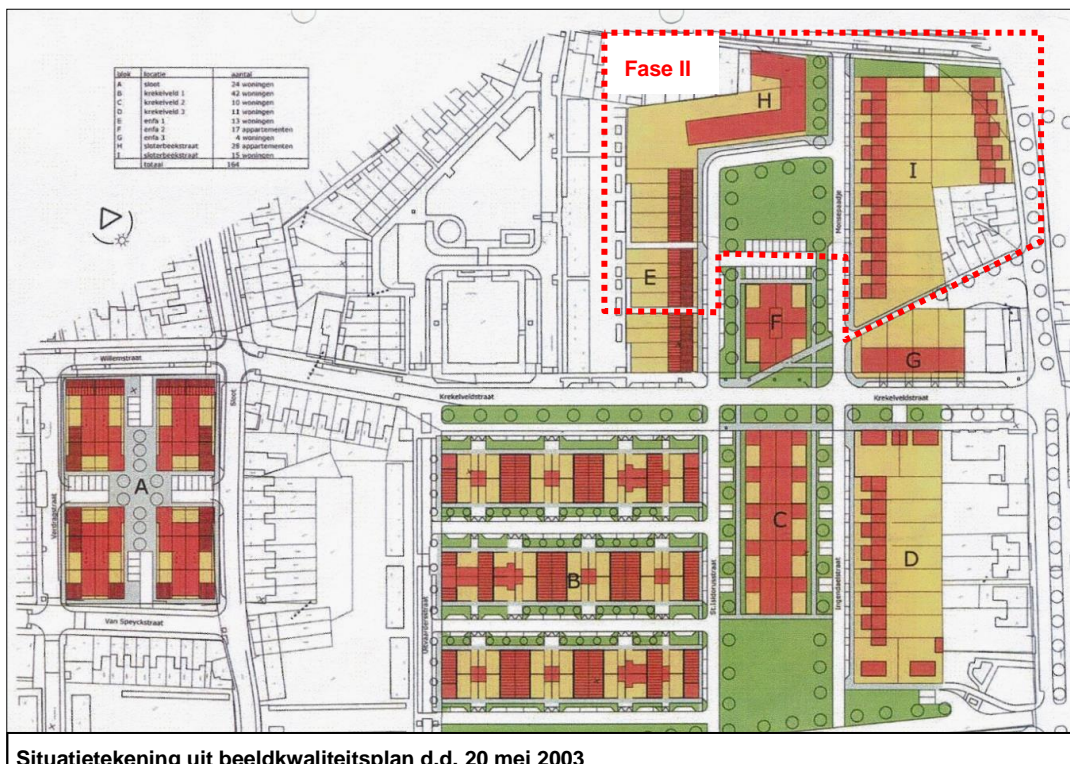
3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

In de jaren tachtig van de vorige eeuw onderzocht Venlo de mogelijkheid om sanering van de bedrijvigheid in Venlo-Zuid te combineren met stadsvernieuwing en woningbouw. In nauw overleg met het ministerie van VROM slaagde het gemeentebestuur erin deze ambitie te vertalen in een VINEX-opdracht. Begin jaren negentig sloot Venlo daartoe een samenwerkingsovereenkomst met het ministerie, de provincie en een vijftal externe marktpartijen. Doel was om in totaal 1.600 woningen te realiseren en 15.000 m² kantoorruimte. In 1994 vonden de eerste bouwactiviteiten plaats, die naar verwachting nog tot en met 2013 zullen voortduren.

In 2003 raakte de oude spoorrand van Venlo-Zuid al aardig ontrafeld en zijn de grote bedrijven naar bedrijventerrein Trade Port West verhuisd. Een ringweg houdt de buurt toegankelijk en vrij van doorgaand verkeer. Het oude kerkhof is opgenomen in een park met speelgelegenheid. Ruim driekwart van de 1.600 geplande woningen in Hagerbroek en aan de Maaskant is inmiddels gebouwd, naast wat in Sinselveld aan stadsvernieuwing gerealiseerd is. Het plangebied ligt in het binnengebied dat wordt begrensd door de Sloterbeekstraat (noord), de Kerkhofweg (oost), de Krekelveldstraat (zuid) en het Verrekamp plein (west). Binnen het plangebied zijn momenteel enkele verouderde woningen gelegen maar een groot gedeelte van het plangebied is braakliggend sinds de sloop van het fabriekscomplex van de Enfa.





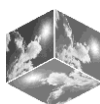
In de directe nabijheid van het plangebied bestaat de huidige functionele structuur voornamelijk uit woningbouw. Het gebied wordt begrensd door woonpercelen aan de Verrekampstraat 3 tot en met 35 en de Sloterbeekstraat 94 tot en met 100. Aan de Kerkhofweg 31 tot en met 39 zijn recent nieuwe woningen gerealiseerd en aan de Kerkhofweg 11 tot en met 29a is een appartementencomplex met 17 appartementen gesitueerd.

Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is het gebouw van de Renaissance. Het plangebied grenst aan dit monument dat een bijzonder woongebouw is geworden. In het noorden grenst het plangebied aan een ander structurerend element, namelijk het spooreplacement van het treinstation Venlo.

3.2 Het planvoornemen

De locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Kerkveld en omgeving. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld welke door de gemeente Venlo op 20 mei 2003 is vastgesteld. De in het beeldkwaliteitplan genoemde (figuur 2) bouwblokken A t/m D, E (gedeeltelijk), F en G zijn reeds gerealiseerd. In het vastgestelde beeldkwaliteitplan zijn de bestaande panden aan de Kerkhofweg niet meegenomen. Woonwenz heeft deze panden verworven en gesloopt. Besloten is de vrijkomende percelen mee te nemen bij de herontwikkeling van de locatie.

Voor het gedeelte rondom de voormalige ENFA (blok E, F, G, H en I) hebben de gemeente Venlo en Woonwenz (Venlo-Blerick) op 15 december 2004 een exploitatieovereenkomst getekend, waarbij is overeengekomen dat het plan in 2 fasen uitgevoerd zal worden.



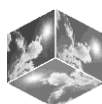


Onderhavig planvoornemen (2^e fase) betreft de bouwblokken E (resterend gedeelte) H en I (tezamen Fase II van de exploitatieovereenkomst) en de bestaande panden aan de Kerkhofweg grenzend aan het bouwblok I.

Fase II is in 2004 niet meegenomen in de bestemmingsplanprocedure gezien de ligging van dit deel nabij het spoor en de als gevolg daarvan van toepassing zijnde externe veiligheidsaspecten. Hierdoor was woningbouw op dat moment niet mogelijk. Middels de rapportage met betrekking tot Externe veiligheid (zie ook paragraaf 4.5) is aangetoond dat woningbouw (hetzij onder condities) wel mogelijk is.

Quant Architectuur heeft voor fase 2 een stedenbouwkundig planopzet gemaakt bestaande uit totaal 46 grondgebonden woningen. Ten opzichte van het in 2003 vastgestelde beeldkwaliteitplan wijkt het nieuwe plan op de volgende punten af:

- Het gewenste woningbouwprogramma biedt geen ruimte meer voor appartementen. Het bouwprogramma is aangepast.
- Toevoeging percelen ter plaatse van de gesloopte woningen aan de Kerkhofweg.
- Visuele en fysieke verbinding tussen gebied voormalig slachthuisterrein 'de Renaissance' en groenplein ENFA Staete (plein).





impressie nieuwe invulling plangebied



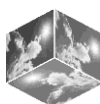
impressie nieuwe invulling plangebied

Het toevoegen van de percelen aan de Kerkhofweg biedt de mogelijkheid om anders naar het plangebied te kijken. Het Renaissance gebouw en de twee zijdelings gelegen gebouwen vormen een ogenschijnlijk symmetrisch geheel, waarvan het Renaissance gebouw als meest markantste gebouw nagenoeg de volledige aandacht trekt.

De nieuwe verbindingsweg tussen het voormalig slachthuissterrein 'de Renaissance' en groenplein naast de ENFA Staete zorgt voor een visuele en fysieke verbinding waardoor de kwaliteit van de woonomgeving ter plaatse van het monumentale voormalig slachthuis ensemble alsook rondom de Enfaestaete toeneemt. De nieuwe verbindingsweg wordt ingericht als een 30km laantje met parkeerplaatsen en bomen.

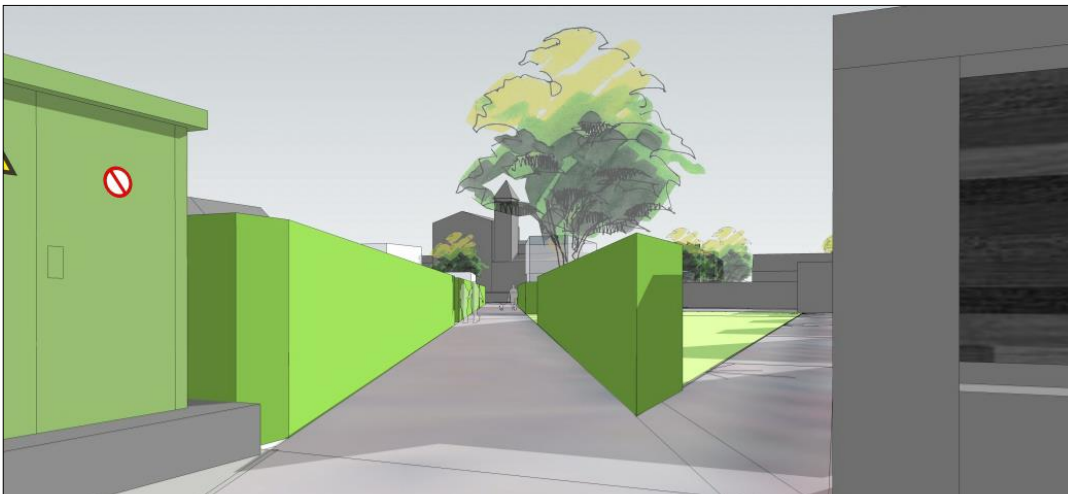
Het historisch voetpad vormt de begrenzing aan de zuidzijde van het plangebied en wordt ook als pad ingericht.

