

# Bestemmingsplan Vossen-Breuers

Gemeente Venlo

Vastgesteld



**GEONIUS**

# Bestemmingsplan Vossen-Breuer

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0983.BPBP202009VOSSENBR-VA01

Datum: 3 mei 2022

Opdrachtgever: Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid BV

Projectnummer: CA200061

Documentnummer: R01v1.2-Toelichting

Status: Vastgesteld

+31 88 130 06 00

info@geonius.nl

Postbus 1097

6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Projectleider ruimtelijke ontwikkeling	Jeroen van Schie
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	Willemijn Smeets

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Plangebied .....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	8
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>9</b>
2.1	Planbeschrijving .....	9
2.1.1	Stedenbouwkundige uitwerking .....	9
2.1.2	Roermondseweg.....	10
2.1.3	Binnengebied .....	10
<b>3</b>	<b>Beleidskaders .....</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid .....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	12
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	13
3.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
3.1.5	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) .....	15
3.2	Provinciaal beleid .....	15
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 .....	15
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 .....	17
3.2.3	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	18
3.2.4	Provinciaal woonbeleid .....	19
3.3	Regionaal beleid .....	20
3.3.1	Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2020-2024) .....	20
3.4	Gemeentelijk beleid .....	21
3.4.1	Strategische visie Venlo 2030 .....	21
3.4.2	Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.....	21
3.4.3	Woonvisie 2016-2021.....	22
3.4.4	Dynamische Woningbouwprogrammering.....	24
3.4.5	Afwegingskader woningbouwprogramma Venlo .....	25
3.4.6	Welstandsnota gemeente Venlo 2013 .....	28
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten.....</b>	<b>30</b>
4.1	Akoestiek .....	30
4.2	Bodem .....	31
4.3	Luchtkwaliteit .....	32
4.4	Externe veiligheid .....	33
4.5	Archeologie .....	36
4.5.1	Archeologische beleidsadvieskaart .....	36
4.5.2	Archeologisch onderzoek .....	37

4.5.3	Conclusie projectgebied .....	37
4.6	Cultuurhistorie	37
4.7	Natuur	38
4.7.1	Gebiedsbescherming .....	38
4.7.2	Soortenbescherming .....	39
4.7.3	Houtkap.....	42
4.7.4	Conclusie .....	42
4.8	Milieuzonering	43
4.9	Water	44
4.9.1	Waterbeleid.....	44
4.9.2	Waterparagraaf .....	45
4.10	Verkeerskundige aspecten	47
4.10.1	Verkeer.....	47
4.10.2	Parkeren.....	48
4.11	Kabels en Leidingen	48
4.12	Niet-gesprongen explosieven	48
4.13	Milieueffectrapportage	49
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>53</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
<b>6</b>	<b>Planstukken.....</b>	<b>54</b>
6.1	Verbeelding	54
6.2	Regels	54

## Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna
Bijlage 6	Nader soortenonderzoek
Bijlage 7	Eekhoorn onderzoek
Bijlage 8	Bomeninventarisatie
Bijlage 9	Infiltratieonderzoek
Bijlage 10	Projectplan NGE
Bijlage 11	Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 12	Nota van zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

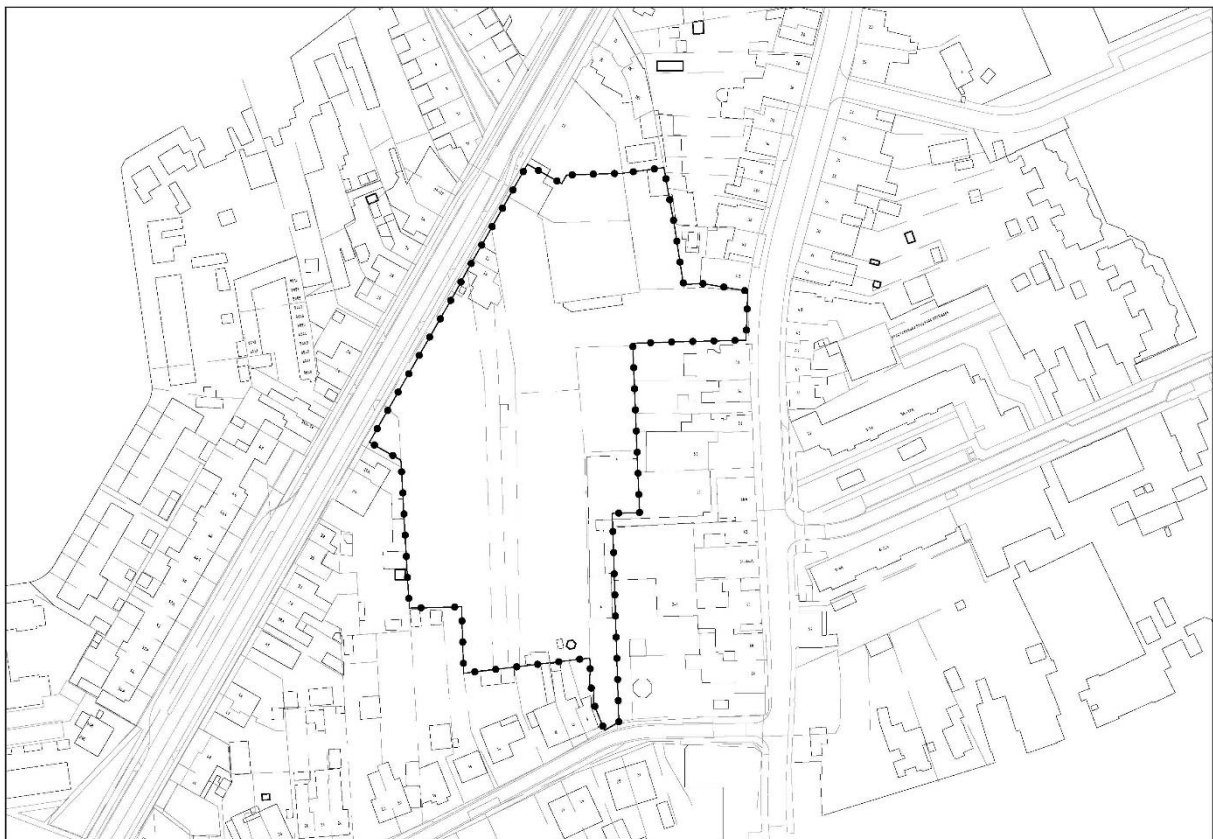
Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. is voornemens op de voormalige A&P Lückerlocatie aan de Roermondseweg in Tegelen woningbouwontwikkeling te realiseren. Hierbij worden 34 grondgebonden, levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een nieuwe woonstraat, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wandelpaden aangelegd.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actuele juridische-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw en het gebruik van de gronden voor de beoogde functies mogelijk worden gemaakt en de aanwezige waarden zoveel mogelijk worden beschermd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Roermondseweg, direct ten zuiden van het centrum van Tegelen. Het betreft de A&P Lückerlocatie waar voorheen een sigarenfabriek was gevestigd. Het plangebied is gelegen tussen de Roermondseweg en de Spoorstraat en omvat de percelen kadastraal bekend als Gemeente Tegelen, sectie A, nummers 798, 6375, 6575, 6639, 6640, 7472, 7473, 7980, 9197 en 9198.

