

Ruimtelijke onderbouwing “7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen”

Gemeente Venlo

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing “7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen”

Gemeente Venlo

Definitief

Rapportnummer BRO:	211x08455
Datum:	6 juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Vrinzen
Projectteam BRO:	Mevr. ing. G. Peeters, Dhr. L. Arends, MSc, mevr. Suzanne Driessen, MSc
Concept:	September 2016
Definitief:	Maart 2017
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van 7 grondgebonden woningen aan de Paul Guillaumestraat te Tegelen, gemeente Venlo.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Besluitprofiel	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Afweging beleidskader	21
4. ONDERZOEK	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieuaspecten	24
4.2.1 Bodem	24
4.2.2 Geluidhinder	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	29
4.2.5 Milieuzonering	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.3.1 Archeologie	35
4.3.2 Cultuurhistorie	39
4.4 Leidingen en infrastructuur	39
4.5 Natuur en landschap	39
4.6 Flora en fauna	40
4.7 Verkeer en parkeren	41
4.7.1 Ontsluiting	41
4.7.2 Parkeren	41
4.8 Waterhuishouding	42
4.8.1 Beleidskader	42
4.8.2 Kenmerken van het watersysteem	43
4.8.3 Overleg waterbeheerder	46

5. AFWEGING BELANGEN

48

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANMETHODIEK

50

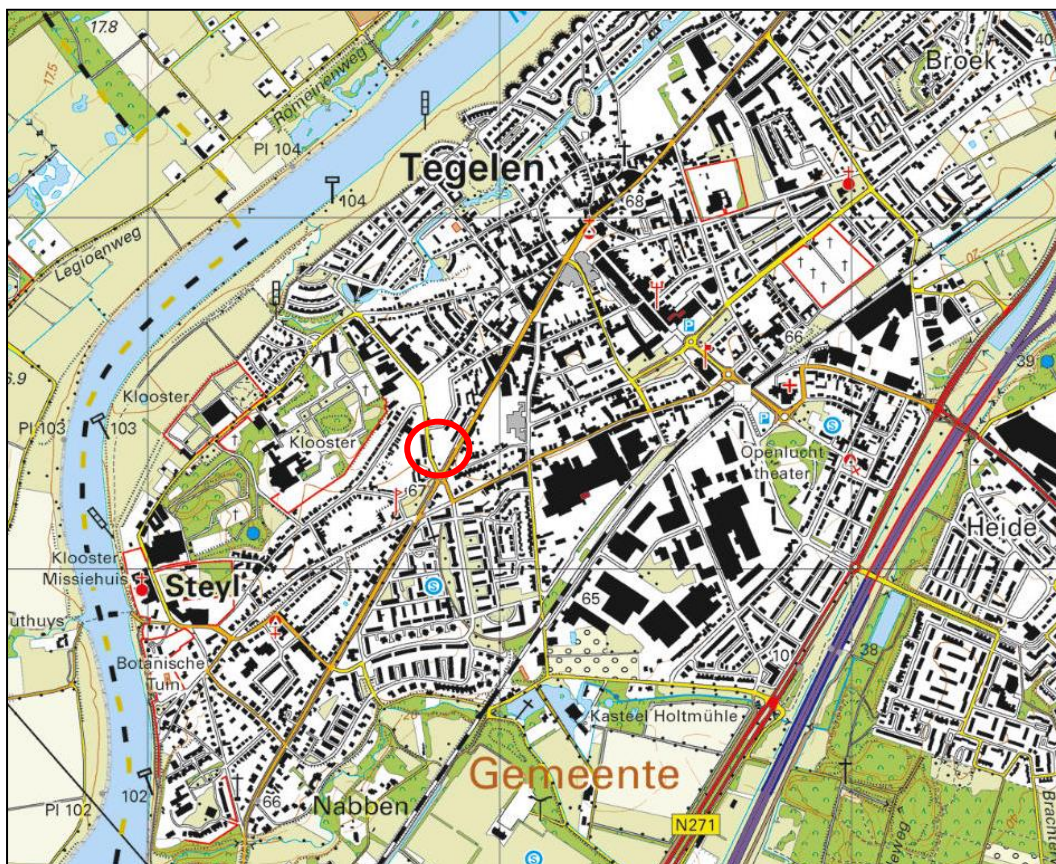
SEPARATE BIJLAGEN

- Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek locatie tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091672, d.d. 04 december 2013
- Econsultancy, Doorlatendheidsonderzoek tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091674, d.d. 28 november 2013
- Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091673, d.d. 24 januari 2014
- Econsultancy, Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek Terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen in de gemeente Venlo, PvE nummer 14011064A, d.d. 20 februari 2014
- Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen in de gemeente Venlo, rapportnummer 14011064, d.d. 22 september 2014
- K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Stedenbouwkundigplan fase 3 Maasveldstraat te Tegelen, gemeente Venlo, 7 juli 2016, rapportnummer M16 338.401
- K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Zorggebouw PSW en 7 grondgebonden woningen fase 3 aan de Maasveldstraat Tegelen, 5 augustus 2016, rapportnummer M14 392.401
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, Advies externe veiligheid Maasveldstraat-Paul Guillaumestraat ongenummerd, adviesnummer 995220, d.d. 31 januari 2017

1. INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van een voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een perceel aan de Paul Guillaumestraat te Tegelen, gemeente Venlo. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie A, nr. 8866. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om op het perceel 21 zorgstudio's (voor mensen met een zorgindicatie en een verstandelijke handicap) en 7 grondgebonden woningen te realiseren. De voorheen op dit perceel aanwezige gestapelde woningen zijn al gesloopt. De voorliggende ontwikkeling vormt fase 3 van het herstructureringsproject voor het plangebied Maasveldstraat – Paul Guillaumestraat in Tegelen. Voor fase 1 en 2 is een bestemmingsplan in voorbereiding, waarin voor fase 3 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om woningen te realiseren.

Op het terrein gelegen aan de Paul Guillaumestraat-Bergstraat-Maasveldstraat (fase 1, 2 en 3 gezamenlijk) waren voorheen in totaal 104 appartementen gelegen. Deze zijn reeds gesloopt. In plaats daarvan is de initiatiefnemer voornemens om 68 woningen te bouwen, waarvan er 28 in fase 3 zijn voorzien.



Locatie initiatief (rood omlind) (bron: topotijdreis.nl)

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Steyl', zoals door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 2 juli 2008, omdat het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Luchtfoto besluitgebied (bron: Provincie Limburg)

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5

beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt tussen de Maasveldstraat, de Paul Guillaumestraat en de Roermondseweg, in de kern Tegelen, gemeente Venlo. In de huidige situatie is er sprake van braakliggend terrein.



