

Bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06761 NL.IMRO.0983.BP201404MAASVPGUIL-VA01
Datum:	12 maart 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Vrinzen, Antares
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen, mevr. ing. Guusje Peeters en mevr. Suzanne Driessen, MSc
Concept:	19 december 2013
Ontwerp:	19 november 2014
Ontwerp:	12 januari 2018
Vaststelling:	25 april 2018
Trefwoorden:	Tegelen, Maasveldstraat, Roermondseweg, Paul Guillaumestraat, nieuwbouw, woningbouw
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het nieuwbouwplan voor de gronden gelegen tussen de Maasveldstraat, Bergstraat, Paul Guillaumestraat en Roermondseweg in Tegelen.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.5 Afweging beleidskader	15
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	17
3.1 Beschrijving plangebied	17
3.2 Beschrijving project	20
3.3 Duurzaamheid	23
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	24
4. ONDERZOEK	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Milieuaspecten	26
4.2.1 Geluid	26
4.2.2 Bodem	27
4.2.3 Luchtkwaliteit	29
4.2.4 Milieuzonering	30
4.2.5 Externe veiligheid	31
4.3 Natuur en landschap	35
4.4 Flora en fauna	36
4.5 Waterhuishouding	39
4.6 Verkeerskundige aspecten	43
4.7 Leidingen en infrastructuur	44
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	45
4.9 M.e.r.-beoordeling	48
5. AFWEGING BELANGEN	53
6. PLANSTUKKEN	54

6.1 Planstukken	54
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	54
6.3 Toelichting op de regels	54
6.3.1 Inleidende regels	54
6.3.2 Bestemmingsregels	55
6.3.3 Algemene regels	56
6.3.4 Overgangs- en slotregels	57
7. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	58
7.1 Inspraak	58
7.2 Vooroverleg	58
7.3 Zienswijzenprocedure	58
8. PROCEDURE	59
BIJLAGEN	
Bijlage 1:	
Berekening te bufferen hemelwater en uitwerking afwatering en riolering	

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Doorlatendheidsonderzoek
- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- Bijlage 5: Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 7: Advies externe veiligheid

RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGEN EN ONDERZOEKSRAPPORTEN

VERGUNNINGAANVRAAG FASE 3

- BRO, Ruimtelijke onderbouwing “7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen”, projectnummer 211x08455, 6 juli 2017
- BRO, Ruimtelijke onderbouwing “Woonzorgcomplex Paul Guillaumestraat te Tegelen”, projectnummer 211x08455, 6 juli 2017
- 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

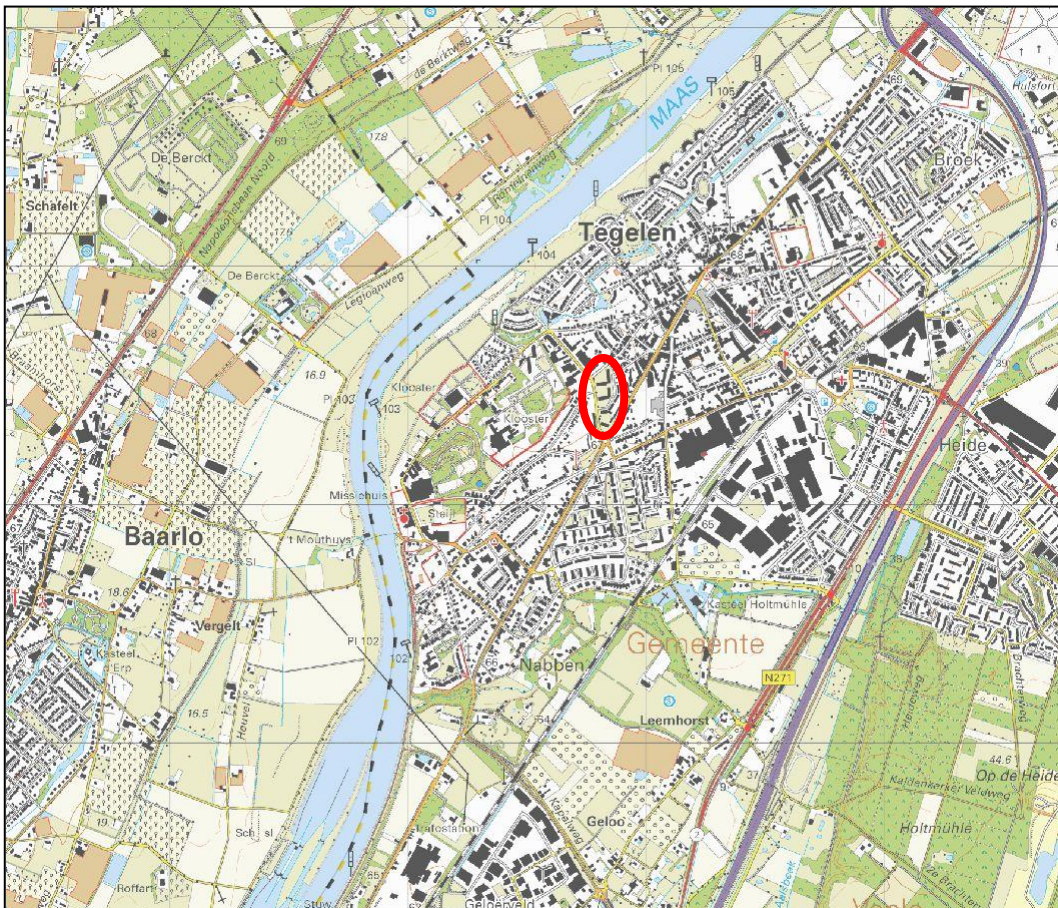
K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Zorggebouw PSW en 7 grondgebonden woningen fase 3 aan de Maasveldstraat Tegelen, 5 augustus 2016, rapportnummer M14 392.401

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

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van het door Antares te ontwikkelen woningbouwplan in het gebied gelegen tussen de Maasveldstraat, Paul Guillaumestraat, Bergstraat en Roermondseweg in Tegelen.

In het plangebied wordt in 3 fasen voorzien in de ontwikkeling van woningen en een woonzorgcomplex. Fase 3 van deze ontwikkeling, die bestaat uit 7 grondgebonden woningen, een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's en de bijbehorende ontsluitingswegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen, is reeds vergund en wordt in dit voorliggende bestemmingsplan overeenkomstig deze omgevingsvergunning juridisch-planologisch vastgelegd. Fase 1 en 2 voorzien samen in de ontwikkeling van 22 grondgebonden huur- en/ of koop rijwoningen, 18 levensloopbestendige woningen, groen-, speel- en waterbergingsvoorzieningen, alsmede ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

Het plangebied 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.

Binnen dit bestemmingsplan is de realisatie van het bouwplan niet toegestaan. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven medewerking aan het verzoek tot realisatie van het bouwplan en inrichting van de openbare ruimte te willen verlenen, door middel van het opstellen van onderhavig postzegelbestemmingsplan voor de locatie.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op onderhavig initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing aan milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014). Voor het regionaal beleid wordt ingegaan op de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

2.1 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 SVIR 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 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het bouwplan, voor zover een dergelijk ruimtelijk beperkte ontwikkeling getoetst kan worden aan het rijksbeleid, in overeenstemming

is met de nationale belangen. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden, voor zover daar sprake van is, blijven behouden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. Waarbij wordt opgemerkt dat wel een hogere grenswaardeprocedure noodzakelijk is. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

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 waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 Barro

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan. Vanuit het Barro gelden voor het plangebied daarom geen beperkingen.

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).