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Roermondseweg één woning welke wordt gesloopt. In het gebied is verder nog een bedrijfsgebouw aanwezig welke eveneens gesloopt wordt.



Topografische ondergrond met begrenzing plangebied

Aan de overzijde van de Roermondseweg liggen woningen en een enkel winkelpand. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Riethstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de bebouwing aan de Spoorstraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het voormalige hoofdgebouw van de sigarenfabriek langs de Roermondseweg. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn doorsteken aanwezig naar de Riethstraat en de Spoorstraat.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

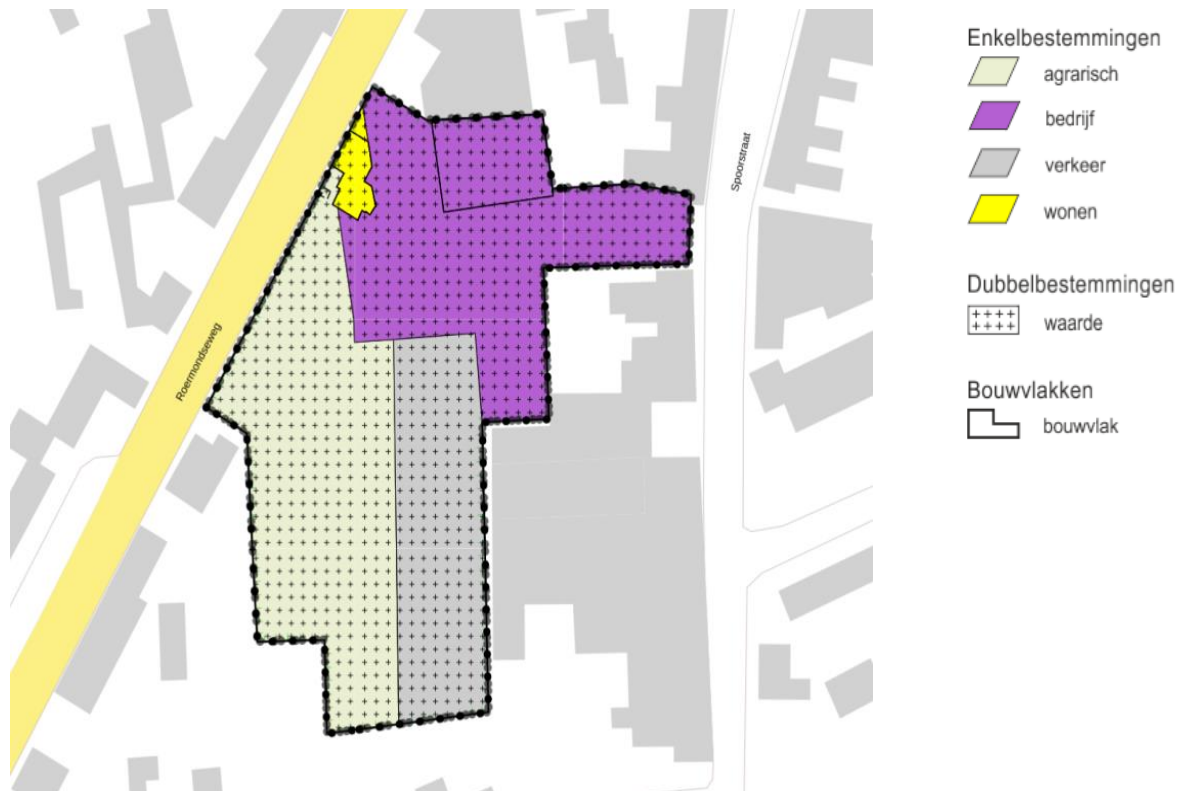
In de huidige situatie zijn ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen', vastgesteld op 25 september 2013;
- 'Centrum Tegelen', vastgesteld op 23 juni 2010;
- 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', vastgesteld 25 november 2020;
- 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning', vastgesteld 25 november 2020;

Onderstaand wordt nader ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen.

### Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen

Voor het grootste deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' van toepassing. Voor dit deel van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Agrarisch', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk'. Verder is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

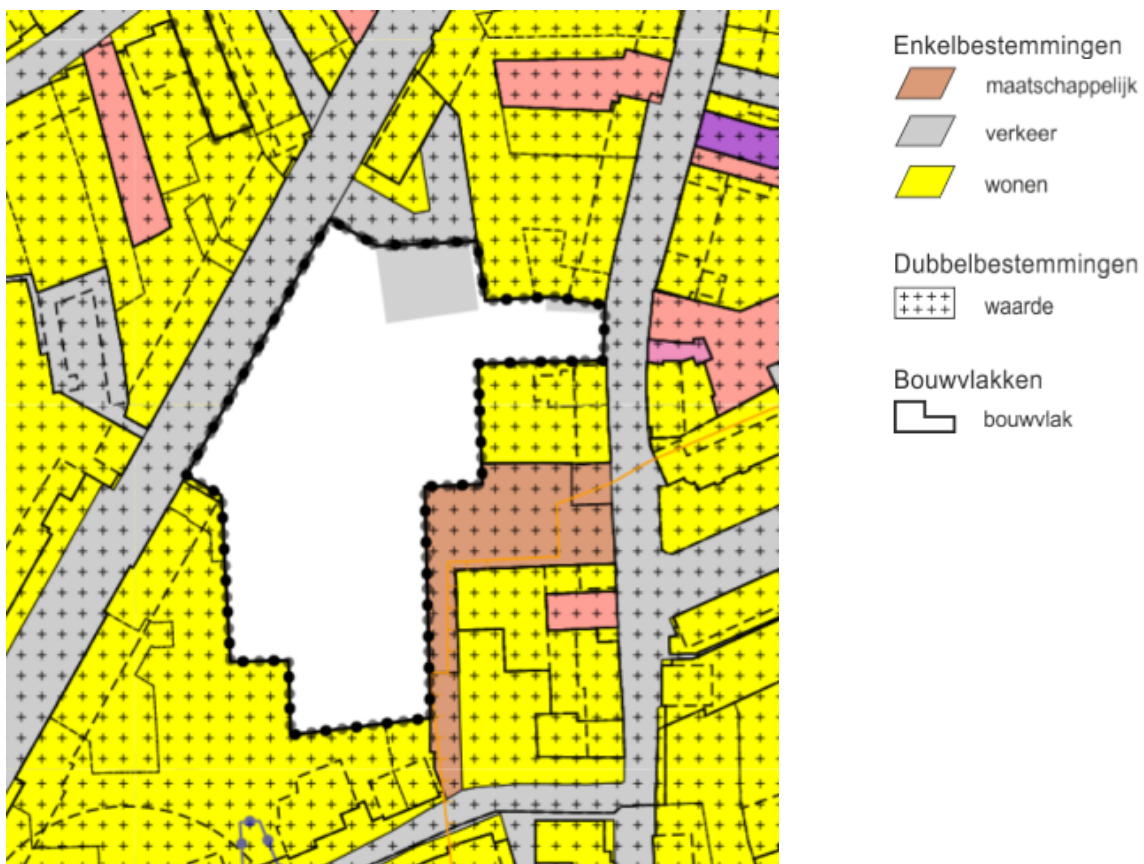


Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen'

Op basis van de bestemmingen die voor het plangebied gelden is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kadert waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk is.