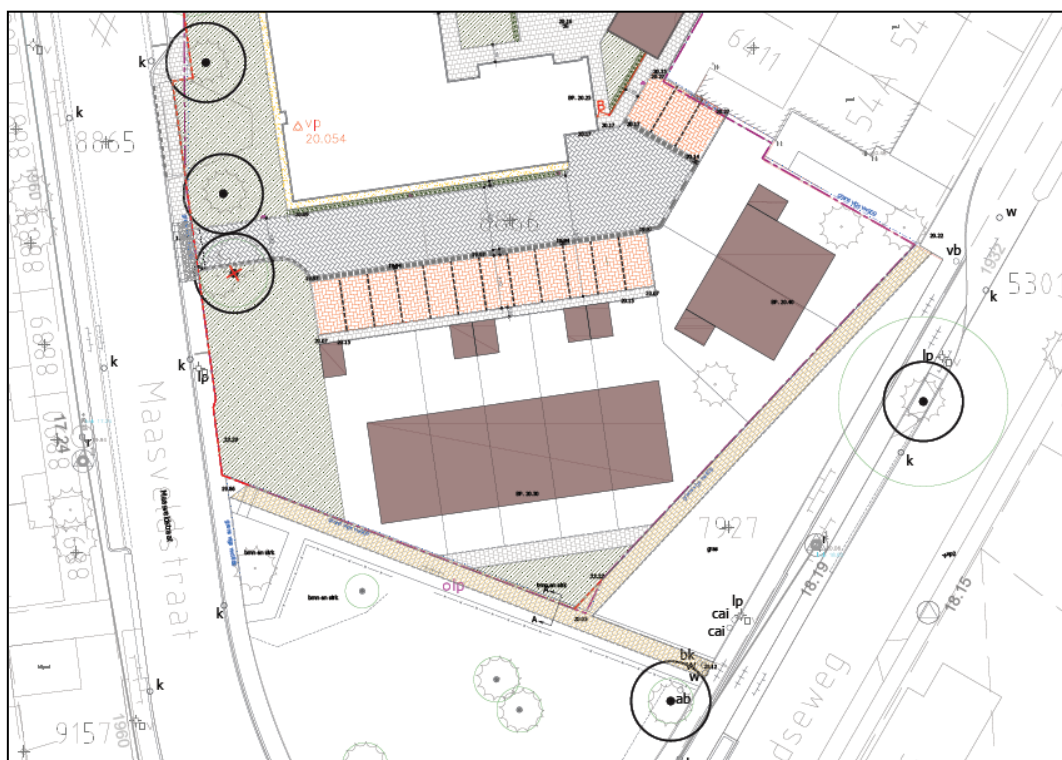
Luchtfoto omgeving besluitgebied (rood omlijnd) (bron: Provincie Limburg)

In de omgeving van het besluitgebied liggen voornamelijk woningen. Ten westen en noordwesten liggen enkele bedrijven tussen de woningen. Fase 1 en 2 van de geplande woningbouw aan de Paul Guillaumestraat ligt ten noorden van het besluitgebied. Direct ten zuiden van het besluitgebied ligt een groen perceel, direct ten noordoosten staan woningen. De Roermondseweg loopt in noordelijke richting naar het centrum van Tegelen.

Het besluitgebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Steyl', zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 2 juli 2008, de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'.

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied 21 zorgstudio's en 7 grondgebonden woningen te realiseren. De grondgebonden woningen zijn opgedeeld in 5 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgedekt met een lessenaarsdak. Aan de straatzijde ontstaat hierdoor een bouwhoogte van 2,5 bouwlaag en aan de achterzijde een hoogte van 3 volledige bouwlagen. Alle woningen beschikken over een eigen berging. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen geplaatst.



Situatietekening

Tussen de grondgebonden woningen en de zorgstudio's in zijn 15 parkeerplaatsen gepland. Bovendien zijn er 5 parkeerplaatsen gepland op eigen terrein naast het woonzorgcomplex met een oprit aan de P. Guillaumestraat. Tevens zijn er reeds vier bestaande langspaarkeerplaatsen aan de Maasveldstraat aanwezig. Tussen de woningen en de wegen komen groenstroken te liggen. Op de volgende afbeeldingen zijn de situering en gevelaanzichten van de woningen te zien.



Gevelaanzichten grondgebonden woningen

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het bouwen van nieuwe woningen is in het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Derhalve zal getoetst worden of het toevoegen van 21 zorgstudio's en 7 grondgebonden woningen in het besluitgebied acceptabel is in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed in de omgeving aangezien er in de omgeving van het besluitgebied voornamelijk woningen liggen en het besluitgebied in de huidige situatie braakliggend is met het oog op een ontwikkeling tot een woongebied. De woningen sluiten aan bij het stedenbouwkundige beeld van de woningen in de omgeving met twee bouwlagen en een kap. Het realiseren van 7 grondgebonden woningen in het zuiden van het besluitgebied zorgt daarnaast voor een afbouw van het nieuwe woningbouwgebied en sluit tevens aan bij de bestaande bebouwingslijn aan de Roermondsestraat. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Afweging

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien 21 zorgstudio's en 7 woningen worden ontwikkeld. Voor een groot deel van het perceel geldt de bestemming 'Groen' en zijn woningbouwmogelijkheden niet toegestaan.

Er is sprake van een concrete actuele behoefte, aangezien zorginstelling PSW zich bij Antares heeft gemeld voor de realisering van (3x7) groepsclusterwoningen. PSW verzorgt ondersteuning aan kinderen en volwassenen met een verstandelijke handicap bij wonen, dagbesteding, werken, onderwijs etc. Bovendien blijven vanwege hervormingen in het zorgstelsel zorgbehoevende mensen vaker zelfstandig wonen en krijgen zij zorg en ondersteuning aan huis. Hierdoor is de behoefte aan zorgwoningen toegenomen.

Voor de 7 sociale huurwoningen is ook sprake van een actuele regionale behoefte, aangezien het aantal huishoudens in de regio Venlo nog tot 2030 zal toenemen. Bovendien is de ontwikkeling van zorgwoningen en sociale huurwoningen in lijn met de Prestatieafspraken voor 2017 tussen de gemeente Venlo en Antares, waarin betaalbare, duurzame woningen en de combinatie wonen en zorg speerpunten zijn.

Antares heeft recent 104 appartementen gesloopt aan de Paul Guillaumestraat-Bergstraat-Maasveldstraat, waarvoor in de plaats 68 woningen worden gebouwd. Bovendien heeft Antares 112 appartementen gesloopt aan de Spechtstraat-Landweer-Brachterweg, waarvoor in de plaats tot nu toe 18 woningen zijn gebouwd. Antares heeft afspraken met de gemeente Venlo dat zij nieuwe woningen mag toevoegen binnen het gesloopte aantal woningen in de gemeente Venlo. Deze nog te bouwen voorraad is meegenomen in de bestaande plancapaciteit van de gemeente Venlo.

Daarnaast is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar voorheen ook woningen gestaan hebben. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale (her)benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de tweede trede van de ladder.

Nu blijkt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied wordt aan de derde trede van de ladder niet meer toegekomen. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de locatie, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend is ontsloten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

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

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen woningbouw in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