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

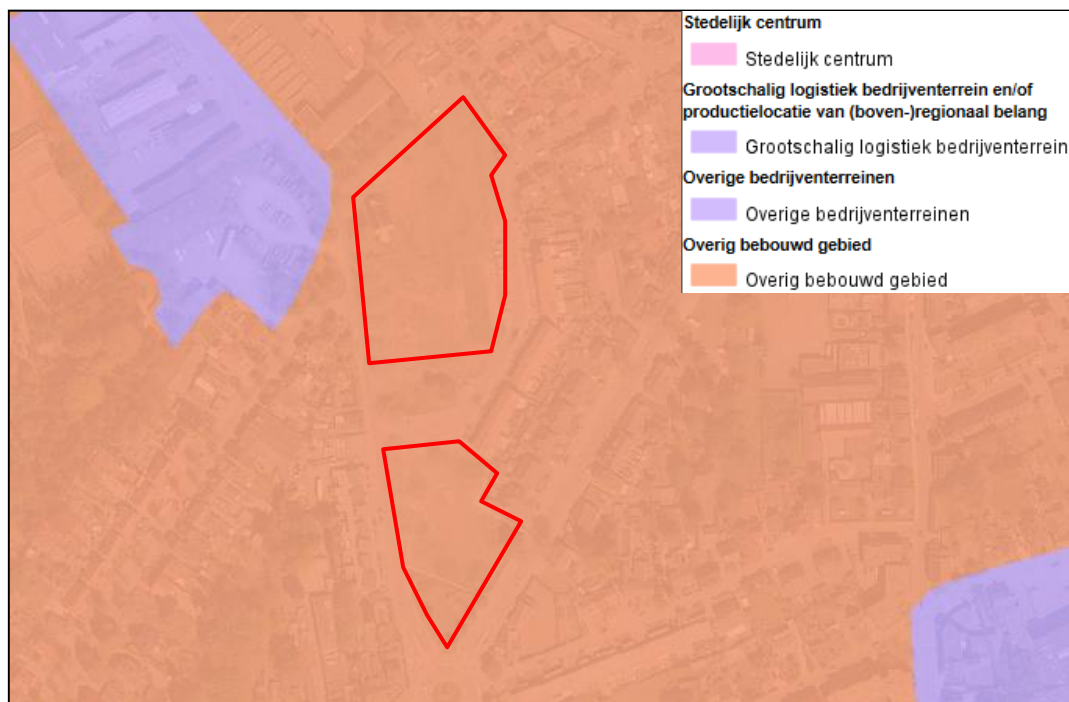
Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

In het voorliggende geval is sprake van een herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw wordt gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vast-gesteld 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 'Zoning Limburg' met ligging plangebied rood omlijnd

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 schaars-te 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 POL2014

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. De voorheen aanwezige incurante woningen zijn gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een woongebied ontwikkeld met 47 grondgebonden woningen, waaronder levensloopbestendige woningen, en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's. Hiermee wordt aangesloten bij de woonbehoeften, ook voor de langere termijn. 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' en op 30 december 2016 een geconsolideerde versie hiervan vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden.

Afweging Omgevingsverordening Limburg 2014

Blijkens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen 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 boring-vrije zone Venloschol geen belemmering. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3 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 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In het voorliggende geval gaat het om een transformatie van een voormalig met gestapelde woningen bebouwd en tegenwoordig braakliggend gebied naar een woongebied met 47 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's, binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Een gedeelte van de grondgebonden woningen is levensloopbestendig en een deel van de rijwoningen wordt verhuurd. De woningen worden gerealiseerd ter vervanging van op deze locatie gesloopte gestapelde woonbebouwing (104 appartementen). Per saldo zal hiermee het aantal woningen in het gebied afnemen. De nieuwe woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, zoals starters en senioren. Met de bouw van de woningen kan derhalve tegemoet gekomen worden aan de vraag naar huurwoningen door kleinere huishoudens en starters, alsmede de vraag naar levensloopbestendige woningen. Hiermee is het bouwplan zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht, mede gezien de herstructureringsopgave, in overeenstemming met het regionale woonbeleid. De concrete bouwplannen zijn bovendien meegenomen in de bestaande plancapaciteit voor de gemeente Venlo, waarmee de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2.4 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 Kansestad (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 Strategische Visie Venlo 2030

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.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.

4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. 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.

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

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 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Omdat er sprake is van een herstructureringslocatie waarbij het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele woonbehoefte in het gebied wordt het plan 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 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 woningen en een woonzorgcomplex gerealiseerd die passen bij de behoeften voor verschillende doelgroepen (waaronder starters, senioren en zorgbehoevenden), ook op de langere termijn. Bovendien is het plangebied een herstructureringslocatie, waar in het verleden 104 incurante appartementen zijn gesloopt. Hier komen 47 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's voor in de plaats, waardoor sprake is van verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Samengevat is de ontwikkeling hiermee passend 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 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst.

Onderhavig bouwplan betreft een categorie 2 plan:

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W-besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/ of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Afweging 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering'

De herontwikkeling is opgenomen in de Dynamische Woningbouwprogrammering (DWP). Over de opzet van onderhavig plan is overleg gevoerd met de gemeente. In de oude planopzet was sprake van sloop van 64 woningen en renovatie van 40 appartementen, waarbij circa 45 tot 50 appartementen teruggebouwd zouden worden. In de nieuwe planopzet zijn alle 104 woningen gesloopt en worden gefaseerd 47 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's teruggebouwd. Het aantal woningen is derhalve teruggebracht en past binnen de uitgangspunten van de DWP. Bovendien levert de ingreep een behoorlijke bijdrage aan het vernieuwen van de woningvoorraad en kan deze manier van verdunnen een toekomstig voorbeeld zijn van hoe om te gaan met herstructurering. Het plan past derhalve binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

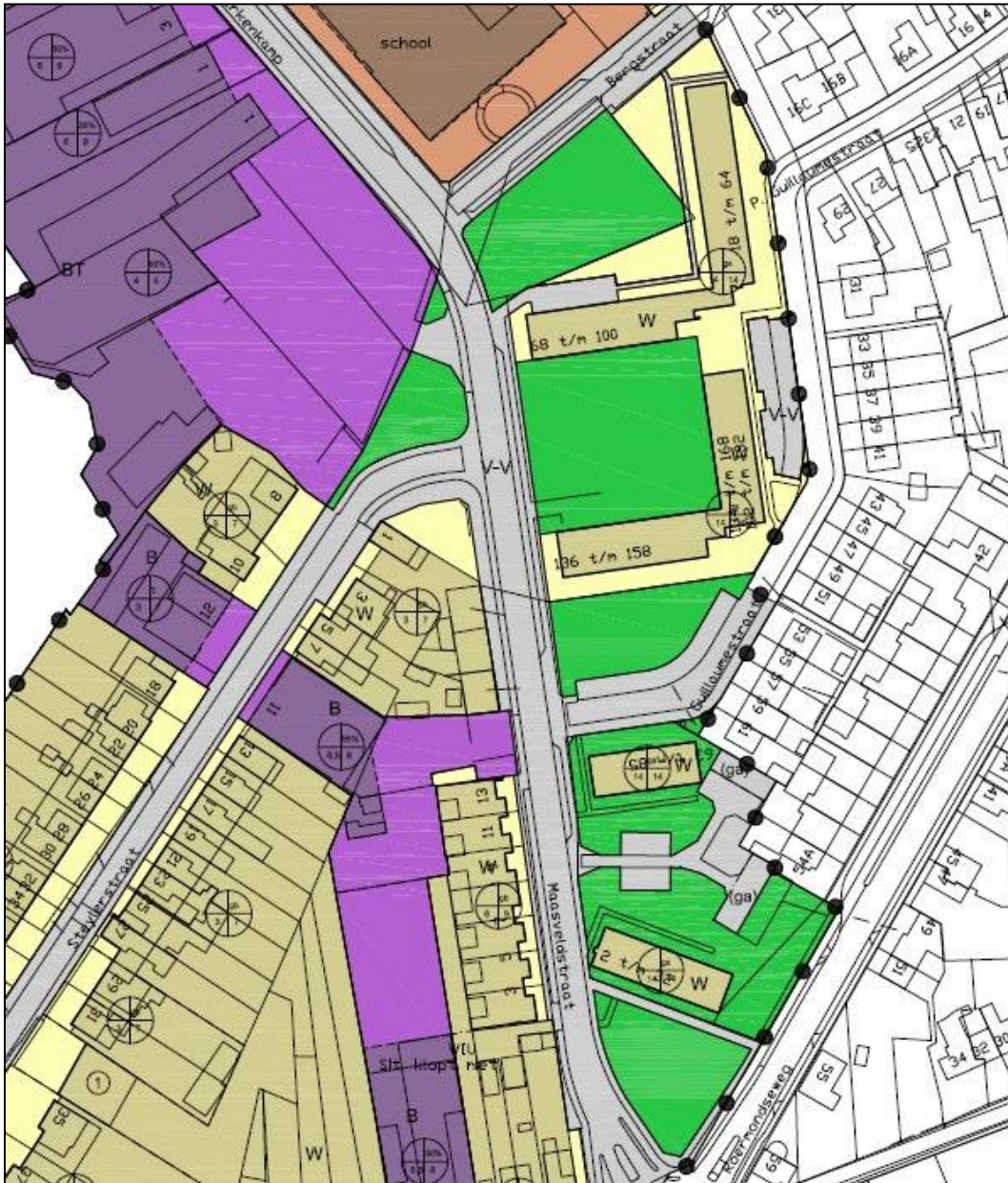
Vigerend bestemmingsplan 'Steyl'

Het plangebied 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 woondoeleinden niet toegestaan.