### Centrum Tegelen

Voor het zuidoostelijke en het noordelijk deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' van toepassing. Voor dit deel van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Verder is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Op basis van de bestemmingen die voor het plangebied gelden is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kadert waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk is.

### Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

Het 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' is opgesteld om de mogelijkheden omtrent het toevoegen van woningen door gebruikswijziging van een bestaand gebouw of door woningsplitsing op een uniforme wijze te regelen. De regeling ten aanzien van woonbestemmingen, zoals deze is opgenomen in

het 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', is één op één overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

#### Paraplubestemmingsplan kamerbewoning

Het 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' is opgesteld om de mogelijkheden voor kamerbewoning in diverse gemeentelijke bestemmingsplannen op een uniforme wijze te regelen. De regeling ten aanzien van kamerbewoning, zoals deze is opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning', is één op één overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Vervolgens de nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 worden ten slotte de planstukken van dit bestemmingsplan beschreven.



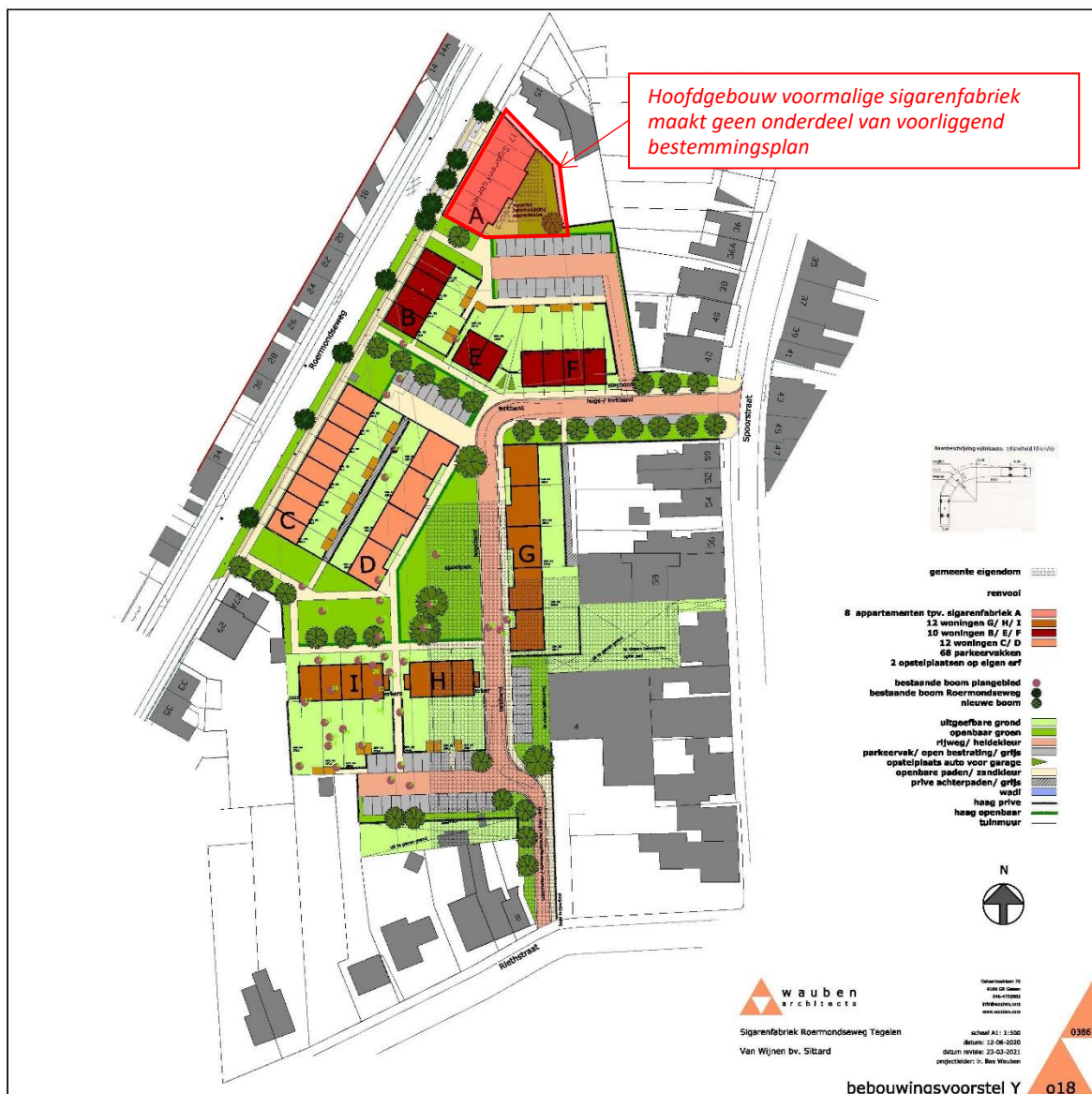
# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Planbeschrijving

### 2.1.1 Stedenbouwkundige uitwerking

Aan de Roermondseweg in Tegelen hebben vanuit het verleden diverse fabrieken gestaan en deze zijn in de loop der jaren vervangen door woningbouw. Een van de laatste locaties is A&P-Lucker, de voormalige sigarenfabriek.

Afgelopen jaren zijn diverse initiatieven geweest om het hoofgebouw van de fabriek met omliggend terrein te herontwikkelen naar woningbouw. In het onderhavige plan wordt uitgegaan van herontwikkeling van het terrein exclusief het hoofgebouw van de fabriek.



Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling is een woonprogramma vastgesteld met grondgebonden woningen in een mix van typologieën en prijsklassen bestaande uit:

- 9 patiowoningen (levensloopbestendig)
- 25 eengezinswoningen.

Verder voorziet het plan in de sloop van de bebouwing aan de Riethstraat en het Patronaatgebouw. Daarnaast blijft de aanwezige transformator aan de Roermondseweg in het plan gehandhaafd.

Het plangebied maakt onderscheid in 2 gebieden:

- Afbouw Roermondseweg
- Herontwikkeling binnengebied.

## 2.1.2 Roermondseweg

De Roermondseweg kenmerkt zich als vooroorlogse, aaneengesloten, dorpse lintbebouwing met variatie in leeftijd, kavelbreedte en hoogte. De rooilijn is daarbij nagenoeg gelijk. Met voorliggend plan wordt het straatprofiel met langsparkeren aangepast. Daarbij wordt de parkeerstrook verbreed en wordt het trottoir iets verlegd richting het plangebied.