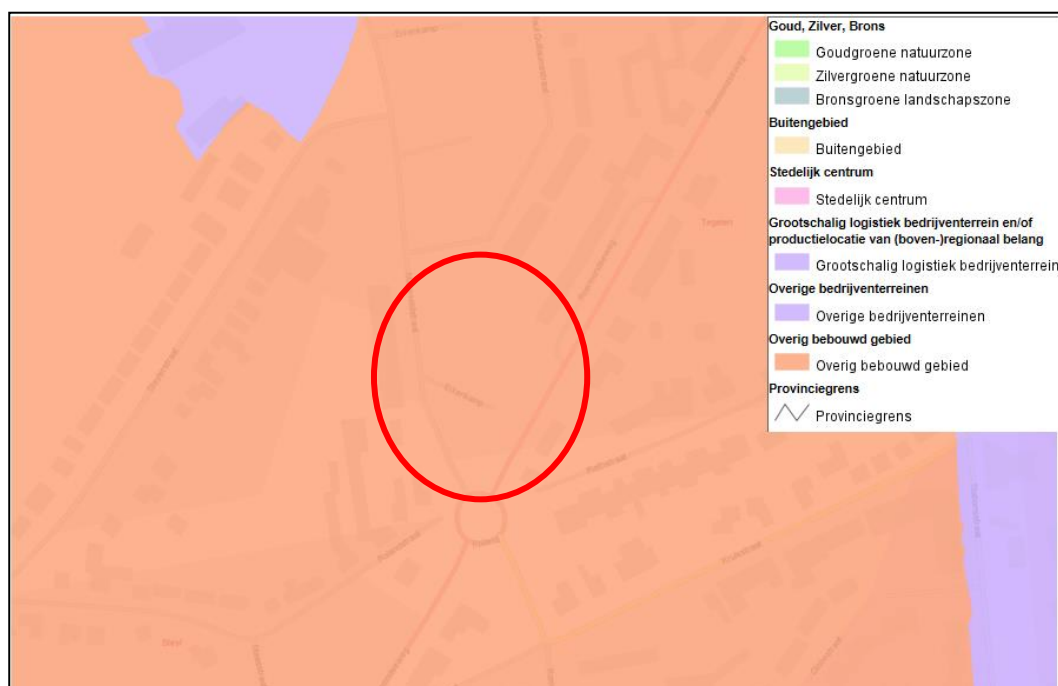
Afweging

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Venlo. Aangezien het bouwplan geen windturbines hoger dan 114 meter bevat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het besluitgebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. In deze gebieden wordt ingezet op transformatie van de regionale woningvoorraad.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling is een herstructurering en vindt plaats in bebouwd gebied. Middels onderhavig plan wordt kwalitatief en kwantitatief ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt een woongebied ontwikkeld met zorgwoningen, waar dringend behoefte aan is, en grondgebonden woningen. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Het besluitgebied ligt wel binnen de boringvrije zone Venloschol. In deze zone is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringvrije zone Venloschol geen belemmering. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op onderdelen aangepast en deze aanpassingen zijn verwerkt in de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze Wijzigingsverordening is op 11 november 2016 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de Wijzigingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (artikel 2.4.2, lid 1). In de toelichting bij een ruimtelijke plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.4.2, lid 1. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Afweging

Onderhavige fase 3 maakt deel uit van het woningbouwplan Maasveldstraat-Paul Guillaumestraat. Het totale woningbouwplan (fase 1 t/m 3) is als zodanig met in totaal maximaal 104 woningen opgenomen in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg ter vervanging van de voorheen aanwezige 104 appartementen. Hiermee is het plan passende binnen de kwantitatieve woonregels uit de te actualiseren Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 20 april 2016 heeft de gemeente Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is een gezonde woningmarkt in balans. Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De transformatieopgave manifesteert zich in het stedelijk gebied en in de kleine kernen. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is uitgewerkt in lokaal woonbeleid.

Afweging

In het voorliggende geval gaat het om een transformatie van een voormalig met gestapelde woningen bebouwd en tegenwoordig braakliggend gebied naar een woongebied met 21 zorgstudio's en 7 grondgebonden woningen, binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Het concrete bouwplan is meegenomen in de bestaande plancapaciteit, waarmee de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie 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 waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen
- Innovatieve en excellente stad
- Venlo internationaal
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart
- 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. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Afweging

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

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

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

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Het besluitgebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Afweging

In de structuurvisie is het besluitgebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied, waarbinnen verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk wordt gemaakt. Er is daarnaast sprake van een herstructureringslocatie en voor de zorgwoningen geldt dat deze bovendien invulling gegeven aan een lokale woonbehoefte. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Het plan wordt hiermee niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 bevonden.

Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale Structuurvisie. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Afweging

Onderhavig besluitgebied is gelegen in het stadsdeel Tegelen, waar ingezet wordt op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij ligt de focus op:

- accommoderen van de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar;
- ontwikkelen van woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- transformatie op termijn door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad);
- inzetten op leefbaarheid.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied.

Er worden duurzame woningen gerealiseerd voor een bijzondere doelgroep (zorgwoningen), wat passend is bij de opgaven zoals geformuleerd in de woonvisie.

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst.

Onderhavig bouwplan betreft een categorie 3 plan:

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. De gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering. Er is tot en met 2020 geen ruimte voor locaties in deze categorie, tenzij het om locaties gaat die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien.

Wanneer is medewerking aan een initiatief uit categorie 3 mogelijk?

1. De gemeente Venlo staat voor een focus op het stedelijk centrum; het centrum moet levendig zijn en blijven, wonen is hier een van de middelen voor. Als er aantoonbaar behoefte is aan een ontwikkeling dan kunnen initiatieven in het centrum gehonoreerd worden.
2. Als het gaat om herstructurering (uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen gereduceerd wordt).
3. Als woningbouw nodig is om in de eigen behoefte van het deelgebied (stedelijk centrum, leefwijk, dorpen) te voorzien.
4. Uitrusten van projecten uit categorie 3, die een grotere bijdrage kunnen leveren aan de doelen van de stad, met projecten uit categorie 1 en 2. Ontwikkende partijen moeten hiertoe in eerste instantie zelf het initiatief nemen.

Afweging

Voor onderhavig initiatief zijn nog geen programmatische afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente over het type woningen dat in het besluitgebied gebouwd mag worden. Wel is afgesproken dat Antares woningen terug mag bouwen voor de eerder gesloopte appartementen in het besluitgebied. Dit herstructureringsproject voorziet in een reductie van het aantal woningen ten opzichte van de voormalige appartementen. Daarnaast is er sprake van een concrete behoefte aan het woonzorgcomplex en de woningen. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Dynamische woningbouwprogrammering.

Vigerend bestemmingsplan 'Steyl'

Het besluitgebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Steyl'. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2008 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld en op 3 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De betreffende gronden waarop het bouwplan voorzien is, zijn bestemd als 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. De nieuwe woningen zijn grotendeels voorzien op gronden bestemd als 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. Binnen als zodanig bestemde gronden is het gebruik en bebouwing ten behoeve van woondoel-einden niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Steyl'

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Gebruik en bebouwing voor woningdoeleinden is op gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf' niet toegestaan. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing de woningbouw juridisch-planologisch geregeld.