Een deel van de groenvoorzieningen en ontsluitingswegen zijn gelegen binnen de woonbestemming. Hierbinnen is het aanleggen van wegen en groenvoorzieningen niet toegestaan. Een deel van de ontsluitingswegen is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Dit is derhalve ook strijdig.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De realisatie van het bouwplan is niet volledig mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan is derhalve onderhavige nieuwe bestemmingsregeling opgesteld.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Steyl'

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van het bouwplan niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van het bouwplan juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving plangebied

Fase 1 en 2 van het voorgestelde woningbouwplan is gelegen tussen de Maasveldstraat-Bergstraat-Paul Guillaumestraat in het zuiden van Tegelen. Fase 3 is direct ten zuiden hiervan gelegen, tussen de Maasveldstraat-Paul Guillaumestraat en Roermondseweg.

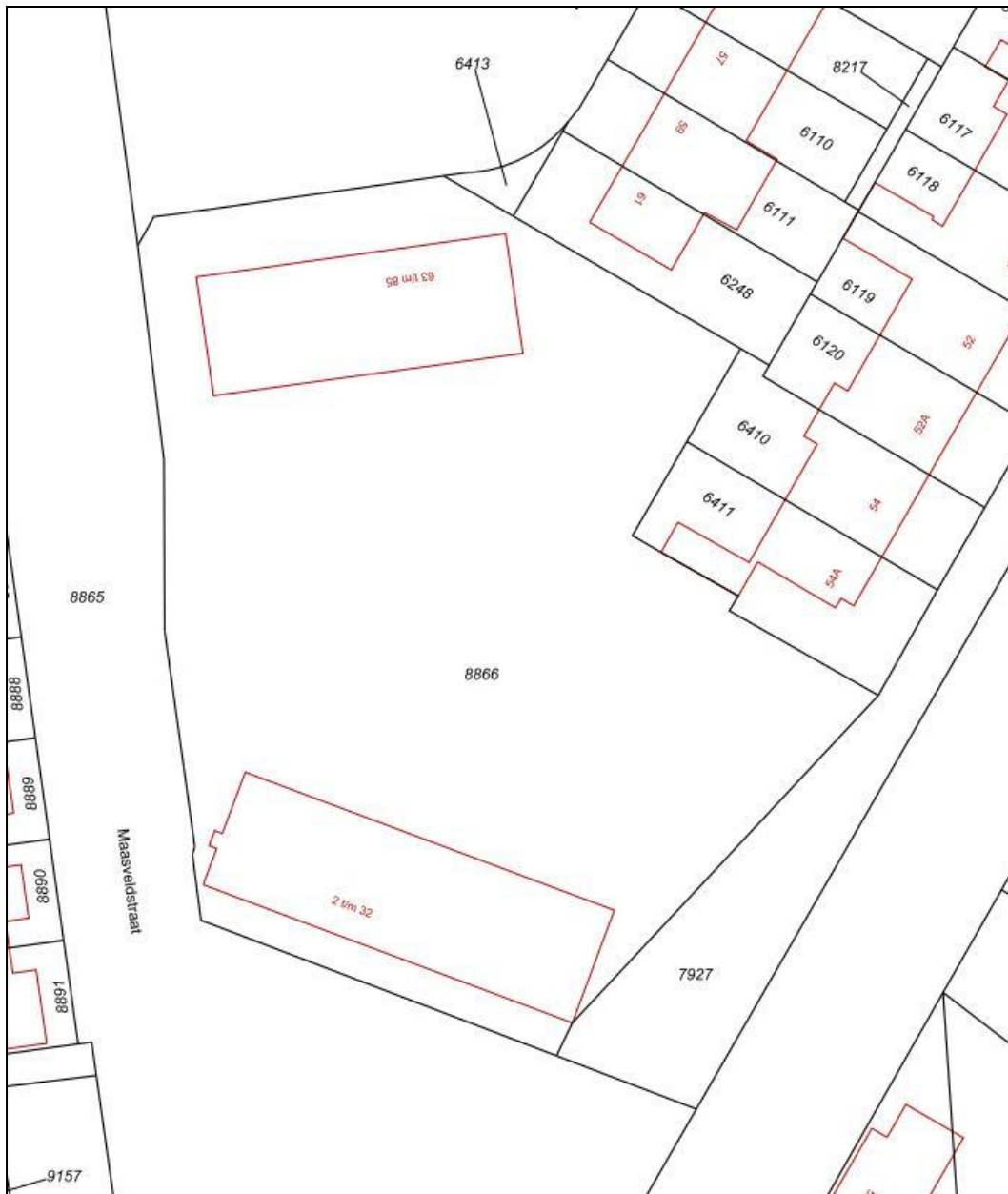
In het verleden was deze locatie bebouwd met appartementengebouwen uit het midden van de jaren zestig. Deze bebouwing is recent gesloopt en momenteel ligt het terrein dan ook braak. Een deel van het terrein wordt (tijdelijk) ingericht als speelterrein.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door veelal grondgebonden woonbebouwing. De Paul Guillaumestraat kent aan het eind van de straat, direct gelegen aan het plangebied, projectmatig gerealiseerde aaneengesloten woonbebouwing terwijl aan het eerste deel van de Paul Guillaumestraat het beeld juist meer opgebouwd is uit een perceelsgewijze opbouw met daarnaast diverse vrijstaande woningen.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Maasveldstraat met enige bedrijvigheid en onderwijsvoorzieningen, maar ook met projectmatig ontwikkelde, geschakelde woningen.



Luchtfoto indicatieve ligging plangebied (noordelijk deel fase 1 en 2 en zuidelijk deel fase 3) en omgeving (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)



Bestaande kadastrale situatie met voormalige bebouwing zuidelijk plandeel/ fase 3

3.2 Beschrijving project

Het gewenste bouwplan voorziet in de ontwikkeling van diverse woningen, een woonzorgcomplex, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeer- en verkeersvoorzieningen welke gefaseerd ontwikkeld worden. Fase 3 is reeds juridisch-planologisch geregeld door middel van een verleende omgevingsvergunning en wordt overeenkomstig deze vergunning vastgelegd in dit bestemmingsplan. Fase 1 en 2 zijn in dit bestemmingsplan voorzien van rechtstreekse bouwtitels.