Aan de Roermondseweg wordt de lintbebouwing doorgezet in de huidige rooilijn. Aan de zuidzijde bestaat de bestaande bebouwing uit 1 a 2 lagen met kap. De sigarenfabriek direct ten noorden van het plangebied is een gebouw van aanzienlijke hoogte. Het lange bouwblok langs de Roermondseweg wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap waarbij de kaprichting varieert. Het noordelijke korte bouwblok eindigt met een plat dak (3-laags) waarmee een aanhaking in massa op het fabrieksgebouw wordt gezocht.

Tussen de bouwblokken aan de Roermondseweg is ruimte gehouden voor brede groenstroken. Zo ontstaat voldoende opening en zicht op de nieuwe bebouwing van het binnen gebied. De groenstroken worden begeleid met paden welke enkel bedoeld zijn voor langzaam verkeer. Het binnengebied is daarmee uitnodigend en zichtbaar vanuit Roermondseweg.

De architectuur is geïnspireerd op de industrialisatie-periode voor 1945 en Tegelse kleiwaren. Dit geldt ook voor het binnengebied. Zijgevels worden ontworpen als volwaardige overhoekse gevel met ramen in keuken, woon- en slaapkamers.

## 2.1.3 Binnengebied

De hoofdontsluiting van autoverkeer voor het binnengebied vindt plaats via een nieuw aan te leggen woonstraat. Deze woonstraat wordt ontsloten vanaf de Spoorstraat (2-richtingen) en vanaf de Riethstraat (eenrichting). Het parkeren in plangebied is zoveel als mogelijk geclusterd.

In het binnengebied is een centraal groen plein aanwezig. Op dit plein is robuust groen en een speelplek voorzien. Ter plaatse van de openbare groenstroken wordt bestaand groen waar mogelijk gehandhaafd en versterkt met nieuwe aanplant.

Het centrale groene plein wordt aan 4 zijden afgebouwd met nieuwbouw. De oriëntatie is voor alle bouwblokken gekeerd naar het groen dat daarmee als het ware een verlengstuk wordt van de voortuin. De bebouwing aan Noord- en Zuidzijde ligt op zeer ruime afstand tot bestaande (en nieuwe) bebouwing. Hier is gekozen voor een 2-laags woningtype met kap. Aan de zuidzijde gelegen woningen worden op drie plekken voorzien van een accent aan de zijgevel door middel van een erker. De bouwblokken aan oost- en westzijde worden uitgevoerd als patiowoningen (één bouwlaag).

Met deze planopzet is nergens een confrontatie tussen voorkanten en achterkanten van woningen. Daarbij worden overgangen van achter- en zijtuinen op openbare ruimte mee ontworpen. Achtertuinen worden afgezoomd met een hekwerk voorzien van een beukenhaag. Daarmee is de privacy voor bewoners gewaarborgd en wordt een hoogwaardig, eenduidig beeld gecreëerd.

# 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de vigerende beleidsdocumenten besproken die betrekking hebben op het plangebied. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op het nationaal beleid, waarna op volgorde van schaalgrootte in de volgende paragrafen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. Voor elk beleidsdocument wordt een reflectie gemaakt op het voorliggende plan.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte van er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

#### *Voorliggend plan:*

Met name het derde beleidspunt uit de NOVI is van toepassing op het voorliggend plan. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen strijdigheden met de NOVI.

### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

Het plangebied is gelegen in de MIRT-regio Brabant en Limburg en omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

#### *Voorliggend plan:*

Er is geen strijdigheid met het nationale ruimtelijke beleid aanwezig. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR op het projectgebied van toepassing zijn.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.



Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 34 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling ontstaat er dus geen uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

*Voorliggend plan:*

In voorliggend plan worden 34 woningen gerealiseerd. Er is in deze situatie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen 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.

### 3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

*Voorliggend plan:*

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

### 3.1.5 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

#### *Voorliggend plan:*

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL2014 kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groei. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma zijn op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Op 11 november 2016 heeft Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Op onderdelen is de omgevingsverordening gewijzigd op 31 maart 2017 Wijzigingsverordening hoofdstuk 3 Natuur, 21 december 2017 (Wijzigingsverordening paragraaf 2.13 zilvergroeene natuurzone, Wijzigingsverordening regels in zake geothermie en Wijzigingsverordening 3.1 Veehouderijen en Natura 2000), 14 december 2018 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 Paragraaf 2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 30 augustus 2019 Omgevingsverordening Limburg 2014 wijziging begrenzing Goudgroene,

Zilvergroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone en 22 november 2019 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 par. 2.14 Houden van geiten.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Ook ten aanzien van de bronsgroene landschapszones, de zones rondom natuurbeken en het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg bevat de Omgevingsverordening diverse beschermende regels.

Ook bevat de omgevingsverordening o.a. regels omtrent het opnemen van reserveringszones langs spoorwegen en provinciale wegen. Deze zones dienen vrij te blijven van bebouwing met het oog op een toekomstige verbreding, spoorverdubbeling, het toevoegen van een parallelvoorziening, elektrificatie, of het anderszins uitbreiden of verbeteren van deze provinciale weg of spoorweg.

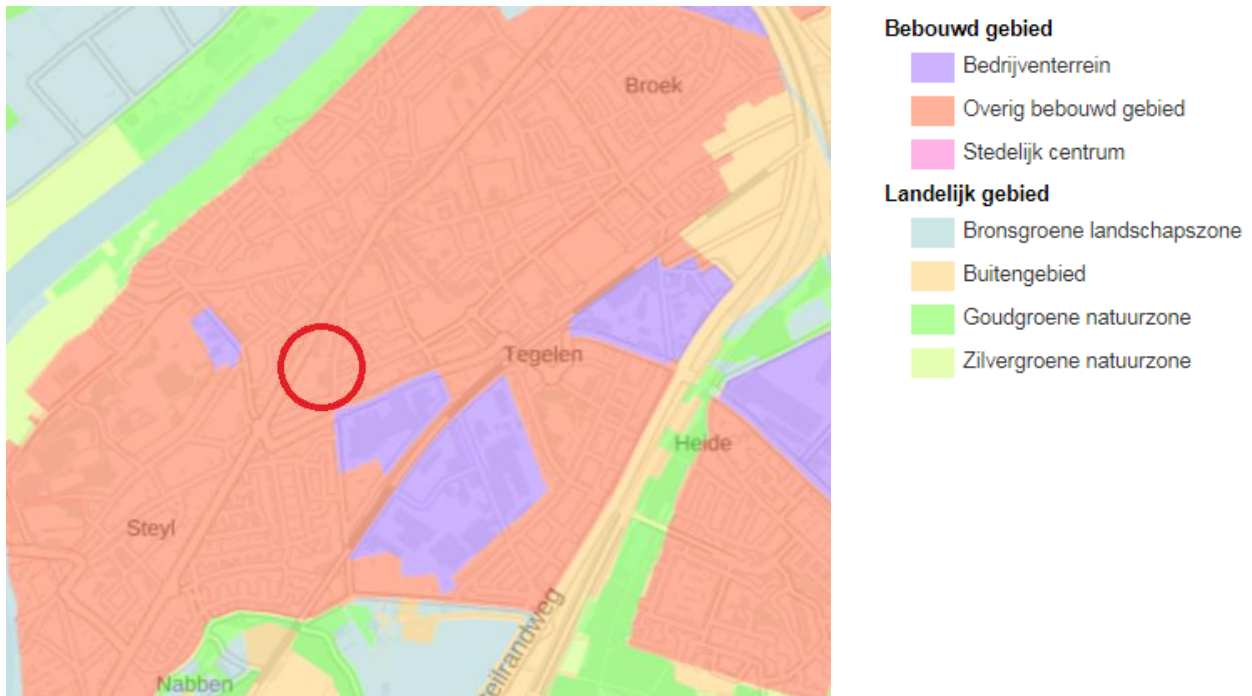
In de verordening is daarnaast onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaand stedelijk gebied (overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Een belangrijk onderdeel van het POL2014 betreft de opgave voor de drie regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg om voor die thema's waarvoor dynamisch voorraadbeheer aan de orde is, regionale structuurvisies op te stellen en daarover ook op regionaal niveau bestuursafspraken te maken. In de Omgevingsverordening Limburg zijn deze bestuursafspraken vervolgens verankerd.