Woonwenz wenst een bepaalde mate van flexibiliteit te behouden om steeds goed aan te kunnen aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Om die reden biedt onderhavig plan de mogelijkheid om in plaats van de 46 woningen uit de stedenbouwkundige opzet van Quant





impressie nieuwe invulling plangebied



impressie nieuwe invulling historisch voetpad

maximaal 49 woningen te kunnen realiseren. Samen met de vrije kavel ten zuiden van het voetpad die de gemeente Venlo zelf wil uitgeven en waarvoor een apart bestemmingsplan zal worden vastgesteld, komt het totale aantal woningen binnen het project op maximaal 50, waarvan dus maximaal 49 binnen onderhavig plangebied.

Door de gekozen systematiek, waarbij onder meer de maximum goot- en bouwhoogtes, voorgevelbreedte, woningdiepte, het aantal woningen en het maximum bebouwingspercentage wordt vastgelegd, is het plan toch voldoende concreet uitgewerkt om onwenselijke ontwikkelingen voorkomen, maar toch de gewenste flexibiliteit te behouden.

Als gevolg van de maatregelen die getroffen moeten worden in het kader van de externe veiligheid zal de architectuur van de woningen aan de zijde Sloterbeekstraat een gesloten karakter krijgen.



Voor de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied wordt wat ontwerp en materialisatie betreft voortgeborduurd op de materialisatie van de aangrenzende inrichtingen een en ander zoals opgenomen in het bestaande beeldkwaliteitplan.

3.4 Verkeersaspecten

Het plangebied wordt goed ontsloten via de Krekelveldstraat, de Sloterbeekstraat, de Kerkhofweg en het nieuwe doorlopende Monsepaadje. Zowel de Krekelveldstraat als de Sloterbeekstraat sluiten in noordwestelijke richting aan op de Regentessestraat/Emmastraat. In zuidoostelijke richting sluiten deze straten aan op de Broekestraat voor een verdere ontsluiting richting de A73. Hierdoor kent het plangebied een goede bereikbaarheid.

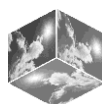
Het planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid van de betreffende straten. Het gebied kent vanuit het verleden al een relatief hoge verkeersintensiteit door de voormalige aanwezigheid van bedrijven en woningen. In vergelijking met de vooreen toegestane bedrijven en woningen zal, uitgaande van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan geen sprake zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking, eerder een afname.

De parkeerbehoefte ten behoeve van het planvoornemen zal eveneens vergelijkbaar zijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Ter plaatse geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op een noodzakelijk aantal parkeerplaatsen van 74 (1,5 x 49). De stedenbouwkundige opzet van Quant voorziet in de volgende parkeerplaatsen:

- 56 openbare parkeerplaatsen;
- 5 woningen met garage waarvoor 5 parkeerplaatsen mogen worden geteld;
- 15 woningen met oprit en carport waarvoor geldt dat dergelijke plaatsen maar voor de helft meetellen, dus 8 parkeerplaatsen.

Daarmee worden in totaal 69 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderhavig plan staat echter nog 3 woningen extra toe. De benodigde parkeerplaatsen voor deze 3 extra woningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er zullen in ieder geval maximaal 56 parkeerplaatsen in het openbare gebied worden gerealiseerd.

Gezien het voorgaande heeft het planvoornemen geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Venlo is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Noodzaak onderzoek

Volgens de "Regeling bodemkwaliteit" (VROM, VW december 2007) vallen o.a. de functies woondoeleinden, recreatiedoeleinden en maatschappelijke doeleinden onder de landelijk vastgestelde bodemfunctie "wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en groen met natuurwaarden". Aan deze bodemfuncties dient het toekomstige gebruik te worden getoetst. Op basis van deze regeling is binnen het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek locatie voormalig ENFA-terrein te Venlo, Econsultancy, rapportnummer 12071630, 9 november 2012). De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage bij de toelichting. Hieronder wordt in paragraaf 4.2.2 kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek locatie voormalig Enfa-terrein

Vooronderzoek

Ter plaatse van het voormalig Enfa-terrein is uit het vooronderzoek NEN 5725 gebleken dat een groot deel van het Enfaterrein reeds in 2002 is gesaneerd. Sindsdien hebben hier geen bodembedreigende activiteiten (meer) plaats gevonden. Tijdens de terreininspectie is op het maaiveld bodemvreemd materiaal aangetroffen. Echter, dat betreft geen asbestverdacht materiaal. Aangezien de bodem destijds geschikt is gemaakt voor de bodemkwaliteitsfunctie Wonen, waarbij tevens een asbestsanering is uitgevoerd, wordt vervolgonderzoek alhier niet noodzakelijk geacht door Econsultancy.