Fase 1

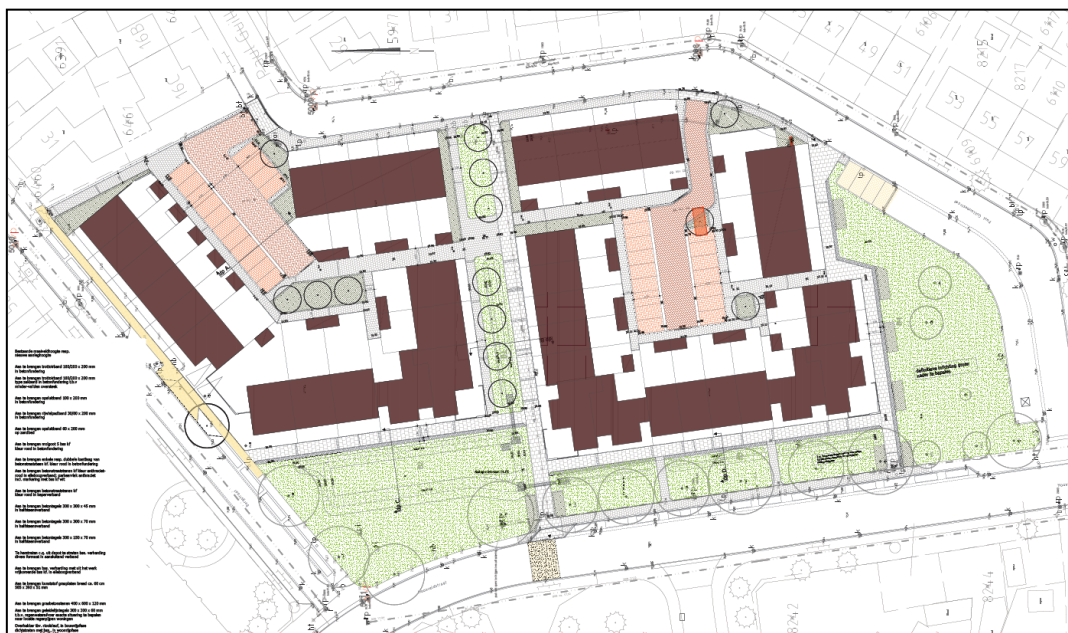
In de eerste fase van het plan wordt het meest noordelijk gelegen plandeel ontwikkeld. Hier wordt voorzien in 11 huur- en/ of koopwoningen, 5 levensloopbestendige woningen, 2 levensloopbestendige hoekwoningen, 1 garage, 15 parkeerplaatsen en 2 opstelplaatsen, alsmede een ontsluitingsweg op de Paul Guillaumestraat en diverse groen- en waterbergingsvoorzieningen in de vorm van wadi's.

De woningen in dit gebied bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap en zijn hoofdzakelijk gericht op het bestaande omliggende woongebied en bestaande aanliggende wegen. Het hierdoor ontstane binnengebied wordt ingericht als parkeergebied, bereikbaar via een afzonderlijke ontsluiting vanaf de Paul Guillaumestraat. Op de hoek van de Maasveldstraat met de Bergstraat is een groenvoorziening geprojecteerd. Fase 1 en 2 worden visueel van elkaar gescheiden door een oost-west gerichte boomenrij en wadi's.

Fase 2

In fase 2 van het bouwplan worden 11 huur- en/ of koopwoningen gerealiseerd, 7 levensloopbestendige woningen, 4 levensloopbestendige hoekwoningen en 16 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 4 extra parkeervakken toegevoegd aan de bestaande parkeervakken aan de Paul Guillaumestraat. Voor deze fase wordt voorzien in een afzonderlijke ontsluitingsweg op de Paul Guillaumestraat. In het zuidelijke gedeelte van deze fase is, op gemeentegrond en derhalve buiten onderhavig plangebied, een groen- en speelvoorziening geprojecteerd.

Ook hier geldt dat de grondgebonden woningen maximaal uit twee bouwlagen met kap bestaan en dat ze overwegend gericht zijn op het omringende woongebied, danwel aangrenzende bestaande wegen.



Situatietekening toekomstige situatie fase 1 en 2

Door de gemeente is een Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) voor het plangebied opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de fases 1 en 2. Fase 3 is hierin buiten beschouwing gelaten. Relevante ruimtelijke kaders/ aanbevelingen uit dit RFK zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Fase 3

In fase 3 van het bouwplan worden 21 zorgstudio's en 7 grondgebonden woningen gerealiseerd, welke reeds zijn vergund. 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.

De zorgstudio's zijn verdeeld over 3 woongroepen. Elke woongroep, die bestaat uit 7 studio's, heeft een eigen algemene woonkamer en voorzieningen. De zorgstudio's en algemene ruimten zijn, per cluster, verdeeld over twee bouwlagen. Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst. Elke woongroep beschikt verder over een eigen terras / tuin, fietsenstalling / berging en containerruimte op eigen terrein.

Tussen de grondgebonden woningen en de zorgstudio's in worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien komen er 5 parkeerplaatsen 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 en het woonzorgcomplex in fase 3 te zien.



Gevelaanzichten woonzorgcomplex fase 3



Gevelaanzichten grondgebonden woningen fase 3

Bij de realisering en ontwikkeling van het project zal derhalve voldoende aandacht besteed worden aan het duurzaamheidsaspect. Er zal zodanig gebouwd moeten worden dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente vastgestelde eisen.

Daar waar sprake is van wettelijke duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 zullen deze ook worden toegepast.

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

3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de realisatie van het voorgestelde bouwplan wijzigt het gebruik van het geprojecteerde terrein in principe niet. In het plangebied is, planologisch gezien, reeds sprake van een gebruik voor woondoel-einden en groen- en verkeersvoorzieningen.

De ruimtelijk opzet van het nieuwe plan voegt zich goed in zijn omgeving en levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het profiel van de Maasveldstraat wordt verbreed en groener, waardoor deze straat de gewenste kwaliteit en betekenis krijgt. Ook de aansluiting van Paul Guillaumestraat op de Maasveldstraat is logisch en positief voor de woonbeleving van de bestaande woningen en de nieuwbouw. De nieuwe woningen aan de Bergstraat borgen de ruimtelijke continuïteit van deze straat.

Het behoud van een doorsteek van de Paul Guillaumestraat naar de Bergstraat is zeer wenselijk. De realisatie van een nieuwe doorsteek tussen de geplande woningen is noodzakelijk om de maaswijdte van het plan voor het langzame verkeer (met name te voet) niet te groot te maken. Met andere woorden, deze verbinding zorgt ervoor dat men niet (te) ver hoeft om te lopen.

In het Groenstructuurplan van de voormalige gemeente Tegelen 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 en de aanleg van een brede groenstrook met wadi's aan voldaan.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er treden derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten op voor de omgeving.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden. Voor het reeds vergunde bouwplan in fase 3 geldt dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor een aantal milieuaspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. Voor een beschrijving van de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen¹ bij de vergunningaanvraag voor fase 3 en de afzonderlijke onderzoeksrapporten. Deze zijn volledigheidshalve als bijlagen bijgevoegd bij deze plantoelichting.

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 Grex-wet 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. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan 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).

Onderhavig voornemen heeft betrekking op het kunnen bouwen van diverse woningen en het aanleggen van diverse bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Derhalve betreft voorliggend plan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. Tevens is in fase 2 sprake van enkele openbare gronden welke na herinrichting en aanleg infrastructuur worden overgedragen richting gemeente. Voor fase 1 en 2 wordt met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

¹ BRO, Ruimtelijke onderbouwing "7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen", projectnummer 211x08455, 6 juli 2017; en BRO, Ruimtelijke onderbouwing "Woonzorgcomplex Paul Guillaumestraat te Tegelen", projectnummer 211x08455, 6 juli 2017

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Het plangebied is echter ook gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van 200 meter van de Roermondseweg en Maasveldstraat.

Er is derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie². Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

Roermondseweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaai geen restricties opgelegd.

Maasveldstraat

- In waarneempunt 30, 31, 33 t/m 40, 42, 51, 52 en 54 zijn op één of meerdere bouwlagen optredende geluidbelastingen berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De maximale gevelbelasting bedraagt 53 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Venlo kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen komen ter vervanging van bestaande woningen.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding van gladasfaltbeton zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt, de geluidbelasting zou daarmee formeel kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op 250 m x 6,5 m x € 50,- /m² = € 81.250,- en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende bouwplan voldoet hier aan. In een separaat rapport dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. In bijlage IIb van het akoestisch onderzoek is een overzicht opgenomen van de vereiste geluidwering.

² K+, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen stedenbouwkundig plan Maasveldstraat Tegelen, projectnummer M13 351.401.3, d.d. 12 november 2014

Voor fase 3 is in het kader van de (inmiddels verleende) vergunningaanvraag een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd vanwege de ligging binnen de wettelijke onderzoekszone van 200 meter van de Roermondseweg en Maasveldstraat. Vervolgens is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Voor de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages³⁴.