4. ONDERZOEK

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

4.1 Economische uitvoerbaarheid

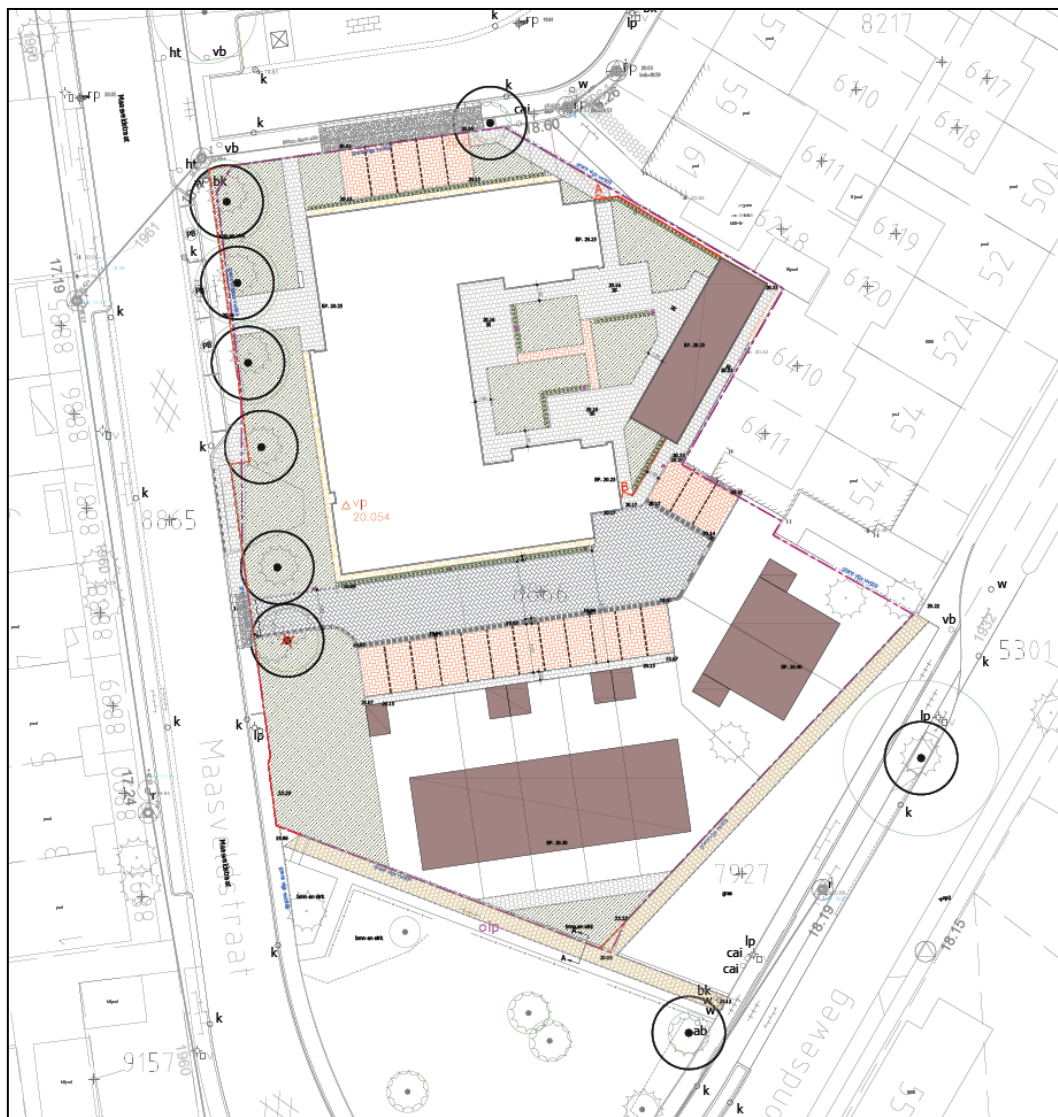
Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden,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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Derhalve betreft voorliggend plan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is in principe kostenverhaal noodzakelijk.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Op basis van de daarin vastgelegde afspraken en de door de gemeente goedgekeurde inrichtingstekeningen van advies- en ontwerp bureau Geert Janssen (projectnr. 16 VEN 017 d.d. 5 juli 2017) worden de ten behoeve van het plan noodzakelijke aanpassingen in en aan de openbare ruimte door en voor rekening van Antares conform de gemeentelijke kwaliteitseisen gerealiseerd. Daar waar nodig zal Antares zoveel mogelijk alle noodzakelijke voorzieningen treffen op eigen terrein en voor eigen rekening zorgdragen voor de passende aansluiting van haar bouwterrein op de

openbare ruimte. De uitvoering hiervan wordt in onderling overleg met de gemeente voor aanvang van de werkzaamheden besproken tijdens de voortgang van het project. Gelet op het bovenstaande is het plan vanuit de optiek van de grondexploitatieregels economisch uitvoerbaar.



Civieltechnische tekening aansluiting op openbaar gebied (16VEN17, d.d. 5 juli 2017)

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde ge-

bruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

De locatie ligt in de bodemkwaliteitszone 'wonen en werken na 1950'. Volgens de Bodemkwaliteitskaart Venlo 2010 voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone aan de normen voor woondoeleinden. Bij het ontbreken van bodembedreigende activiteiten kan de BKK Venlo als bewijsmiddel voor bodemgeschiktheid gebruikt worden.

Van de flats aan de Paul Guillaumestraat zijn onder andere ondergrondse HBO tanks bekend. Om na te gaan of er als gevolg van deze ondergrondse opslag van huisbrandolie of anderszins bodemverontreiniging is ontstaan is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de locatie uitgevoerd¹ ten behoeve van het bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen', dat tevens voor het besluitgebied van toepassing is.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bodem is verder plaatselijk zwak humeus, zwak grindig en/of zwak gleyhoudend. Zeer plaatselijk is de ondergrond zwak tot matig leemhoudend. Daarnaast bestaat de bodem zeer plaatselijk uit sterk zandige leem, welke bovendien zwak tot matig gleyhoudend is.

Ter plaatse van een groot deel van de boringen zijn tot maximaal 1,0 m-mv zwakke tot matige zintuiglijke bijmengingen met baksteen, kolengruis, slakken, glas en sintels waargenomen. Tevens is plaatselijk een mogelijke verbrandingslaag waargenomen (boring 04).

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB's en/ of minerale olie. De matige PAK-verontreiniging in het grondmengmonster MM2 wordt na separate analyse van de deelmonsters niet bevestigd. In de (zintuiglijk schone) ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het grondwater stroomafwaarts van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium, nikkel, 1,1,1-trichloorethaan en 1,1-dichloorethaan. Het grondwater midden op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium. Stroomopwaarts van de locatie zijn echter geen verontreinigingen aangetroffen. Opvallend hierin is dat er meer verontreinigingen stroomafwaarts van de onderzoekslocatie worden aangetroffen dan stroomopwaarts.

Asbest

Uit het vooronderzoek blijkt dat in de voormalige bebouwing asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Documenten van de sloop van deze bebouwing en een eventuele asbestinventarisatie en/of -sanering zijn bij de gemeente Venlo echter niet bekend. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn enkel bijmengingen met baksteen en glas waargenomen, welke

¹ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek locatie tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091672, d.d. 04 december 2013

mogelijk afkomstig zijn van de voormalige bebouwing. De overige bijmengingen worden gerelateerd aan voormalige verhardingen en het gebruik van de locatie. Er zijn geen bijmengingen met ondefinieerbare puin waargenomen. Er zijn tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden dan ook géén aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Door de gemeente Venlo is derhalve reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen' een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

Het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing raadpleegbaar.

4.2.2 Geluidhinder

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

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Het besluitgebied is echter ook gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van 200 meter van de Roermondseweg en Maasveldstraat. Er is derhal-

ve door K+ adviesgroep bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie². De conclusie daarvan is hieronder opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde op enkele waarneempunten wordt overschreden. De maximale gevelbelasting bedraagt 55 dB. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Bij de gemeente Venlo dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Aan dit verzoek kunnen door de gemeente aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In een aanvullend onderzoek³ zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- 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. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

² K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Stedenbouwkundigplan fase 3 Maasveldstraat te Tegelen, gemeente Venlo, 7 juli 2016, rapportnummer M16 338.401

³ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Zorggebouw PSW en 7 grondgebonden woningen fase 3 aan de Maasveldstraat Tegelen, 5 augustus 2016, rapportnummer M14 392.401

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

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

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 28 woningen (21 zorgwoningen en 7 grondgebonden woningen). Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie $PM_{2,5}$ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie PM_{10} in 2015 gelegen tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ook goed genoeg voor de te vestigen functies. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van luchtkwaliteit.

4.2.4 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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

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 een grafiek, het 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).