Ter plaatse van Sloterbeekstraat 104 is thans nog een zeilmakerij bevestigd. De meest recente bodemgegevens hiervan dateren uit 1999. Indien deze bebouwing wordt gesloopt en bij het plangebied wordt getrokken, adviseert Econsultancy om na de sloop ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, gecombineerd met een verkennend onderzoek asbest in bodem.

Op basis van het historisch vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de recent gesloopte woningen onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).



De bovengrond (tot maximaal 1,5 m -mv) bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand en is plaatselijk zwak grindig. De ondergrond bestaat grotendeels uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Plaatselijk is in de ondergrond een sterk zandige leemlaag aangetroffen die matig gleyhoudend is. De bodem is plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak puinhoudend of zwak kolengruishoudend.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, PCB's en PAK. Het PCB-gehalte bevindt zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Deze verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijke verontreinigingen die zijn aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kwik, molybdeen, nikkel en 1,2 dichlooretheen.

De vooraf gestelde hypothese, dat ter plaatse van de recent gesloopte woningen, de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek naar deze verontreinigingen.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

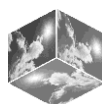
Het plangebied is gelegen in een zone langs een spoorweg en langs diverse wegen. Bovendien worden er nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (DGMR, rapport: M.2012.0913.00.R001, 18 februari 2013). De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt in paragraaf 4.3.2 kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek en op de regeling zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.3.2 Akoestisch onderzoek Nieuwbouw 45 woningen Kerkhofweg

Vanwege zowel wegverkeer als railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ook vanwege de Wm-vergunning van het emplacement worden hogere geluidsbelastingen berekend dan normaliter als voorkeursgrenswaarde worden opgenomen. De maximale ontheffingswaarde wordt alleen vanwege het emplacement overschreden.

Het is echter niet mogelijk om een hogere waarde vast te stellen voor het emplacement. Een hogere waarde kan namelijk uitsluitend worden vastgesteld indien het weg- en/of railverkeerslawaaï en/of gezoneerde industrieterreinen betreft.

Voor wat betreft het geluid afkomstig van het emplacement kan dus geen hogere waarde worden vastgesteld. Om het een en ander toch goed vast te leggen is het van belang dat



in de regels, de dove gevels die noodzakelijk zijn, worden vastgelegd zodat geen formele toets behoeft plaats te vinden aan de te hoge geluidbelasting (boven de 55 dB(A)) vanwege het emplacement. De benodigde dove gevels zijn op de verbeelding en in de regels dan ook opgenomen als 'gevellijn' met de bijbehorende bepaling.

Ondanks de hogere geluidbelasting vanwege het emplacement is wel van een milieuhygiënisch verantwoord leefklimaat. Er is namelijk sprake van een gesloten eerste lijnsbebouwing waardoor in de tuinen (waar verbleven wordt) een aanzienlijk lager geluidniveau heerst. Tevens is dus sprake van dove gevels en worden de woningen zodanig geïsoleerd dat voldaan wordt aan het binnenniveau van 33 dB/35dB(A)

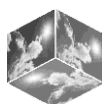
4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Onderhavig project behelst de realisatie van maximaal 49 woningen met meerdere ontsluitingswegen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.



4.5 Milieuzonering

Binnen de akoestische invloedssfeer van het planvoornemen zijn (met uitzondering van het emplacement) geen inrichtingen aanwezig die een belemmerende werking zouden kunnen hebben op de realisatie van de woningen.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee 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 PR10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de grenswaarde of richtwaarde is.

Voor bepaalde categorieën van inrichtingen is de grenswaarde voor het PR in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vertaald in vaste afstanden.

(Beperkt) kwetsbare objecten¹

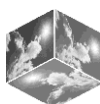
De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen, scholen, grote kantoren en woningen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde van 10⁻⁶/jaar. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld kleinere kantoren, verspreid liggende woningen, zwembad.