Industrielawaai

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in de nabijheid van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied vinden enkele bedrijfsmatige activiteiten plaats. In de paragraaf 4.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai van de Maasveldstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke en financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Venlo wordt derhalve een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Met het verlenen van een hogere grenswaarde voor fase 1 en 2 zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen aan het bouwplan. Voor fase 3 zijn reeds hogere grenswaarden vastgesteld. Op basis hiervan kan ook fase 3 voldoen aan de (huidige) eisen uit de Wet geluidhinder.

4.2.2 Bodem

Voor het plangebied zijn geen bodemonderzoeken bekend. 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 uitgevoerd⁵.

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.

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

⁴ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Zorggebouw PSW en 7 grondgebonden woningen fase 3 aan de Maasveldstraat Tegelen, rapportnummer M14 392.401, 5 augustus 2016

⁵ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek locatie tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091672, d.d. 04 december 2013

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 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 terreinspectie 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 bestemmingswijziging. Door de gemeente Venlo is derhalve een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

Het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft het realiseren van 47 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's. 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

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. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) lag de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2016 tussen 18 en 20 µg/m³ en lag de concentratie NO₂ ter plaatse in 2016 tussen 20 en 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} ligt ter plaatse in 2016 tussen 12 en 14 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van het bouwplan. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen functies. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van luchtkwaliteit.

4.2.4 Milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Invloed vanuit bedrijven/ inrichtingen

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

Afgaande op het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen overzicht inzake milieuzonering, de toegestane bedrijfs categorie ter plaatse van de genoemde bedrijfspercelen, 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.

De meest noordwestelijk gelegen woning is juist binnen de milieuzone van de onderwijsvoorziening gelegen. Omdat de nieuwe woning met de zijgevel naar deze inrichting gelegen is en het voor geluid relevante speelterrein grotendeels achter de schoolbebouwing is gelegen, wordt er vanuit gegaan dat toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat aanvullende akoestische voorzieningen niet aan de orde zijn.

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.

4.2.5 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.

Risicovolle activiteiten

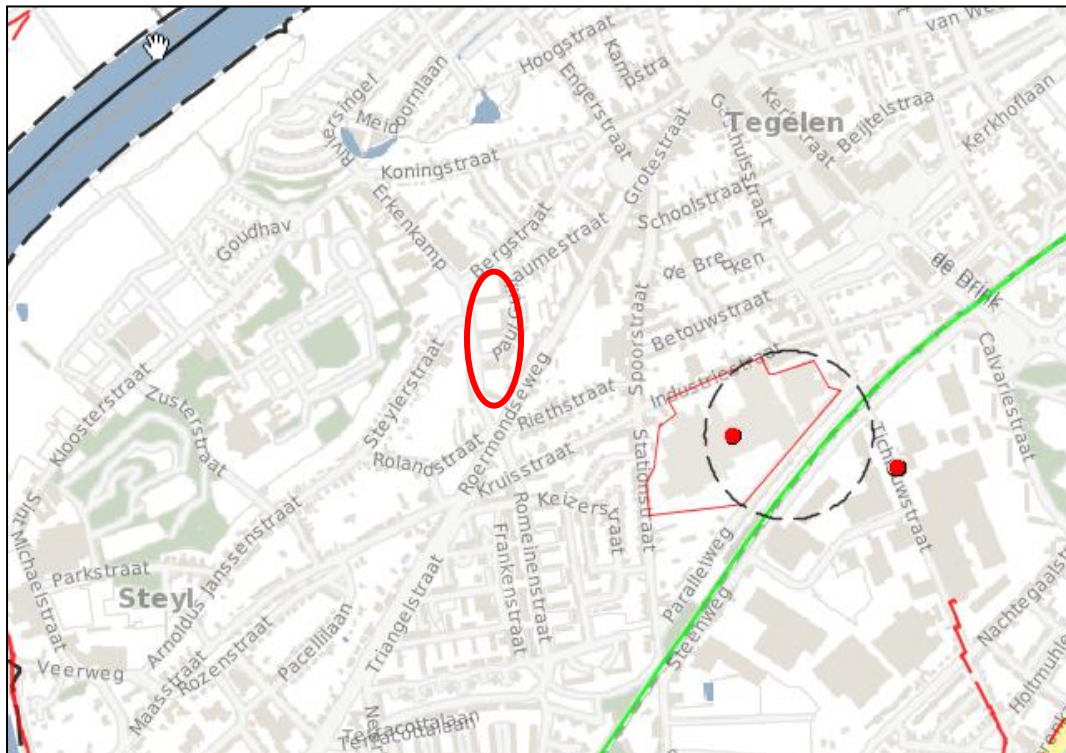
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

(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 Interprovinciaal Overleg (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.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied rood omcirkeld

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 275 meter een 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 van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het invloedsgebied van de inrichting, waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden, bedraagt 275 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en juist 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 circa 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. Daarnaast leidt de ontwikkeling van de woningen tot een afname van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Hierdoor treedt geen negatief effect op het groepsrisico op.

Gezien deze afstand ligt het plangebied in het invloedsgebied van de A73 voor toxische gassen. Daarom dient op grond van artikel 7 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico niet toeneemt en is gelegen beneden de oriëntatiewaarde, kan op grond van artikel 8 van het Bevt volstaan worden met een beperkte verantwoording.

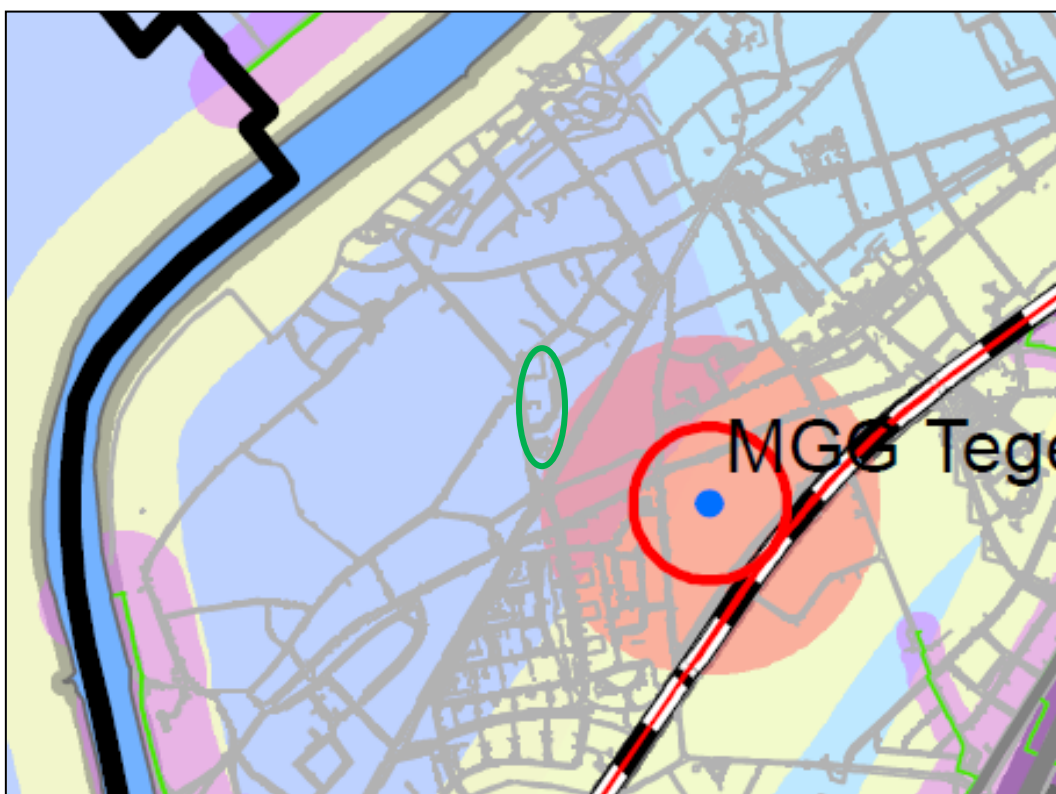
Risicovol transport over het water

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 plangebied is gelegen op circa 570 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 leidt de ontwikkeling van de woningen tot een afname van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Hierdoor treedt geen negatief effect op het groepsrisico op.