#### Plan specifieke aspecten

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten uit het POL2014 en de Omgevingsverordening relevant.

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding planlocatie

De uitgangspunten die binnen de bovengenoemde zones gelden, worden hierna kort uiteengezet.

#### *Overig bebouwd gebied*

Het 'overige bebouwd gebied' betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De beleidsaccenten zijn gericht op: Transformatie regionale woningvoorraad, Bereikbaarheid, Balans voorzieningen en detailhandel, Stedelijk groen en water, Kwaliteit leefomgeving"

#### *Voorliggend plan:*

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 (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een woongebied ontwikkeld met 43 grondgebonden woningen, waaronder levensloopbestendige woningen. 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.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

#### *Voorliggend plan:*

De onderhavige locatie ligt buiten de door de omgevingsverordening aangewezen beschermgebieden op het gebied van milieu, landschap, natuur en waterkeringen.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 kent geen conflicten met de voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend plan.

### 3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Na een uitgebreid participatief proces is de ontwerp-Omgevingsvisie 25 augustus 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).’

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema’s;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema’s op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio’s Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en



duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

#### *Voorliggend plan:*

Deze ontwikkeling voorziet in sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen binnen het bestaand woongebied. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

### 3.2.4 Provinciaal woonbeleid

In de geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (januari 2019) wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in de leden
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk, het derde lid dan wel de wijze waarop invulling is gegeven van het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

*Voorliggend plan:*

Voorliggend plan vindt aansluiting bij de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024. In paragraaf 3.3.1 wordt daarop ingegaan.

## 3.3 Regionaal beleid

De gemeente Venlo behoort tot de regio Noord-Limburg. Binnen deze regio is de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 relevant voor het voorliggend plan.

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2020-2024)

De Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg zet voor nieuwbouwprojecten in op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen per doelgroep wordt er gebruik gemaakt van huishoudensprognoses. Nieuwbouwprojecten dienen invulling te geven aan de mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognoses. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend. Daarom kiest de regio ervoor om te werken met kwalitatieve richtlijnen. De uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn zijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken zoals leegstand en invulling van cultureelhistorische waardevolle panden (Koppelkansen);
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.

Plannen die meer dan 10 woningen omvatten, worden regionaal afgestemd.

#### *Voorliggend plan*

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 12 koopwoningen, 10 middenhuur woningen en 12 sociale huurwoningen. Het plan voorziet daarmee in woningvoorraad voor uiteenlopende doelgroepen. De locatie ligt in de kern Tegelen. Het plan sluit daarmee aan bij de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Er zijn bovendien geen strijdigheden met deze woonvisie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische visie Venlo 2030

De regio Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische regio. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. De regionale economie is sterk en groeit. In de economische kracht gemeten was Venlo in 2007 de 2e regio van Nederland. De regio Venlo bezet wereldwijd een koppositie in de ontwikkeling van 'Cradle tot Cradle' als vernieuwend economisch concept en heeft het initiatief genomen om ook de innovatiekracht op dit gebied aan de regio te binden.

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen
- Innovatieve en excellente stad
- Venlo internationaal
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart
- Veelzijdige stad in het groen

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

#### *Voorliggend plan*

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

### 3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo is op 25 juni 2014 unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. In deze structuurvisie zijn de belangrijkste ruimtelijke opgaven van de gemeente beschreven. De kernopgave die is geformuleerd luidt: 'Venlo als veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap.' Hierbij gelden de volgende 3 basisprincipes:

- Cradle to Cradle als vertrekpunt;

- Betrekken van (Duitse) regiogemeenten;
- Zelf draagvlak creëren.

Met de kernopgave die is geformuleerd, wil de gemeente het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied versterken en daarmee werken naar een afwisselendere en aantrekkelijkere gemeente.

Naast de kernopgave zijn er nog 5 zogenoemde majeure opgaven geformuleerd:

- Drukke in het ommeland: hiermee stuurt de structuurvisie op het verminderen van stedelijke activiteiten in het landelijk gebied, om zodoende de kansen van het buitengebied en het landschap maximaal te benutten.
- Ruimte in de stad: nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden enkel nog toegestaan binnen de huidige contouren van het stedelijk gebied.
- Leven met de Maas: vanwege klimaatverandering kunnen er grotere hoogwaterpieken voorkomen. Daarom stelt de structuurvisie het principe 'ruimte waar het kan, dijken waar het moet'. Het natuurlijke landschap van de Maas wordt daarnaast zoveel mogelijk gekoesterd.
- Voorzieningen op maat: de structuurvisie zet in op het behoud van basisvoorzieningen in wijken en dorpen door sterke voorzieningencusters in te richten.
- Robuuste structuren: De gemeente streeft naar een bereikbare, verkeersveilige en toegankelijke stad, zoveel mogelijk op basis van een schoon, duurzaam, stil en veilig mobiliteitssysteem;

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.

#### *Voorliggend plan*

In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Daarbij is er sprake van een herstructureringslocatie waarbij het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele woonbehoefte. Voorgenomen ontwikkeling heeft daarnaast geen strijdigheden met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

### 3.4.3 Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Venlo is opgesteld als lokale uitwerking van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg. De regionale visie kent echter reeds een nieuwe versie.

De bevolking van Venlo vergrijsst, ontgroent (meer ouderen en minder jongeren) en individualiseert. Er komen daardoor meer één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt daarmee nog tot 2030 een lichte toename in de woningvraag verwacht, waarna de woningvraag tussen 2030 en 2050 met 6% zal afnemen.

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, 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.