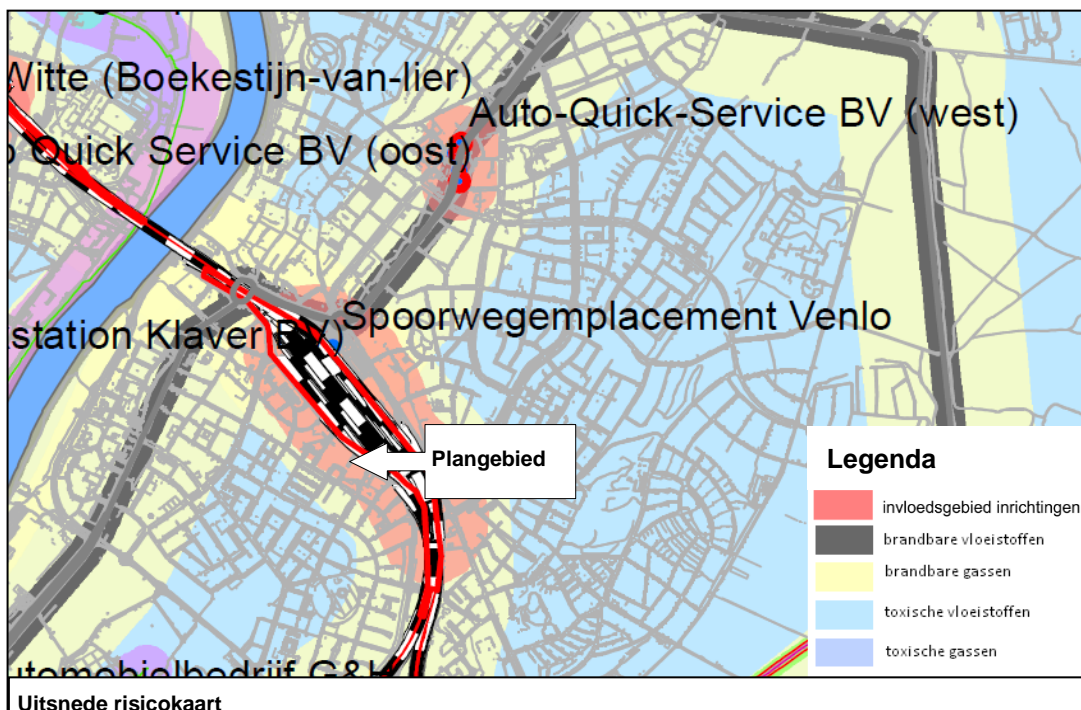
Groepsrisico

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 een 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).

¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen





In het Bevi is een verantwoording van het groepsrisico verplicht voor elk ruimtelijk plan dat (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen het invloedsgebied² van een Bevi-inrichting. In de cRNVGS en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen, voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

Notitie externe veiligheid

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is door Oranjewoud (nu Antea Group) een notitie opgesteld met daarin een beschouwing van de risicobronnen. De notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Samengevat zijn de bevindingen het volgende.

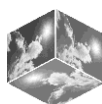
Risicobronnen

Nabij het plangebied zijn twee risicobronnen relevant. Het betreft 1) het emplacement en 2) doorgaand spoor Eindhoven-Venlo-Duitsland/Roermond.

1) Emplacement

Aangrenzend aan het plan ligt het emplacement Venlo. Het emplacement is een risicovolle inrichting en valt onder het Bevi. Uit de QRA behorende bij de verleende vergunning voor het emplacement blijkt dat de $PR10^{-6}$ contour buiten het plangebied ligt en vormt daarmee dus geen belemmering voor het initiatief.

² Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied waarin 1% van de aanwezige personen kan overlijden als direct gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen.



In de notitie is een beschouwing gegeven van het groepsrisico. Hierbij is uitgegaan van het realiseren van 61 woningen. Inmiddels zijn de plannen bijgesteld naar maximaal 50 woningen, waarvan 49 binnen onderhavig plangebied. Daarbij is ook het plangebied iets verkleind. Ook met het aangepaste plan kunnen we concluderen dat er geen sprake is van een toename van de personendichtheid in het gebied hetgeen in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Venlo.

Niettemin dient het groepsrisico verantwoord te worden conform artikel 12 van het Bevi.

2) *Doorgaand spoor*

De notitie is op dit punt niet meer actueel. De circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) is per 31 juli 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de risicoplafonds vastgesteld op Basisnetroutes weg, spoor en water. Voor de Basisnetroutes zijn veiligheidszones opgenomen die in acht genomen dienen te worden bij ruimtelijke plannen. Voor het groepsrisico is het plafond vastgelegd als PR10⁻⁷ en PR10⁻⁸ - contouren

Volgens het Basisnet spoor geldt ter plaatse een veiligheidszone van 11 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 110 meter van het doorgaand spoor. Dit vormt dus geen belemmering. Verder blijkt uit het Basisnet spoor dat er ter plaatse van het plangebied geen overschrijding is van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Verder blijkt uit de berekening van Oranjewoud dat het groepsrisico niet toeneemt.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 23 oktober 2014 (kenmerk UIT002714), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, meegewogen. Het resultaat van de afweging leidt niet tot aanpassingen of maatregelen in het bestemmingsplan.