Gezien deze afstand ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Maas voor toxische gassen. Daarom dient op grond van artikel 7 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico niet toeneemt en is gelegen beneden de oriëntatiewaarde, kan op grond van artikel 8 van het Bevt volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Spoor

Het plangebied 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 plangebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast leidt de ontwikkeling van de woningen tot een afname van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Hierdoor treedt geen negatief effect op het groepsrisico op. Het invloedsgebied van deze spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied ligt op circa 485 meter van de spoorlijn en ligt hiermee binnen het invloedsgebied voor ongevallen met toxische gassen op het spoor. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico niet toeneemt en is gelegen beneden de oriëntatiewaarde, kan op grond van artikel 8 van het Bevt volstaan worden met een beperkte verantwoording.



Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo met ligging plangebied groen omcirkeld

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de A73, de Maas en de spoorlijn Venlo-Roermond een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende onderdelen:

1. de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. de mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Volgens het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 kan bij plannen op een afstand van meer dan 200 meter (binnen het invloedsgebied voor toxische gassen) van een risicovolle transportas worden volstaan met een standaard verantwoording. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van zowel de A73 als de spoorlijn als de Maas is gelegen, kan voor dit plan gebruik gemaakt worden van de standaard verantwoording in bijlage 5.11 van dit beleidsplan. Deze wordt hieronder gegeven. Daar-

naast is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Dit advies is als bijlage⁶ bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de afstanden van het plangebied ten opzichte van de Maas en het spoor zijn alleen calamiteiten met toxische stoffen relevant.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

De Veiligheidsregio adviseert om de woningen uit te voeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal op een makkelijk bereikbare plaats kan worden aangestuurd. Dit zal nader worden uitgewerkt in het kader van de concrete bouwplannen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het voorliggende initiatief.

4.3 Natuur en landschap

Blijkens de kaarten bij het POL2014 komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/ of groene elementen voor. Wel is het plangebied gelegen in de Maasvallei. Deze ligging vormt echter geen

⁶ Brandweer Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid*, kenmerk Z020619/UIT029591, 2 januari 2018

belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mede gezien het feit dat het plangebied in bebouwd gebied ligt en reeds bestemd is voor woondoeleinden.

In het plangebied, dat momenteel braak ligt, komen ook geen specifieke landschappelijke waarden voor.

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 met wadi's aan voldaan.

Conclusie

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

4.4 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige 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 een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming (Wnb-andere soorten), de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels vanwege de Vogelrichtlijn (Wnb-hrl).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogel- soorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in ge- bruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Tenslotte is er een categorie nesten van vo- gelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Het is momenteel nog niet geheel duidelijk hoe de Wet natuurbes- cherming omgaat met deze indeling. Vooralsnog moet ervan uitgegaan worden, dat deze indeling gehandhaafd blijft.

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.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Maasduinen, welke op een afstand van meer dan 11 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, heeft deze ontwikkeling geen invloed op dit Natura 2000-gebied.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van Goudgroene en Zilvergroene natuurzones. De meest dichtbij gelegen natuurzones liggen op circa 450 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, heeft deze ontwikkeling geen invloed op deze planologisch beschermde natuurgebieden.

Toetsing soortenbescherming

Voorts dient onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Tot voor kort was in het gebied gestapelde woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is geheel gesloopt. Met name langs de randen van het plangebied zijn bestaande bomen aanwezig. Deze bomen blijven behouden in het plan. Op een enkele plaats zullen bomen gekapt moeten worden. Er vindt mede als compensatie ook aanplant van een groot aantal nieuwe bomen plaats. In het gebied 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.

Ten behoeve van te kappen bomen 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 Wet natuurbescherming 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.

Verder geldt voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige 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.

Conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, met inachtneming van de zorgplicht en broed- en nestperiode, geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het voorliggende plan 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.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op waterveiligheid, bescherming tegen overstromingen, waterbewustzijn, het beter verbinden van water en ruimte en de beschikbaarheid van voldoende en schoon water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (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 grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater, wel worden enkele wadi's gerealiseerd.

Ecosystemen

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

Afvalwater

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. Er wordt voorzien in een gescheiden stelsel.

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 plangebied⁷.

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.

De inrichting van het hemelwatersysteem is, zoals geteld 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 (wadi).
- Afkoppelen (volgens 'Regenwater schoon naar beek en bodem', opgesteld door provincie en waterschappen).
- Voorkomen dat regenwater vervuild raakt, of dat afstromend hemelwater verontreinigen in de bodem veroorzaakt (geen uitlogende materialen toepassen, bodempassage, bronmaatregelen).
- Bij infiltratievoorzieningen, naast aandacht voor bodempassage en noodoverlaat, ook een zandvang toepassen.
- Wadi's met flauwe taluds; maximaal 1:3. Wadi's bij voorkeur niet te dicht bij bebouwing.

⁷ Econsultancy, Doorlatendheidsonderzoek tussen P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091674, d.d. 28 november 2013

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

Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied (bestratingen): 2.146 m²

Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied (daken): 1.864 m²

Totaal verhard oppervlak 4.010 m²

Afspraken betreffende hemelwater in plangebied Maasveldstraat met de gemeente Venlo:

1. Bergingseis 20 mm in infiltratierool (te realiseren voor dakvlakken achterzijde woningen en verhard oppervlak van de binnenterreinen)

- Dakvlakken achterzijde woningen: 1.178 m²
- Verhard oppervlak binnenterreinen parkeren 1.716 m²
- Totaal te realiseren berging $1.178 + 1.716 = 2.894 * 0,02 =$ 58 m³
- Gerealiseerde berging conform plan 63 m³

2. Bergingseis 50 mm in infiltratierool en wadi (te realiseren voor alle dakvlakken en alle verhardingen)

- Alle dakvlakken 1.864 m²
- Totaal verhard oppervlak 2.146 m²
- Totaal te realiseren berging $1.864 + 2.146 = 4.010 * 0,05 =$ 201 m³
- Gerealiseerde berging conform plan 308 m³

Voor de berekening inzake de te realiseren berging wordt hier verwezen naar bijlage 1. Uit de tabel in de bijlage blijkt dat aan de genoemde bergingseis wordt voldaan en dat deze berging evenredig over het plangebied wordt gerealiseerd en dus inpasbaar is.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg 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 bestemmings-

plannen, wijzigingsplannen als bijvoorbeeld ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak, gezien de voormalige bebouwings- en verhardingssituatie minder dan 2.000 m². Het plangebied 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.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De nieuwe woningen zijn bereikbaar via de bestaande, het plangebied omsluitende wegen, zijnde de Maasveldstraat, Paul Guillaumestraat en Bergstraat. Deze straten zijn eenvoudig en veilig bereikbaar vanaf de Roermondseweg, welke deel uit maakt van de doorgaande weg richting Venlo en Belfeld en de A73.

De genoemde wegen zijn, mede gezien de voormalige bestaande situatie, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van het bouwplan.

De parkeervoorzieningen zijn gesitueerd in het plangebied, overwegend op de terreinen gelegen aan de achterzijde van de woningen. De ontsluiting van deze terreinen vindt plaats via de Paul Guillaumestraat.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwe parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. De parkeerbehoefte dient berekend te worden conform de gemiddelde parkeernormen uit CROW-publicatie 317. Rekening dient te worden gehouden met de volgende normen:

- Hoek- en tussenwoningen in de koopsector: 1,5 - 2,3 pp per woning.
- Sociale huurwoningen: 1,2 - 2,0 pp per woning.