Tabel 2.1: Overzicht van het ontwikkelperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo

Ontwikkelperspectief Venlo	Venlo Centrum	Venlo stad Overig	Blerick	Tegelen	Arceen	Belfeld	Lomm	Velden
<b>Versterken Stedelijk wonen/stedelijk profiel (ontwikkeling woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum)</b>	++							
• Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen	++	+	+	+				
• Bij groei accommoderen: studenten, expats, jonge hoger opgeleiden	++							
• Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt)	++	+	+	+				
<b>Nieuwbouw bij lokale behoefte mogelijk</b>					+	+	+	+
<b>Transformatie op termijn: verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad)</b>		+	++	+	+	+	+	+
• Opvangen teruglopende woningbehoefte na 15 jaar; onttrekken van woningen met lage toekomstwaarde (sociaal en particulier)		+	+	+	+	+	+	+
• Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit: prettige woonwijken met toekomstwaarde		+	++	+				
• Inzetten op een goede balans tussen koop en huur	+	+	+	+				
• Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier)	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Inzetten op leefbaarheid (sociaal perspectief)</b>	+	+	++	+	+	+	+	+
• Wijkgerichte aanpak	+	+	+	+	+	+	+	+
• Sociale wijkteams	+	+	+	+	+	+	+	+
• Huizen van de wijk	+	+	+	+	+	+	+	+
• Sociale structuur/eigen identiteit versterken					+	+	+	+

### Voorliggend plan

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, prettig wonen in een woonwijk met toekomstwaarde.

In de woonvisie staat tevens beschreven dat we bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreven.

### Conclusie

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 34 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 9 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod



bestaand uit 12 sociale huurwoningen, 12 koopwoningen en 10 middenhuur of koop woningen. Samengevat is de ontwikkeling hiermee passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de woonvisie.

### 3.4.4 Dynamische Woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

#### Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvrage in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

#### 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 en 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.

#### Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende herontwikkeling behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2020 wordt beschreven dat aandacht dient te worden besteed aan het evenwicht in het woningaanbod. Noodzakelijk voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen en betaalbare huisvesting voor starters.

#### Conclusie

Over de opzet van onderhavig plan is overleg gevoerd met de gemeente. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de sloop van 1 woning en nieuwbouw van 34 grondgebonden woningen waaronder 9 levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling voorziet in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Ondanks dat voorliggend plan behoort tot categorie 3, heeft het gemeentebestuur haar principemedewerking toegezegd.

Met de planontwikkeling wordt een complementair, gemengd aanbod ontwikkeld welke voorziet in de woningbehoefte van het gebied. Daarbij worden de 12 sociale woningen uit de strategische reserve van Antares opgenomen. Antares heeft een strategische reserve van nog te bouwen woningen, die in de bestaande plancapaciteit van de gemeente Venlo is meegenomen. Binnen dit aantal mag Antares nieuwe woningen toevoegen in de gemeente Venlo. De 12 sociale huurwoningen die binnen deze ontwikkeling worden toegevoegd, gaan ten laste van deze voorraad te bouwen woningen van Antares.

Gezien het bovenstaande past het plan binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.4.5 Afwegingskader woningbouwprogramma Venlo

Het afwegingskader woningbouwprogramma Venlo is een toetsingsinstrument waarlangs alle nieuwe initiatieven worden afgewogen op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit. De ontwikkeling van 34 levensloopbestendige woningen op de A&P-Lucker locatie aan de Roermondseweg is ook getoetst aan dit afwegingskader. Onderstaand zijn de uitkomsten in tabelvorm weergegeven.

#### Stap 1 – Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader

##### Ruimtelijk:

volgnr.	omschrijving	nadere uitleg	Max. punten	0 punten	score
1	inbreiding of uitleglocatie	inbreiding = binnen bestaand stedelijk gebied, hoofdkern (Venlo, Blerick, Tegelen) of overige gebieden; uitleg = buiten bestaand stedelijk gebied	hoofdkern 2, overig 1	uitleg 0	2
2	hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: monumentale gebouwen, scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed	cult. hist. waarde 2, overig bestaand vastgoed 1	geen hergebruik 0	0

3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen: afname aantal woningen (substantieel) verdichting: toename van het aantal woningen is in principe niet wenselijk, tenzij wel gewenst op basis van Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	verdunnen 2 verdichten op wenselijke plek 1	gelijk of meer overig 0	1
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid, gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteitskaart (Welstandsnota)	rotte plek 2 of 1	geen rotte plek 0	2
5	Versterken verzorgingsstructuur	Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van de gemeente, dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	versterking 2	geen versterking 0	0
<b>Totaalscore ruimtelijk</b>					<b>5</b>

Volkshuisvestelijk:

volgnr.	omschrijving	nadere uitleg	Max. punten	0 punten	score
6	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	volledig 2 deels 1	niet 0	2
7	Onderscheidend woningtype	Is er sprake van een plan met woningtypen die nog niet in Venlo aangeboden worden (grondontsloten woningen, waterwoningen)	volledig 2 deels 1	niet 0	0
8	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, zorgdoelgroepen	volledig 2 deels 1	niet 0	0
9	Flexibel concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	volledig 2 deels 1	niet 0	0
10	Tijdelijk concept	Betreft het een tijdelijk concept, dat na max. 10 jaar geheel uit de markt genomen wordt?	volledig 2 deels 1	niet 0	0
11	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	volledig 2 deels 1	niet 0	1

12	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn dan wel met een lift bereikbaar?	volledig 2 deels 1	niet 0	1
13	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, particulier opdrachtgeverschap, coöperatie (zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet)?	volledig 2 deels 1	niet 0	0
14	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)? Het gaat hier om maatregelen op woningniveau	volledig 2 deels 1	niet 0	0
15	Klimaatbestendig bouwen	Levert het plan een bijdrage aan de opgave klimaatbestendig te bouwen m.a.w. wordt rekening gehouden met de klimaatverandering (situering richting zon, regenwateropvang, C2C)	volledig plan 2 deel plan 1	niet 0	0
<b>Totaalscore volkshuisvestelijk</b>					<b>4</b>

0-4 punten	plan niet wenselijk
5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'	plan heroverwegen (aantal/type won., fasering)
> 8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk'	plan uitvoeren

Het initiatief scoort 5 punten op het onderdeel 'ruimtelijk' en 4 punten op het onderdeel 'volkshuisvestelijk'. De totaalscore bedraagt 9 punten. Het plan valt hiermee in de categorie 'plan uitvoeren'.

## Stap 2 – Beoordeling financieel / juridische gevolgen – risicoparagraaf

volgnr.	omschrijving	nadere uitleg	opmerking
16	Economische uitvoerbaarheid	Is het huidig programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten; is er al afgeboekt etc.)	Voorliggend plan voorziet in de sloop van 1 woning en de realisatie van 12 koopwoningen, 10 middenhuur woningen en 12 sociale huurwoningen. Binnen dit programma worden 9 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarbij voorziet de ontwikkeling in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de verschuivende woningmarktbehoefte.
17	Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen	Er bestaat een risico op planschade, omdat niet alle percelen reeds een woonbestemming hebben. Er wordt een

		voorzienbaarheid kan worden gecreëerd)	planschade overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.
18	Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen	Nee
19	Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp c.q. woonrijp maken)	Nee
20	In welke fase zit het plan (initiatiefase, realisatiefase, bouwrijp, woonrijp etc.)		Initiatieffase / aanvraag omgevingsvergunning.
21	Wat is het financiële gevolg voor het gemeentelijk grondbedrijf en de uitvoerbaarheid van (in exploitatie genomen, lopende) plannen?		Voor de planontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee afdoende aangetoond.
22	Is er een subsidie aan het project gekoppeld? Zo ja, wat is het risico? (het gaat om subsidie die wij hebben aangevraagd c.q. welke wij beheren)		Nee

Uit de beoordeling van de financiële en juridische aspecten komt naar voren dat er geen risico's bij de gemeente Venlo liggen. De risico's liggen volledig bij de uitvoerende partij. Het plan is hiermee financieel en juridisch uitvoerbaar.