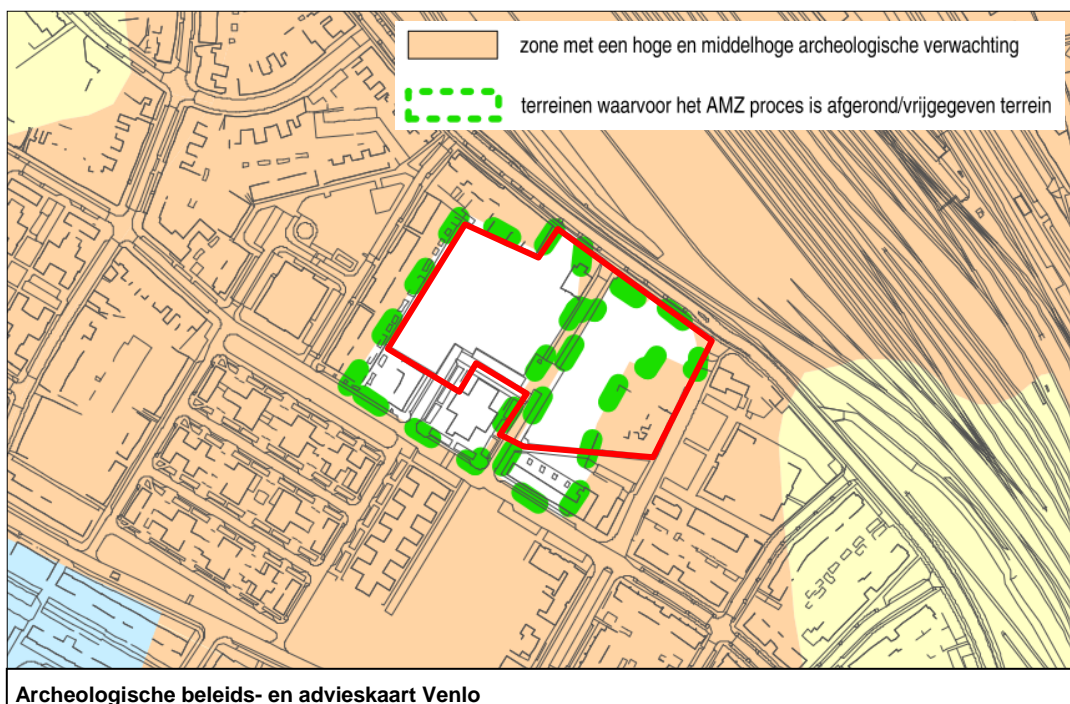
4.7 Kabels en leidingen

Binnen dan wel nabij het plangebied zijn geen kabels, leidingen of verbindingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en/of van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

4.8 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



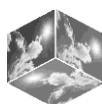


Als reeds verwoord in paragraaf 2.2.3 beschikt de gemeente Venlo over een archeologische advies- en beleidskaart. Blijkens deze kaart geldt voor het plangebied dat dit een terrein is waarvoor het proces in het kader van de Archeologische Monumenten Zorgcyclus is afgerond. Dit betekent dat het terrein archeologisch is vrijgegeven en dat er geen restricties meer gelden. Hier is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk ongeacht de diepte en omvang van het project.

Voor een klein gedeelte van het plangebied, het Monsepaadje en een gedeelte ten westen van de Kerkhofweg geldt nog wel een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt in principe een onderzoeksplicht voor bouwplannen die dieper reiken dan 40 cm en een oppervlakte kennen van meer dan 500 m². Het planvoornemen voorziet ten westen van de Kerkhofweg in de realisatie van een viertal woningen.

Dit deelgebied kent een oppervlakte van ongeveer 950 m². Op basis van het beleid zou hier een onderzoeksplicht gelden.

Uit verschillende in de omgeving uitgevoerde archeologische onderzoeken (in het grootste deel van het plangebied en ten zuiden van de Krekelveldstraat) blijkt de bodem diep verstoord te zijn door bouw- en sloopactiviteiten in het verleden. Bovendien zijn bij die onderzoeken geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het deel waarop volgens de archeologische beleidskaart nog een archeologische verwachtingswaarde rust, is in december 2004 niet onderzocht vanwege nog aanwezige aaneengesloten woonbebouwing. Verwacht mag worden dat de sloop nadien eveneens heeft geleid tot (diepe) bodemverstoringen waardoor eventuele archeologische waarden verloren zijn gegaan. Het bevoegd gezag (gemeente Venlo) heeft dan ook besloten dat archeologisch onderzoek ter plaatse van



de archeologische verwachtingswaarde achterwege kan blijven. Op de verbeelding is daarom geen dubbelbestemming archeologie meer opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn waarop onderhavig planvoornemen van invloed is. In de nabijheid is wel een monument aanwezig in de vorm van de Renaissance. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op dit monument.