Het voorgestelde woningbouwprogramma met 40 woningen voor fase 1 en 2 bestaat uit een verhouding van circa 60% sociale huurwoningen en 40% koopwoningen (tussen- en hoekwoningen). De bijbehorende gemiddelde parkeernorm is dan als volgt:

Type woning	Gemiddelde parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
hoek- en tussenwoningen koopsector (ca. 40%)	1,9	30,4
sociale huurwoningen (ca.	1,6	38,4

60%)		
Totaal		68,8

Binnen het plangebied worden voor fase 1 en 2 in totaal 31 parkeerplaatsen en 2 opstelplaatsen (opritten) gerealiseerd. Dit betekent een totaal aantal van 32 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens nog diverse bestaande (openbare) parkeerplaatsen aanwezig. De bestaande parkeervakken en parkeermogelijkheden langs de Paul Guillaumestraat en Bergstraat mogen worden meegeteld bij het bepalen van de parkeercapaciteit in de directe omgeving, omdat deze in de huidige situatie geen intensief gebruik kennen. Aan de Paul Guillaumestraat liggen 19 bestaande parkeervakken, waar nog 4 parkeervakken aan worden toegevoegd middels de voorliggende ontwikkeling. Langs de Bergstraat liggen 10 langsparkeervakken. Langs de Maasveldstraat liggen 13 parkeerplaatsen, die in het verleden door de voormalige flatbewoners gebruikt werden. Deze parkeerplaatsen mogen ook meegeteld worden bij het bepalen van de parkeernorm. Het stedenbouwkundig plan voorziet in paadjes die de parkeerplaatsen aan de Maasveldstraat, Bergstraat en Paul Guillaumestraat vanuit het plangebied toegankelijk maken.

1. Nieuw te realiseren parkeerplaatsen	
- Parkeerplaatsen fase 1 en 2	31 pp
- Opstelplaatsen (opritten) fase 1	2 pp
- Nieuw te realiseren parkeervakken P. Guillaumestraat	4 pp
2. Bestaande parkeerplaatsen	
- Langsparkeervakken Bergstraat	10 pp
- Parkeervakken Maasveldstraat	13 pp
- Parkeervakken P. Guillaumestraat	19 pp
Totaal aantal parkeerplaatsen	79 pp

Met de nieuwe te realiseren parkeerplaatsen en de bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied voorziet het plan in totaal in 79 parkeerplaatsen. Met dit aantal kan gesteld worden dat het plan ruimschoots aan de gemiddelde parkeerbehoefte conform de CROW normen voldoet.

Voor de reeds vergunde woningen in fase 3 wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals is beschreven in de ruimtelijke onderbouwingen voor deze fase.

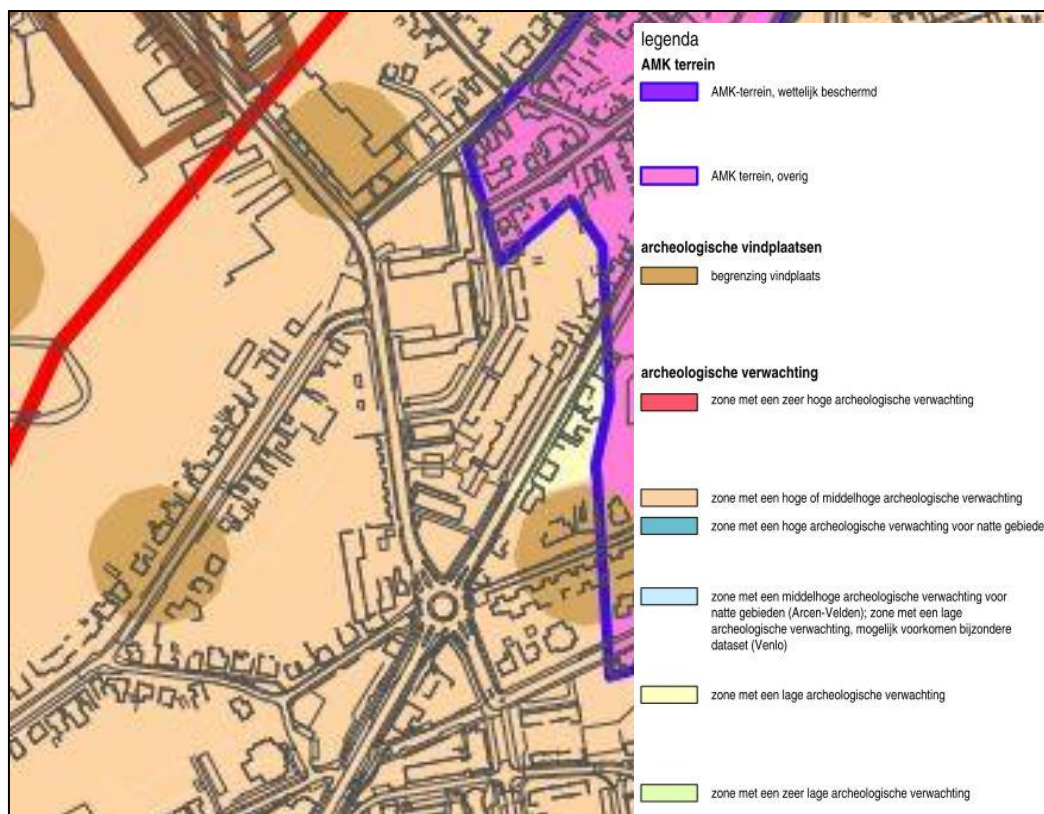
4.7 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied 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.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Venlo

Conform gemeentelijk beleid zijn binnen deze verwachtingscategorie ingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 40 cm - maaiveld onderzoeksplichtig.

Bij de slooiaanvraag 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 onderhavig nieuw bestemmingsplan is derhalve archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁸

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 plangebied op te stellen. Het 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 plangebied. 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 plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het plangebied 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 plangebied een middelhoge archeologische verwachting.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het noorden en zuiden van het plangebied en de voormalige aanwezigheid van (inmiddels gesloopte) bebouwing in delen van het plangebied, 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 onverstoorde delen van het plangebied 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 plangebied 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 plangebied waarin de bodem niet verstoord is.

⁸ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 13091673, d.d. 24 januari 2014

Programma van Eisen en proefsleuvenonderzoek

Op basis van het selectiebesluit is een Programma van Eisen⁹ opgesteld voor het noodzakelijke proefsleuvenonderzoek. Op basis van het door het bevoegd gezag goedgekeurde PvE is vervolgens een proefsleuvenonderzoek¹⁰ 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 plangebied en de voormalige aanwezigheid van (inmiddels gesloopte) bebouwing in delen van het plangebied, 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 plangebied blijft de kans reëel dat hier archeologische resten aanwezig zijn.

Gevolgd 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 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.

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 plangebied 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.

⁹ 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

¹⁰ Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek terrein P. Guillaumestraat, Maasveldstraat, Bergstraat en Roermondseweg te Tegelen in de gemeente Venlo, rapportnummer 14011064, d.d. 22 september 2014

De archeologische onderzoeksrapporten zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook zijn er volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen beschermde historische landschapselementen of Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten aanwezig binnen de directe omgeving van het plangebied. 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.

Op de concept cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is één element binnen het plangebied aangegeven. Dit betreft het voormalige tracé van de naar de Steylerstraat doorgetrokken Paul Guillaumestraat. Het huidige verloop van de Paul Guillaumestraat is pas begin jaren zestig van de vorige eeuw 'omgelegd'. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan is hiermee grotendeels rekening gehouden, gezien de voorziene langzaamverkeersverbinding tussen de Paul Guillaumestraat en de Steylerstraat.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt woningbouw gerealiseerd. Deze activiteit komt niet voor in Lijst C bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In Lijst D bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De beoogde woningbouw valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'). Daarbij geldt een drempelwaarde van:

1. 2.000 of meer woningen in een aaneengesloten gebied,
2. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de oprichting van 47 woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde (zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Tabel : Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
 - Cumulatie met andere projecten
 - Gebruik van natuurlijke grondstoffen
 - Productie van afvalstoffen
 - Verontreiniging en hinder
 - Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
-

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
 - Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
 - Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
-

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect

- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar de omvang daarvan ruimschoots onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het initiatief heeft betrekking op de oprichting van 47 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex met 21 zorgstudio's.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend onderhavig woningbouwinitiatief.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan. Geluid: ter plaatse van de woningen in de omgeving wordt door middel van het verlenen van een hogere grenswaarde voldaan aan de Wet geluidhinder. Geur: de woningen liggen niet binnen de geurcontouren van intensieve veehouderijen.
Risico van ongevallen	N.v.t.