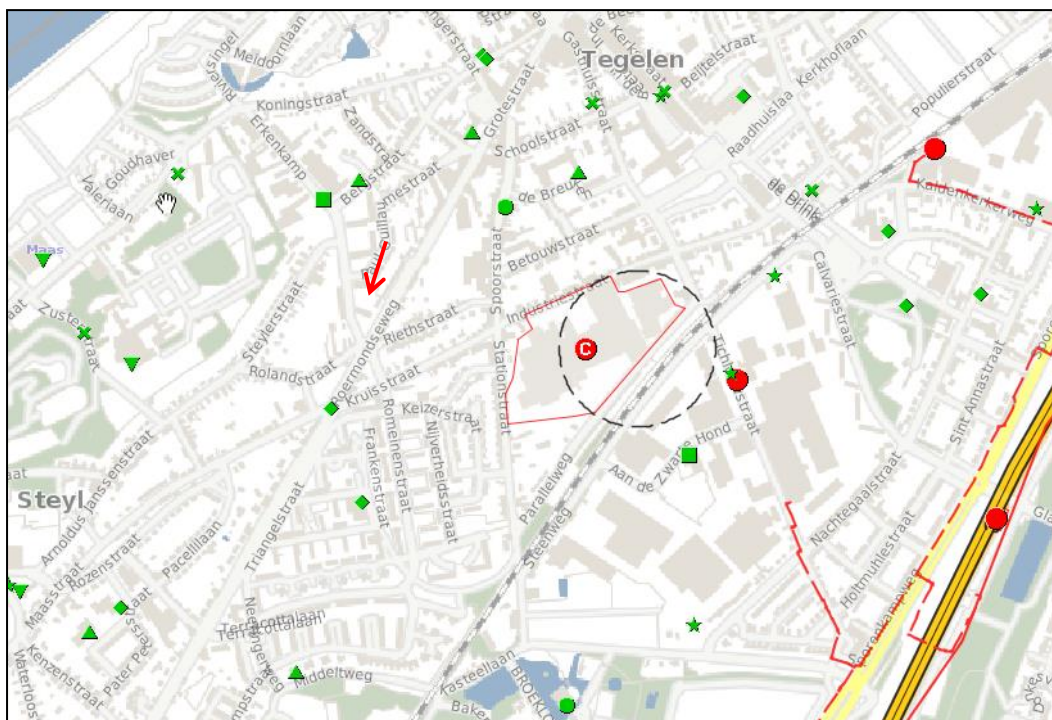
In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied ter plaatse van rode pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het besluitgebied bevindt zich op een afstand van minimaal circa 275 meter één risicovolle inrichting, namelijk MGG Tegelen BV aan de Industriestraat 14. Dit betreft een Bevi-inrichting welke onder het bevoegd gezag van de provincie Limburg valt. Binnen deze inrichting vindt de opslag van 10 ton gevaarlijk afval en 30 ton gevaarlijke stoffen in hal 53 plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 275 meter. Het besluitgebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en net buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Risicovol transport over de weg

In de directe omgeving van het besluitgebied komt geen risicovol transport over de weg voor. De dichtstbijzijnde transportas voor risicovol wegtransport is de A73, op 1.200 meter afstand. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat deze weg een PR 10^{-6} contour van 0 meter en geen plasbrandaandachtgebied heeft. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over het water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel is er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Het besluitgebied is gelegen op circa 690 meter ten oosten van de Maas. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10^{-6} contour van de Maas niet tot buiten de oeverlijn van de rivier reikt. Het groepsrisico ter hoogte van het besluitgebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast zal de ontwikkeling van de (zorg)woningen niet leiden tot een significante toename van de personendichtheid, mede gezien het feit dat de nieuwe woningen in de plaats komen van eerder aanwezige woningen. Hierdoor zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Conform het advies van de veiligheidsregio Limburg-Noord⁴ ligt het besluitgebied met een afstand van circa 690 meter in het invloedsgebied van de Maas voor toxische gasen. Daarom dient op grond van artikel 7 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze omgevingsvergunning de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. Wat betreft zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de studio's en de woningen uit te voeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal op een gemakkelijk bereikbare plaats kan worden aangestuurd. Bovendien dienen de zorgverleners geïnstrueerd te worden om bij een calamiteit met een toxisch gas de bewoners te laten schuilen in de woningen en dienen de zorgverleners de ventilatie uit te schakelen.

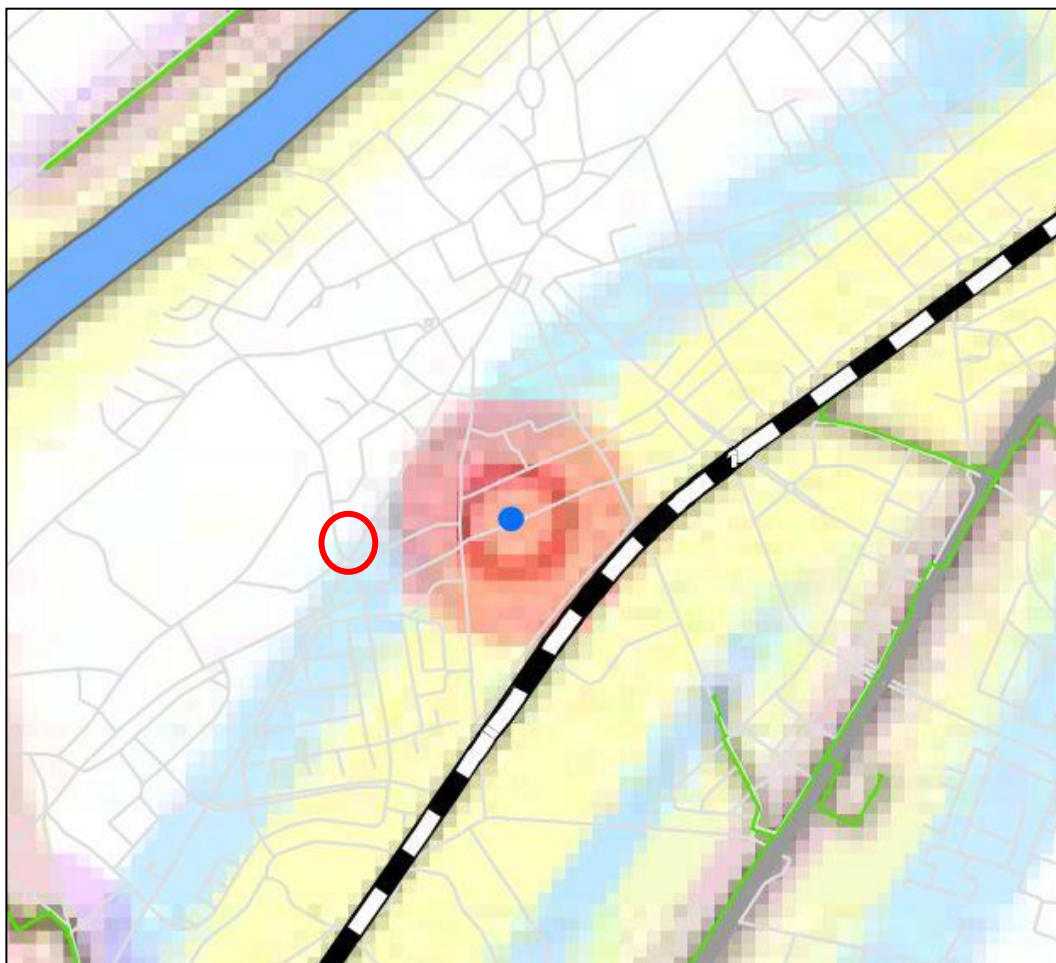
Risicovol transport over het spoor

Het besluitgebied is volgens de Belemmeringskaart van de gemeente Venlo (behorende bij het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 vastgesteld op 25 januari 2012 door de raad van de gemeente Venlo) gelegen in het invloedsgebied voor toxisch gas van de spoorlijn Venlo-Roermond. Uit het Basisnet Spoor blijkt dat de spoorlijn Roermond-Venlo geen 10^{-6} contour heeft. Het groepsrisico ter hoogte van het besluitgebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast zal de ontwikkeling van de (zorg)woningen niet leiden tot een significante toename van de personendichtheid, mede gezien het feit dat de nieuwe woningen in de plaats komen van eerder aanwezige woningen. Hierdoor zal het groepsrisico niet significant toenemen. Het invloedsgebied van deze spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het onderhavige besluitgebied ligt op circa 485 meter van de spoorlijn en derhalve binnen het invloedsgebied voor ongevallen met toxische gasen op het spoor.