Tussen het Monsepada en de Kerkhofweg is een voetpad gelegen met een zichtlijn op het rijksmonument Renaissance. Dit voetpad wordt dan ook wel gezien als (cultuur)historisch waardevol. Het voetpad is geïntegreerd in de stedenbouwkundige visie en wordt daarmee gehandhaafd en geaccentueerd.

Verder zijn er binnen het plangebied geen te handhaven cultuurhistorische elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

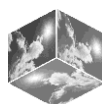
4.10 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Quickscan flora en fauna

Om na te gaan of er bij de realisatie van het planvoornemen natuurwaarden in het geding zijn, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, oktober 2012). Het onderzoeksrapport van de quickscan is opgenomen in bijlage van deze toelichting. Hieronder wordt de conclusie kort weergegeven.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



| Soortgroep | | Geschikt habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag (*) | Bijzonderheden / opmerkingen |
|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|--|
| Broedvogels | algemeen | ja | ja | nee | nee | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren |
| | jaarrond beschermd | nee | nee | nee | nee | - |
| Vleermuizen | verblijfplaatsen | ja | mogelijk | ja ¹ | afhankelijk nader onderzoek | mogelijkheid om deze kwestie voor te leggen bij het bevoegd gezag |
| | foerageergebied | ja | nee | nee | nee | - |
| | vliegroutes | nee | nee | nee | nee | - |
| Grondgebonden zoogdieren | | ja | ja | nee | nee | aandacht voor zorgplicht |
| Amfibieën | | ja | ja | nee | nee | aandacht voor zorgplicht |
| Reptielen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vissen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Libellen en dagvlinders | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vaatplanten | | nee | nee | nee | nee | - |
| Gebiedsbescherming | | | | | | |
| | | Gebied aanwezig | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Vergunningplicht | |
| Natura 2000 | | nee | nee | nee | nee | - |
| EHS | | nee | nee | nee | nee | - |
| POG | | nee | nee | nee | nee | - |

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

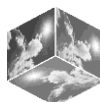
tabel overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

De huismus en de gierzwaluw zijn op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten op de te realiseren nieuwbouw, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van beide soorten. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid van deze soorten kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving hebben. Bij de planuitwerking zullen mogelijkheden om voorzieningen te integreren worden bestudeerd.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, oktober 2013). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de onderzoeken zijn slechts één à twee foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen op de zuidelijke randzone van het plangebied. Er zijn geen in/uitvliegende, zwermende, gevelgrijpende of vleermuizen met sociale roep waargenomen. Daarnaast is er geen eenduidig vliegpatroon van vleermuizen vastgesteld. Binnen het plangebied en de directe omgeving is een zomer-, kraam-, paar- en baltsplaats van vleermuizen uitgesloten. Daarnaast is er tevens geen essentiële foerageerfunctie aanwezig binnen het plangebied en is een vliegroute binnen de invloedssfeer uitgesloten. Overtreding van de Flora- en fau-



nawet door de voorgenomen ingreep, sloop en nieuwbouw, niet aan de orde. Op basis van deze bevindingen is de tabel bijgesteld:

| Soortgroep | | Geslacht habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag (*) | Bijzonderheden / opmerkingen |
|--------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|--|
| Broedvogels | algemeen | ja | ja | nee | nee | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren |
| | jaarrond beschermd | nee | nee | nee | nee | - |
| Vleermuizen | verblijfplaatsen | ja | nee | uitgevoerd | nee | - |
| | foerageergebied | ja | nee | nee | nee | - |
| | vliegroutes | nee | nee | nee | nee | - |
| Grondgebonden zoogdieren | | ja | ja | nee | nee | aandacht voor zorgplicht |
| Amfibieën | | ja | ja | nee | nee | aandacht voor zorgplicht |
| Reptielen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vissen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Libellen en dagvlinders | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vaatplanten | | nee | nee | nee | nee | - |
| | | | | | | |
| Gebiedsbescherming | | Gebied aanwezig | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Vergunning-plicht | |
| Natura 2000 | | nee | nee | nee | nee | - |
| EHS | | nee | nee | nee | nee | - |
| POG | | nee | nee | nee | nee | - |



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.2 Watertoets

Voor het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat kader onderzoek vereist naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging voor het watersysteem. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 49 woningen inclusief toegangswegen, opritten en terrassen. Ondanks het feit dat het gebied voorheen bebouwd was, is het planvoornemen van invloed op de waterhuishouding ter plaatse. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap dat hergebruik met name overweegt bij groot-schalige voorzieningen. Bij dit initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering.