### 3.4.6 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Voor de gemeente Venlo geldt de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. De kernopgave van de welstandsnota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. Het doel van de actualisatie is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo.



- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening.
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving.
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Venlo. Het gemeentebestuur doet dit niet door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen (uitgezonderd de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken). Absolute criteria leveren slechts één maximaal mogelijk resultaat op. Relatieve criteria bieden de initiatiefnemer meer vrijheid en flexibiliteit. Daarom wordt de welstandsadvisering voor een groot deel uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven voor op welke aspecten de welstandsbeoordeling van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laat initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten binnen het welstandskader. Eigen aan het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één maximaal resultaat maar meerdere uitkomsten mogelijk maken.

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Centrum Tegelen'. Het kader voor de ontwikkeling van het centrum van Tegelen is het beeldkwaliteitsplan Centrum Tegelen. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'Rijksweg en locatie Lückler-A&P'.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat de locatie geschikt is voor verschillende typen ontwikkelingen. Vanuit de markt is woningbouw (appartementen en eengezinswoningen) erg aantrekkelijk. Anderzijds is een menging van functies wenselijk. Aan de zijde van de Roermondseweg (Rijksweg) en de Spoorstraat dient de bebouwing aan te sluiten op de huidige lintbebouwing. In de opgezette modellen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan zijn steeds twee leefmilieus te onderscheiden: de lintbebouwing aan de Roermondseweg en het woonmilieu in het binnenterrein. Gesloten bebouwing staat in contrast met vrijstaande bebouwing in het binnenterrein (tuinmilieu) en vice versa. Middels ontsluiting en strategische menging van architectuur worden beide milieus verankerd in de stedenbouwkundige context.

*Conclusie:*

Met de wijze waarop in voorliggende stedenbouwkundig plan de verschillende woonmilieus zijn uitgewerkt als ook hoe de samenhang, verwevenheid en verankering is opgelost sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Tegelen'.

# 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in deze ruimtelijke onderbouwing zijn ingepast.

## 4.1 Akoestiek

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing.

### *Voorliggend plan*

Door K-plus is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai verricht ('Woningbouwontwikkeling A&P/Lückerlocatie te Tegelen, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen' d.d. 21 april 2022). Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

### *Conclusie project*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaai van de Roermondseweg. Bij tweentwintig woningen ligt de geluidsbelasting (gevelbelasting) boven de voorkeurgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt daarbij, na wettelijke aftrekcorrectie, 62 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden.

Maatregelen aan de bron en/of overdracht om de gevelbelasting zoveel als mogelijk terug te brengen zijn weliswaar mogelijk, maar stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren omdat het gaat om de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie en men gebonden is aan de afmetingen van het terrein. Een andere stedenbouwkundige opzet zal na verwachting niet leiden tot een afname van woningen waarvoor een hogere waarde moet worden verleend. Het plan ligt in de bebouwde kom van Tegelen. Het is niet wenselijk om geluidafschermdende voorzieningen op te richten. Ook is het niet wenselijk om de maximumsnelheid op de Roermondseweg te verlagen. Ook andere maatregelen aan de bron, zoals het aanbrengen van geluidarm asfalt, zijn uit praktisch en financieel oogpunt niet haalbaar/wenselijk. Dit omdat er sprake is van openbaar gebied in eigendom van de gemeente, waarover dan aanvullende contractuele afspraken tussen partijen zouden moeten worden gemaakt inzake wegdektype, financiering, (weg)werkzaamheden, visuele impact op het straatbeeld en dergelijke. Daarnaast wegen de kosten van een dergelijke omvangrijke aanpassing aan de bron niet op tegen de schaal van het project. In concreto zijn de kosten van aan te brengen gevelmaatregelen aan de woningen aanmerkelijk geringer dan het realiseren van een aanpassing aan de bron in de vorm van het aanbrengen van geluidarm asfalt. Om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe functie te kunnen waarborgen zullen gevelmaatregelen worden getroffen.

Bij de gemeente Venlo wordt daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend voor deze 22 woningen.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de realisatie van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.2 Bodem

### Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707.

Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

### Voorliggend plan

In het kader van voorliggend plan is door Geonius Milieu B.V. voor een deel (9.050 m<sup>2</sup>) van het totale plangebied (ca. 12.000m<sup>2</sup>) een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Ten behoeve van de planontwikkeling is het verkennend bodemonderzoek in 2 delen opgesplitst, namelijk het onderzoek vóór de sloop (fase 1) en het onderzoek ná de sloop (fase 2).

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt voor betreffende plangebied het volgende:

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is over het gehele terrein licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PAK's en PCB's. De ondergrond (0,5-2 m-mv) is niet tot licht verontreinigd met kobalt.
- Uit de inkadering/verificatie van de sterke verontreiniging met kobalt die door HMB in 2021 is aangetoond tijdens dit onderzoek niet is aangetoond. Derhalve kan gesteld worden dat de locatie niet sterk verontreinigd is met kobalt en aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
- Het grondwater in peilbuis 008 is licht verontreinigd met cadmium en barium en sterk verontreinigd met nikkel. Het grondwater in peilbuis 015 is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en cadmium. Daar geen nikkel in de grond is aangetroffen boven de achtergrondwaarde kan met enige zekerheid worden gesteld dat de verontreiniging met nikkel niet afkomstig is van de huidige onderzoekslocatie.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.

- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is boven de helft van de interventiewaarde / samenstellingswaarde. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk ter plaatse van het onderzochte deel.
- Ter plaatse van het zuidelijk terreindeel is een sterke verontreiniging met PAK en asbest aangetoond in onderzoek MA190987.015.R01.V1.0 (Geonius Milieu BV, d.d. 7 maart 2022). Deze verontreinigingen zullen nader worden onderzocht in project MA190987.015.

#### *Conclusie project*

Plaatselijk is de locatie mogelijk sterk verontreinigd met PAK en/of asbest en dient de locatie wellicht voorafgaand aan de graafwerkzaamheden gesaneerd te worden. Deze verontreinigingen zullen nader worden onderzocht. Dit onderzoek dient in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag uitgevoerd te worden.

Voor het overige plangebied zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aangetoond in het kader van de wet bodembescherming waarbij de achtergrondwaarde wordt overschreden. De tussenwaarde en interventiewaarde worden echter niet overschreden.