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het perceel ligt braak. Voorheen waren in het plangebied appartementen aanwezig, welke zijn gesloopt.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor: <ul style="list-style-type: none"> • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • gebieden waarin bij communautaire wet- 	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschre-

geving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	den
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het landschap is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied¹¹ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Habitat en Vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het besluitgebied is niet gelegen in het NNN en/of Goudgroene natuurzone.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties. water- wingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het besluitgebied is blijkens de Omgevingsverordening Limburg 2014 niet gelegen in een van de genoemde gebieden.
Beschermd monument	Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

¹¹ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Conclusie

1. Woningbouw komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. Het woningbouwinitiatief valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarde' bij lange na niet wordt overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Steyl'. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt het gewenste bouwplan, door middel van het toekennen van passende bestemmingen, vastgelegd.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. 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.

Tegen de realisering van het gewenste initiatief bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig in het plangebied 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 het voorgenomen bouwplan aan de Roermondseweg-Maasveldstraat-Bergstraat-Paul Guillaumestraat in Tegelen vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tege-
len' is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond (d.d. oktober 2013), schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en het handboek van de gemeente Venlo.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3 Groen

De meer grootschalige groenvoorzieningen in het gebied, waaronder ook de locaties voor de waterbergingsvoorzieningen, zijn bestemd als 'Groen'. De als 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het gebruik als plantsoen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, parken, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Ondergeschikt zijn daarbij paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen en kunstwerken toegestaan, alsmede de bijbehorende nutsvoorzieningen. Er zijn binnen de groenbestemming geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Maatschappelijk

Het woonzorgcomplex met hierin de 21 zorgstudio's is bestemd tot 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen gezondheidszorg (o.a. medische zorg), zorg en welzijn. Ondergeschikte paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en kunstwerken zijn toegestaan, evenals bijbehorende nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, hiervoor zijn maximale goot- en bouwhoogten vastgesteld.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Openbaar gebied dat niet wordt ingericht als grootschalige groenvoorziening (hieronder wordt dus geen snippergroen verstaan) is, analoog aan het onderliggende bestemmingsplan, bestemde als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Ondergeschikt zijn toegestaan: berm- en beplanting, straatmeubilair, hondenuitlaatplaatsen en voorzieningen van algemeen nut. Er zijn binnen deze verblijfsbestemming geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

De woonvlekken zijn bestemd als 'Wonen'. Hoofdbebouwing is toegestaan binnen de opgenomen bouwstroken (bouwvlakken). Voor zowel hoofd- als aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn maximale goot- en bouwhoogten vastgesteld. De woningtypologie is vrijgelaten, met uitzondering van gestapelde woningbouw, welke niet is toegestaan. Verder mag het aangegeven aantal woningen niet worden overschreden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 8 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten.

In de artikelen 9 en 10 van de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (mede in relatie tot de vigerende planologische situatie) wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

7.2 Vooroverleg

In onderhavig geval is sprake van woningbouw binnen perspectief 9. In het plangebied spelen geen belangen, zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft.

De belangen van het waterschap zijn ook niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.5.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 18 januari tot en met 28 februari 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging kan door eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Venlo. Van deze zienswijzenmogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het ontwerp-besluit hogere geluidsgrenswaarden heeft eveneens vanaf 18 januari tot en met 28 februari 2018 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp-besluit om hogere waarden vast te stellen kan een belanghebbende binnen de termijn van terinzagelegging mondeling of schriftelijk gemotiveerde zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders van Venlo. Tegen het ontwerp-besluit hogere geluidsgrenswaarden zijn evenmin zienswijzen ingediend.

Voor fase 3 is separaat een afzonderlijke planologische procedure gevolgd om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning is in de onderhavige planstukken verwerkt.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

**Bijlage 1:
Berekening te bufferen hemelwater en uitwerking afwatering en riolering**

Berekening te bufferen hemelwater	oppervlak in m2	verharding factor	verharding coefficient	Bui 20 mm berging in m3	Bui 50 mm berging in m3	lengte infiltr. riool in m1	Lengte RWA riool in m1	inhoud riool	inhoud lava 48%	totaal berging	Opp. bov. inst. in m2	Opp. Waking in m2	Opp.ond.inst. in m2 Of GHG	boveninsteek boven	Gem. bodem peil of GHG	Peil waking	Inhoud ber- ging in m3	Inhoud ber- ging waking	elders te bergen bui 50 mm	Opmerkingen
Achterterrein A en dakvlakken achterzijde A																				
verhard opp verh A incl. bergingen	842	100,00%	842	17	42															
Blok 1: dakvlak achterzijde	160	100,00%	160	3	8															
Blok 2: dakvlak achterzijde	103	100,00%	103	2	5															
Blok 3: dakvlak achterzijde	65	100,00%	65	1	3															
Blok 4: dakvlak achterzijde	67	100,00%	67	1	3															
Blok5: dakvlak achterzijde	123	100,00%	123	2	6															
Totaal infiltratie A	1360	100,00%	1360	27	68															
capaciteit infiltratieriool R1-R3																				
riool diam 300 mm						46	21	4,73	27,66	32,40										totale berging ca. 19,8 mm
Overloop naar wadi B2 bij bui 50 mm																				35,60
Achterrein B en dakvlakken achterzijde B																				
verhard opp verh B incl. bergingen	874	100,00%	874	17	44															
Blok 6: dakvlak achterzijde	123	100,00%	123	2	6															
Blok 7: dakvlak achterzijde	74	100,00%	74	1	4															
Blok 8: dakvlak achterzijde	99	100,00%	99	2	5															
Blok 9: dakvlak achterzijde	75	100,00%	75	2	4															
Blok 10: dakvlak achterzijde	50	100,00%	50	1	3															
Blok 11: dakvlak achterzijde	103	100,00%	103	2	5															
Blok 12: dakvlak achterzijde	136	100,00%	136	3	7															
Totaal infiltratie B	1534	100,00%	1534	31	77															
capaciteit infiltratieriool R7-R4																				
riool diam 300 mm						46	6	3,67	27,66	31,34										totale berging ca. 22,6 mm
Overloop naar wadi B2 bij bui 50 mm																				45,36
verhard opp verh D	48	100,00%	48		2															
verhard opp verh E	84	100,00%	84		4			list												
Blok 3+4 dakvlak voorzijde zuid	104	100,00%	104		5															
Blok 6+7 dakvlak voorzijde noord	159	100,00%	159		8															
Totaal infiltratie B1	395	100,00%	395		20															
capaciteit Wadi B1											79	0	29	19,95	19,65	19,65	16	0	19,75	Overloop naar Wadi B2
verhard opp verh G	129	100,00%	129		6															
Blok 7+8+9 dakvlak voorzijde oost	240	100,00%	240		12															
Totaal infiltratie B3	369	100,00%	369		18															
capaciteit Wadi B3											125	0	17	19,95	19,65	19,65	21	0	18,45	Overloop naar Wadi B2
verhard opp verh C	113	100,00%	113		6															
verhard opp verh F	56	100,00%	56		3															
Blok 2+3 dakvlak voorzijde oost	183	100,00%	183		9															
Totaal infiltratie B2	352	100,00%	352		18															
capaciteit Wadi B2											417	302	174	19,95	19,25	19,65	207	95	17,60	berging B1+B2+B3 46 m3
TOTAAL TE BERGEN	4010			58	201					64							244	95	136,77	

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 5: Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 7: Advies externe veiligheid

RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGEN EN ONDERZOEKSRAPPORTEN VERGUNNINGAANVRAAG FASE 3

- BRO, Ruimtelijke onderbouwing “7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen”, projectnummer 211x08455, 6 juli 2017**
- BRO, Ruimtelijke onderbouwing “Woonzorgcomplex Paul Guillaumestraat te Tegelen”, projectnummer 211x08455, 6 juli 2017**
- 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**