Gezien de ligging binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er bestaan geen feitelijke mo-

⁴ Veiligheidsregio Limburg-Noord, Advies externe veiligheid Maasveldstraat-Paul Guillaumestraat ongenummerd, adviesnummer 995220, d.d. 31 januari 2017

gelijkheden om middels deze omgevingsvergunning de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp met toxisch gas op het spoor direct te beïnvloeden. De veiligheidsregio Limburg-Noord adviseert met betrekking tot zelfredzaamheid om de studio's en de woningen uit te voeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal op een gemakkelijk bereikbare plaats kan worden aangestuurd. Bovendien dienen de zorgverleners geïnstrueerd te worden om bij een calamiteit met een toxisch gas de bewoners te laten schuilen in de woningen en dienen de zorgverleners de ventilatie uit te schakelen.



Uitsnede belemmeringskaart gemeente Venlo (besluitgebied rood omcirkeld)

Risicovolle buisleidingen

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Effecten op het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes in de omgeving zullen niet significant zijn, omdat de personendichtheid ter plaatse niet significant toeneemt en zelfs afneemt vergeleken met de voormalige woningen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het besluitgebied, maar kan verder worden verbeterd door de aanbevolen maatregelen uit te voeren ter verbetering van de zelfredzaamheid van met name personen in het woonzorgcomplex.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Invloed vanuit bedrijven/ inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich diverse bedrijven, bijvoorbeeld de bedrijvenstrook aan Erkenkamp, bedrijven aan Steylerstraat 11 en 2 en Rolandstraat 20a en een voormalige onderwijsvoorziening aan de Bergstraat.

Afgaande op het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen overzicht inzake milieu-zonering, de toegestane bedrijfscategorie ter plaatse van de genoemde bedrijfspcelen, alsmede de bouwvlakken waarbinnen de bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, vormen deze bedrijven/ inrichtingen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Daarbij geldt dat reeds bestaande, dichterbij de bedrijven/ inrichtingen gelegen, woningen maatgevend zijn inzake de toegestane milieubelasting van deze bedrijven/ inrichtingen.

Invloed op bestaande bedrijven/ inrichtingen

Voor alle in de omgeving aanwezige bedrijven/ inrichtingen geldt dat zich reeds bestaande woningen op kortere afstand tot deze bedrijven/ inrichtingen bevinden dan de voorziene nieuwbouw. Mede gezien de huidige woonbestemming ter plaatse zullen de bedrijven/ inrichtingen in de buurt derhalve niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt worden door de nieuwbouw. Voor de bouw van de woningen bestaat vanuit de Wet milieubeheer derhalve geen bezwaar.

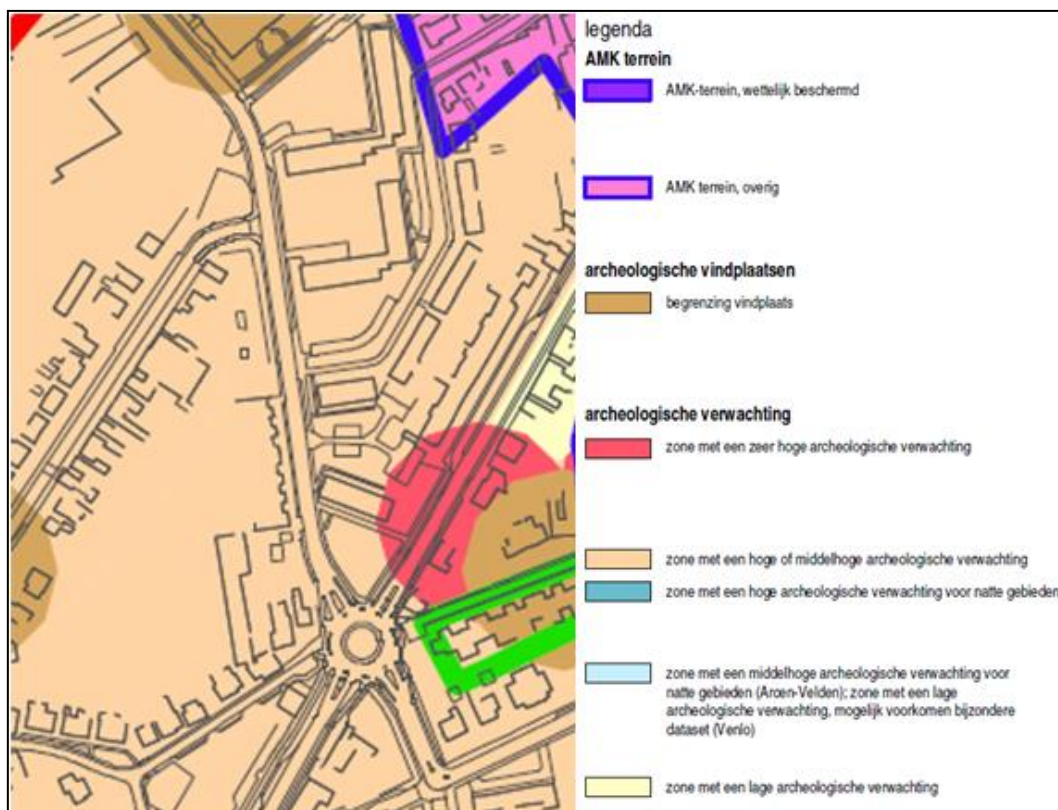
Conclusie

Voor de woningen kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen vormen ook geen belemmering voor de bedrijfssituatie van de in de omgeving aanwezige bedrijven/ inrichtingen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het besluitgebied is volgens de geactualiseerde archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venlo gesitueerd in een gebied met deels een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde en deels een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Venlo

Conform gemeentelijk beleid zijn binnen de verwachtingscategorie 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting' ingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 40 cm - maaiveld onderzoeksplichtig. Binnen de verwachtingscategorie 'zone met een zeer hoge archeologische verwachting' zijn ingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 40 cm - maaiveld onderzoeksplichtig.

Bij de sloopaanvraag voor de appartementencomplexen is samen met de gemeente gekeken naar de noodzakelijkheid van een archeologisch onderzoek. Destijds is in de sloopvergunning de voorwaarde opgenomen dat de sloop zich diende te beperken tot de oppervlakte van de fundering/kelders van de te slopen complexen en dat archeologisch onderzoek bij de herontwikkeling zou worden meegenomen. In het kader van het bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen' is derhalve archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat tevens betrekking heeft op het besluitgebied.

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁵

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het besluitgebied op te stellen. Het

⁵ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091673, d.d. 24 januari 2014

inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het besluitgebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het besluitgebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het besluitgebied (hiermee wordt bedoeld het gehele woningbouwplan Maasveldstraat – Paul Guillaumestraat fase 1 t/m 3) een hoge archeologische verwachting voor resten uit de perioden Neolithicum, IJzertijd, Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen en een lage archeologische verwachting voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum. Voor resten uit de Bronstijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd heeft het besluitgebied een middelhoge archeologische verwachting.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het noorden en zuiden van het besluitgebied en de voormalige aanwezigheid van (inmiddels gesloopte) bebouwing in delen van het besluitgebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden hier niet meer in situ worden verwacht. Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans voor de onverstoord delen van het blijft de kans reëel dat hier archeologische resten aanwezig zijn.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek adviseert Econsultancy om de delen van het besluitgebied met een onverstoord of weinig verstoord profiel nader te onderzoeken door middel van proefsleuvenonderzoek, gericht op het opsporen van vindplaatsen uit alle perioden en in het bijzonder van een Romeins grafveld. Behoud van een mogelijk archeologische vindplaats is bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen niet mogelijk vanwege de geringe diepteligging.

Selectiebesluit

De gemeente Venlo heeft het selectieadvies overgenomen. Het selectiebesluit is dus conform advies: vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven in die delen van het besluitgebied waarin de bodem niet verstoord is.

Programma van Eisen en proefsleuvenonderzoek

Op basis van het selectiebesluit is een Programma van Eisen⁶ opgesteld voor het noodzakelijke proefsleuvenonderzoek. Op basis van het door het bevoegd gezag goedgekeurde PvE is vervolgens een proefsleuvenonderzoek⁷ in het plangebied uitgevoerd.

Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek.

Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

De archeologische verwachting is voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum laag, voor de Bronstijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd middelhoog en voor de periodes Neolithicum, IJzertijd, Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen hoog. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het noorden en zuiden van het besluitgebied en de voormalige aanwezigheid van (inmiddels gesloopte) bebouwing in delen van het besluitgebied, kan geconcludeerd worden dat archeologische waarden hier niet meer in situ worden verwacht. Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans voor de onverstoorde delen van het besluitgebied blijft de kans reëel dat hier archeologische resten aanwezig zijn.

Gevolgte onderzoeksmethode

Tijdens het veldwerk is op kleine punten, na overleg met de adviseur van het bevoegd gezag, afgeweken van de methodiek zoals beschreven in het PvE. Dit betreft de locatiekeuze van proefsleuf 3.

In totaal zijn er drie proefsleuven gegraven met een totale oppervlakte van circa 400 m². Sleuf 3 ligt binnen het besluitgebied van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Sleuf 1 is 4 x 35 m, sleuf twee is 4 x 25 m en sleuf drie is 4 x 40 m. Alle proefsleuven zijn in de top van de C-horizont aangelegd.

Resultaten proefsleuvenonderzoek

Tijdens het proefsleuvenonderzoek bleek dat de A-horizont in het onderzoekgebied was afgegraven, waarna ophoging heeft plaatsgevonden. De toplaag in het plangebied is daarom verstoord tot in de Bt-horizont. Mogelijk heeft er inheems Romeinse bewoning in of in de buurt van het gebied plaatsgevonden, maar hiervan is alleen sterk gefragmenteerd aardewerk en bouwkeramiek aangetroffen. Er zijn geen archeologische sporen aangetroffen. In de opgebrachte laag is veel 19^e -eeuws aardewerk aangetroffen, maar dit is waarschijnlijk aangevoerd met de ophogingslaag.

⁶ Econsultancy, Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek Terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen in de gemeente Venlo, PvE nummer 14011064A, d.d. 20 februari 2014

⁷ Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen in de gemeente Venlo, rapportnummer 14011064, d.d. 22 september 2014

Selectieadvies

De vindplaats heeft een lage graad van conservering en door het ontbreken van archeologische sporen in de proefsleuven is de conclusie dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het selectieadvies is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het besluitgebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het bevoegd gezag heeft in het veld al besloten dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en heeft het selectieadvies als zodanig overgenomen.

De archeologische onderzoeksrapporten zijn als afzonderlijke bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing raadpleegbaar.

4.3.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten, beschermde historische landschapselementen of Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten gelegen. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

In 2005 is in opdracht van de gemeente Venlo de architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1970 (de zogenaamde wederopbouwarchitectuur) in kaart gebracht. Daarin zijn ook de woonblokken aan de Maasveldstraat - Paul Guillaumestraat als potentieel te onderzoeken waardevolle bouwwerken benoemd. Aangezien deze portiekflats inmiddels zijn gesloopt is dit uitgangspunt achterhaald en niet meer relevant in het kader van onderhavige procedure.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het besluitgebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woningen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.5 Natuur en landschap

In het besluitgebied en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen natuurgebieden gelegen en komen geen specifieke landschappelijke waarden voor. Op het gebied van natuur en landschap zijn er daarom geen belemmeringen.

Wel wordt met het plan invulling gegeven aan het Groenstructuurplan van de voormalige gemeente Tegelen.

In het Groenstructuurplan wordt ingezet op de realisatie van een groene verbinding tussen park In 't Riet in de wijk Maasveld en de groenstructuren langs de Grotestraat en verder de wijken in. Het gaat daarbij om het aanvullen van de bestaande bomenlaan c.q. deze te versterken én het ontwikkelen van een ecologisch zone. In het voorliggende plan wordt hier met het behoud van diverse bomen, de aanplant van nieuwe bomen en de aanleg van een brede groenstrook aan voldaan.

Conclusie

Het bouwplan heeft geen consequenties voor natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in (de omgeving van) het besluitgebied.

4.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezig soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

In de huidige situatie is het besluitgebied braakliggend. Tot voor kort was in het besluitgebied gestapelde woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is geheel gesloopt. Met name langs de randen van het besluitgebied zijn bestaande bomen aanwezig. Deze bomen blijven behouden bij de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van fase 3 is geen sprake van bomenkap. Wel vindt aanplant van een aantal nieuwe bomen plaats.

In het besluitgebied is verder, gezien het braakliggende karakter, geen sprake van bijzondere natuurwaarden. Gezien de bestaande en voormalige situatie, alsmede de toekomstige inrichting, wordt het uitvoeren van een veldonderzoek niet nodig geacht. Het verder onderzoeken van aanwezige flora- en fauna wordt in dit kader namelijk niet effectief bevonden.

Mocht alsnog sprake zijn van het kappen van bomen dan geldt het volgende: eventuele nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen gedurende de broed- en nestperiode. Door bomen te kappen op het moment dat er geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, wordt het risico op overtreding van de Flora- en faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Door deze werkzaamheden derhalve buiten het broedseizoen uit te voeren, is de kans op het aantreffen van in gebruik zijnde nesten zo gering mogelijk.

Conclusie

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er, met inachtneming van de zorgplicht en broed- en nestperiode van vogelsoorten, geen belemmeringen voor het de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Ontsluiting

De nieuwe woningen en bijbehorende parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Maasveldstraat. Deze straat is eenvoudig en veilig bereikbaar vanaf de A73 en de Roermondseweg, welke deel uit maakt van de doorgaande weg richting Venlo en Belfeld. De Maasveldstraat is mede gezien de voormalige bestaande situatie, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de voorgenomen woningen. Antares neemt de kosten voor de aansluiting van het besluitgebied op het openbaar gebied voor haar rekening en voert deze aansluiting uit conform de eisen van de gemeente. De aansluiting op het openbaar gebied is aangegeven op de civieltechnische tekening door advies- en ontwerp bureau Geert Janssen (projectnr. 16 VEN 017 d.d. 5 juli 2017).

4.7.2 Parkeren

Binnen het besluitgebied wordt voorzien in nieuwe parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. De parkeerbehoefte wordt berekend conform de gemiddelde parkeernormen uit CROW-publicatie 317. Op basis van de ligging in matig stedelijk gebied binnen de rest bebouwde kom, dient rekening te worden gehouden met het volgende kencijfer voor de regulier woningen: huurhuis, sociale huur 1,6 parkeerplaats per woning. Voor de grond-

gebonden woningen geldt derhalve een gemiddelde parkeernorm van $7 \times 1,6 = 11$ parkeerplaatsen.

Voor de zorgstudio's kan, gezien de zorgindicatie verstandelijke handicap, worden uitgegaan van de kencijfers van verpleeg- en verzorgingstehuis van 0,6 parkeerplaats per zorgwoning. Voor de zorgstudio's geldt derhalve een gemiddelde parkeernorm van $21 \times 0,6 = 13$ parkeerplaatsen. De totale parkeerdruk voor het besluitgebied komt hiermee uit op 24 parkeerplaatsen.