5.5 Riolering

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. In deze situatie zijn geen wijzigingen voorzien. Ook de nieuwe woningen worden op dit gescheiden rioolstelsel aangesloten. De capaciteit van het aanwezige rioolstelsel is voldoende groot om deze nieuwe woningen hierop aan te sluiten.



5.6 Infiltratieonderzoek

5.6.1 Inleiding

Om te kunnen beoordelen of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor infiltratie, is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, november 2012). De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

Het doorlatendheidsonderzoek is uitgevoerd in het kader van het duurzaam waterbeheer ten aanzien van de voorgenomen (her)ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek is het bepalen of de onderzoekslocatie geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Hiertoe zal inzicht worden verkregen in de regionale en locatiespecifieke bodemopbouw en geohydrologie. Tijdens het onderzoek zal de onder andere de waterdoorlatendheid (k-waarde) van verschillende bodemlagen worden onderzocht.

5.6.2 Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De toplaag is bovendien plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak humeus. De bodem is bovendien, plaatselijk tot 1,3 m -mv, zwak grindig en/of zwak baksteenhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak gley- en leemhoudend. In de ondergrond is een mogelijke storende lagen waargenomen bestaande uit zwak tot sterk zandige leemlagen. Het grondwater-niveau varieert van circa 1,8 tot 2,5 m -mv.

5.6.3 Doorlatendheid

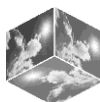
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 10 profileringsboringen en 8 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 en 2,3 m/dag zijn aangetoond.

5.6.4 Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals de lokale en regionale bodemopbouw, de heersende grondwaterstanden (GHG, GLG en GVG), etc. van belang.

Op basis van de onderzoeksresultaten, de lokale GHG, de heterogeniteit van de bodem en de aanwezigheid van storende lagen kan worden gesteld dat de locatie minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Econsultancy



adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te stemmen met de gemeente Venlo en het Waterschap Peel en Maasvallei.

5.6.5 Overleg Waterschap en gemeente

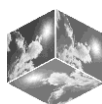
In het kader van het wettelijk vooroverleg zal onderhavig wijzigingsplan door de gemeente Venlo worden voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei.

5.7 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 49 woningen, in de bestaande bebouwde kom van Venlo (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met 49 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke Handboek ruimtelijke plannen en het vigerende bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

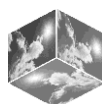
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden;
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw';
- de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m) en maximum aantal wooneenheden'.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

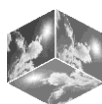
7.1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een wijzigingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De aanleiding tot de vervaardiging van dit bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ligt bij de woningcorporatie. Deze heeft het voornemen om ter plaatse maximaal 49 woningen te realiseren. Het betreft hier een ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de woningcorporatie. In 2005 is een realisatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en woningcorporatie Woonwenz ondertekend. Hierin is aangegeven dat het plangebied in 2 fasen wordt gerealiseerd. Tevens geldt de afspraak dat de overeenkomst wordt herzien middels een side-letter of een anterieure overeenkomst.

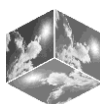
Woonwenz heeft intern een behoefteonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft aangetoond dat de behoefte voor een invulling van het gebied, zo mogelijk gefaseerd, in voldoende mate aanwezig is. Demografisch gezien wordt geadviseerd om eerst de gezinswoningen in sociale huursegment te realiseren. Vervolgens kunnen ook levensloopbestendige (huur)woningen gerealiseerd worden. Omdat Woonwenz elders in Venlo Zuid bestaande sociale huurwoningen momenteel aan het uitpanden is, ontstaat extra ruimte voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Afhankelijk van de interesse vanuit de markt kan besloten worden om het project in één of meerdere fasen uit te voeren.

De kosten voor het realiseren van de 49 woningen, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en nutsaansluitingen, komen voor rekening van de woningcorporatie. Tussen de woningcorporatie en de gemeente Venlo is een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor de woningbouwontwikkeling zijn hiermee afgedekt en verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



7.2 De maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de kwaliteitsimpuls van het gebied en de relatief beperkte impact op de omgeving en aangezien op basis van hoofdstuk 4 van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het wijzigingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- b. Vaststelling:
 - vaststelling door het college
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Het plan is ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening als voorontwerp verspreid onder de vooroverlegpartners, waaronder de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. Gedurende de geboden adviestermijn zijn geen reacties ontvangen.

8.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Van onderhavig wijzigingsplan is gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerp-wijzigingsplan kon schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen ontvangen, die uitsluitend betrekking hadden op de gemeentelijke kavel, die in het ontwerp-plan werd voorzien ten zuiden van het voetpad tussen het Monsepad en de Kerkhofweg. In overleg met Woonwenz is ervoor gekozen om de gemeentekavel buiten het plangebied van onderhavig wijzigingsplan te laten en voor de betreffende kavel een afzonderlijk wijzigingsplan vast te stellen.