In totaal worden bij de voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke tussen de grondgebonden woningen en de zorgstudio's zijn geprojecteerd. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn tevens nog diverse bestaande (openbare) parkeerplaatsen aanwezig. Langs de Maasveldstraat liggen 4 parkeerplaatsen ter hoogte van de voorgenomen zorgstudio's, die in het verleden door de voormalige flatbewoners gebruikt werden. Deze parkeerplaatsen mogen meegeteld worden bij het bepalen van de parkeernorm. Daarnaast realiseert Antares 5 parkeerplaatsen op eigen terrein naast het woonzorgcomplex met een oprit aan de P. Guillaumestraat. De ligging van de parkeerplaatsen is weergegeven op de civieltechnische tekening door advies- en ontwerpbureau Geert Janssen (projectnr. 16 VEN 017 d.d. 5 juli 2017, zie paragraaf 4.1). Met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en de bestaande parkeerplaatsen langs de Maasveldstraat voorziet het plan derhalve in totaal in 24 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat er in en om het besluitgebied voorzien wordt in voldoende parkeerruimte voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Waterhuishouding

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

4.8.1 Beleidskader

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.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee is het plan op 22 december 2015 in werking getreden. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

4.8.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Bodem en grondwater

De onderzoekslocatie ligt in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaartenheid betreft een Rooibrikgrond (BZd23), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit sterk lemig zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bodem is verder plaatselijk zwak humeus, zwak grindig en/of zwak gleyhoudend. Zeer plaatselijk wordt in de ondergrond sterk zandige leem aangetroffen. Daarnaast is de bovengrond (tot circa 1,0 m -mv) zwak tot matig puin, baksteen en kolengruis houdend.

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. In een straal van circa 500 meter tot 1.000 meter van de onderzoekslocatie zijn meerdere peilbuizen gelegen (B58E0301, B58E0282 en B58E1407). Op basis van de archiefmetingen is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) vastgesteld op $\pm 16,0$ m +NAP, waardoor de GHG zich naar verwachting bevindt op $\pm 4,0$ m -mv (maaiveldhoogte conform AHN 20,0 m +NAP). In het verleden zijn tijdelijk hogere grondwaterstanden waargenomen. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in westelijke tot noordwestelijke richting. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

Oppervlaktewater

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

Ecosystemen

Het besluitgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het plan voorziet in woongelegenheden voor 42 bewoners bij een norm van 3 bewoners per woning. Conform de richtlijnen wordt er uitgegaan van een waterverbruik van 150 liter per persoon per dag. De totale droogweerafvoer komt daarmee uit op $6,3 \text{ m}^3$ per dag. Het afvalwater zal, gelijk aan de naastgelegen woonpercelen en de voormalige bebouwde situatie, worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering in de aangrenzende wegen via een afvoerleiding met een diameter van 200 mm.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Om de mogelijkheden voor infiltratie te onderzoeken is door Econsultancy een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen'⁸, dat tevens van toepassing is op het besluitgebied.

⁸ Econsultancy, Doorlatendheidsonderzoek tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091674, d.d. 28 november 2013

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat op basis van de meetresultaten kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 1 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van een 0,5. Voor de maximale diepte van de onderzijde van een bergingsvoorziening geldt in het algemeen de GHG. Voor de locatie is deze bepaald op $\pm 16,0$ m +NAP, waardoor de GHG zich naar verwachting op $\pm 4,0$ m-mv bevindt. Daarnaast wordt om de werking van de voorziening(en) te waarborgen geadviseerd leemhoudende lagen ter plaatse van de voorziening(en) te verwijderen.

Het uitgangspunt ten aanzien van de wateropgave van dit initiatief is het collegebesluit d.d. 11 juni 2013 voor de hele bouwontwikkeling Maasveldstraat-Paul Guillaumestraat in Tegelen. De inrichting van het hemelwatersysteem is, zoals mede gesteld in het RFK, nader uitgewerkt op basis van het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan Venlo 2008-2017 (GRP+), paragraaf 3.4. Dit betekent in hoofdlijnen:

- Dakwater en verhardingen op eigen terrein infiltreren en/of bergen (conform Bouwbesluit).
- Regenwater op verhard oppervlak van de openbare ruimte infiltreren en/of bergen in openbare ruimte.
- Ruimte voor water creëren, rekening houdend met natuurlijke gesteldheid (grondsoort/ hoogteligging) van het terrein, volgens de trits: vasthouden, bergen, afvoeren.
- Geen regenwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).
- De bergingseis van de voorziening volgens de beslisboom afkoppelen.

Nadere aandachtspunten zijn:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar houden.
- Afkoppelen (volgens 'Regenwater schoon naar beek en bodem', opgesteld door provincie en waterschappen).
- Voorkomen dat regenwater vervuild raakt, of dat afstromend hemelwater verontreinigingen in de bodem veroorzaakt (geen uitlogende materialen toepassen, bodempassage, bronmaatregelen).
- Bij infiltratievoorzieningen, naast aandacht voor bodempassage en noodoverlaat, ook een zandvang toepassen.

De gemeente Venlo hanteert voor bouwplannen een bergingseis op basis van het bestaande oppervlak $T=2$ gedurende 1 uur, hetgeen neerkomt op 20 mm. Voor de toename van verhard oppervlak geldt $T=10$, hetgeen neerkomt op 50 mm.

Samenvattend geldt hierbij het volgende overzicht:

Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied:	A m ²
Bestaand/ oorspronkelijk verhard oppervlak:	B m ²
Bergingseis toename verhard oppervlak:	$A \text{ minus } B \text{ m}^2 * 50 \text{ mm} * 1/1000 = \text{berging}$ X m ³

Bergingseis t.o.v bestaand verhard oppervlak:	$B \text{ m}^2 * 20 \text{ mm} * 1/1000 = \text{berging } Y \text{ m}^3$
Totale bergingseis plangebied:	$X + Y \text{ m}^3$

Vertaald naar onderhavig plan en de afspraken die hierover met de gemeente zijn gemaakt resulteert dit in het volgende overzicht:

Eerder verwijderde bebouwing met verharding afwaterend op de riolering:

Totaal dakoppervlak van gesloopte bebouwing:	913 m ²
Totaal oppervlak verwijderde verharding:	596 m ²
Totaal verhard oppervlak:	1.509 m ²

Nieuwe situatie:

Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied (bestratingen):	819 m ²
Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied (daken):	1.205 m ²
Totaal verhard oppervlak	2.024 m ²

Afspraken betreffende hemelwater in plangebied Maasveldstraat met de gemeente Venlo:

1. Bergingseis 20 mm in infiltratierool (te realiseren voor eerder verwijderde bebouwing)
Te realiseren berging $1.509 * 0,02 =$ 30,18 m³
2. Bergingseis 50 mm in infiltratierool (te realiseren voor alle nieuwe dakvlakken en verhardingen)
Te realiseren berging $2.024 - 1.509 = 515 * 0,05 =$ 25,75 m³

Totaal te realiseren berging infiltratie: 56 m³

De berging wordt gerealiseerd met infiltratiekorven onder de nieuw aan te leggen rijweg/parkeerplaats. De kratten worden dubbel gestapeld om een zo groot mogelijk infiltratieoppervlak te krijgen (alleen de verticale wanden van de voorziening worden als infiltratieoppervlak aangemerkt). In de toegang naar de parkeerplaats wordt een noodoverlaat in de vorm van een uitstroombolk aangebracht.

4.8.3 Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruim-

telijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig besluitgebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak, gezien de voormalige bebouwings- en verhardingssituatie minder dan 2.000 m². Het besluitgebied is ook niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief bestaan er naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Steyl', omdat het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan binnen de geldende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen woningbouw planologisch geregeld.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het beoogde initiatief om 21 zorgstudio's en 7 grondgebonden woningen te bouwen, past ruimtelijk-functioneel binnen de omgeving en bij de voornamelijk aanwezige woonfuncties in de omgeving.

Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan herstructurering en het realiseren van een passend woningaanbod juist gestimuleerd.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig in het besluitgebied en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Paul Guillaumestraat in Tegelen vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANMETHODIEK

Procedure

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (het bouwen) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmings-

plan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat er vanwege de ligging in bebouwd gebied en de aard van het initiatief geen rijks en provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Rijk en de provincie niet noodzakelijk. Vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei is eveneens niet noodzakelijk.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