Indien bij de bouw, sloop of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

#### *Het besluit NIBM*

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM bedroeg de concentratie PM10 ter plaatse in 2019 minder dan 35 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>2,5</sub> ter plaatse in 2019 minder dan 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse in 2019 minder dan 35 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> 20 µg/m<sup>3</sup>. Volgens CGN-kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. Daarnaast is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

#### *Conclusie:*

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 4.4 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- Stationaire bronnen: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Niet-stationaire bronnen: vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10<sup>-6</sup> per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10<sup>-6</sup>, geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10<sup>-6</sup> per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10<sup>-5</sup> per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal

dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:  $0,01/N^2$ , waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan  $1/10^{-4}$ , oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans  $1/10^{-6}$ , oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans  $1/10^{-8}$ .

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

#### *Voorliggend plan*

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Aan de hand van deze risicokaart zijn de risicobronnen in en nabij het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. inrichtingen welke onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vallen;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
3. hogedruk aardgasleidingen, K1, K2, K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

#### Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 125 meter een risicovolle inrichting, namelijk MGG Tegelen BV aan de Industriestraat 14. 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. Op de risicokaart is de plaatsgebonden risicocontour van 150 meter aangegeven. Het



plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en juist buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

#### Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A73 is meer dan 1 kilometer van het plangebied gelegen.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Het plangebied ligt op circa 380 meter ten westen, binnen het invloedsgebied, van de spoorlijn Venlo – Roermond. Daarnaast ligt het plangebied op circa 740 meter van de Maas, binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor. Het plan ligt daarmee voor beide invloedsgebieden in zone III (> 200 meter). Bij deze zone hoeft alleen rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

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.

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, die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgedied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting, buisleiding of weg. Daarnaast geldt dat sprake is van de toevoeging van maximaal 34 nieuwbouwwoningen op een voormalig bedrijfsperceel, waarbij als gevolg hiervan slechts een geringe toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgedied zal ontstaan. Hierdoor wordt, gezien het omliggende bewoonde gebied, geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel wordt het plan ter advies verzonden aan de Veiligheidsregio Noord-Limburg.

## 4.5 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup>, maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

### 4.5.1 Archeologische beleidsadvieskaart

in het kader van het Verdrag van Malta en de implementatie ervan in de Nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Venlo eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Hiertoe zijn archeologische basiskaarten opgesteld, aangevuld met een archeologische advieskaart en een daaruit voortvloeiende archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo aan wat de archeologische verwachtingswaarde is en hoe in dit kader omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen. Deze archeologische informatie is vertaald in de beheersverordening, zodat een juridische basis en toetsingskader ontstaat ter bescherming van archeologische waarden in de grond.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is een gebiedsgericht beleid. Niet in geheel Venlo geldt dezelfde archeologische verwachtingswaarde. Door middel van een selectiebeleid wordt een onderscheid naar locaties gemaakt. Primair doel van het selectiebeleid is het streven naar optimaal behoud en beheer van een representatief deel van het archeologisch bodemarchief dat in potentie bijdraagt aan de kennis van het lokale, regionale en landelijke verleden. Daarbij wordt met name gericht op de archeologische ensembles en die gebieden waar ondergrondse en bovengrondse waarden te koppelen zijn. Een tweede doel is om de burger zo min mogelijk te belasten met administratieve, planningstechnische en financiële consequenties van de archeologie.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming die een verbod bevat voor bodemingrepen (gebouwen en werken) met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een aanlegvergunningstelsel voor bodemingrepen dieper dan 40 cm. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Venlo (versie februari 2015) ligt het plangebied in een gebied met hoge of middelhoge archeologische verwachting, waarbij voor gebouwen en werken groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onderzoek is vereist.

## 4.5.2 Archeologisch onderzoek

Aangezien de planontwikkeling een grotere omvang heeft dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm is door Geonius Milieu BV archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) verkennende vorm door middel van boringen en is bijgevoegd als bijlage 3.

Uit het bureauonderzoek blijkt voor het plangebied een lage verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Paleolithicum tot en met Bronstijd een middelhoge voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem binnen het plangebied in het merendeel van de boringen tot in de C-horizont verstoord is. In zes boringen werd nog een B- en/of BC-horizont waargenomen. De C-horizont werd in een groot aantal boringen op eenzelfde diepte als de B-horizont waargenomen, wat doet vermoeden dat de bodem slechts voor een klein deel is afgetopt. Derhalve kunnen in bijna het gehele plangebied nog sporen verwacht worden. Enkel ter plaatse van boringen 5, 18 en 19 worden geen archeologische waarden meer verwacht, hier is de bodem minimaal 1 m -mv verstoord. Het archeologisch niveau komt op een diepte vanaf 40 cm -mv voor

Door Geonius wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek aanbevolen indien grootschalige bodemverstoringen binnen het plangebied (realisatie nieuwbouw, wegen en parkeervakken) dieper dan 40 cm -mv zullen reiken. Er is in maart 2022 aanvullend een IVO-O verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd ter plaatse van delen van het plangebied die tot voor kort bebouwd waren. In totaal zijn er acht aanvullende boringen uitgevoerd, in geen van deze boringen werd een intacte bodem waargenomen. Ter plaatse van deze delen wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

De rapportage is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Venlo. Op basis van de rapportage is een selectiebesluit genomen, waarin bovenstaand advies van Geonius is overgenomen.

## 4.5.3 Conclusie projectgebied

Uit het archeologisch onderzoek blijkt, dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Voor dit vervolgonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen is door de gemeente Venlo beoordeeld en goedgekeurd. Het onderzoek zal conform dit Programma van Eisen worden uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwe bebouwing.

Vooralsnog zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in dit bestemmingsplan in voldoende mate beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op de verbeelding is hiervoor de dubbel 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de regels zijn hieraan specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

## 4.6 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De gemeente Venlo heeft in 2015 een Cultuurhistorische inventarisatiekaart laten opstellen door Raap. Op deze kaart zijn de landschapstypen, landschapselementen en bouwkunst en stedenbouw opgenomen.

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is één element binnen

het plangebied aangegeven. Dit betreft het aan de Spoorstraat 60 gelegen Tegelse patronaatsgebouw. Dit gebouw uit de jaren twintig van de vorige eeuw heeft de afgelopen decennia onderdak geboden aan diverse maatschappelijke functies maar ligt er alweer enkele jaren vervallen bij. Aangezien herbestemming van het pand om technische en financiële redenen niet haalbaar is, wordt dit pand in het kader van de planontwikkeling gesloopt.

Direct ten noorden van het plangebied is aan de Roermondseweg het voormalige hoofdgebouw van de sigarenfabriek van de firma Vossen-Breuers gelegen. Ook dit hoofdgebouw is aangegeven op de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo. Dit pand, een typisch industrieel gebouw, is buiten het plangebied gelegen. Wel wordt ten behoeve van de planontwikkeling de achter dit pand gelegen aanbouw (bedrijfshal) gesloopt.

Kenmerkend voor de Roermondseweg is de kleinschalige lintbebouwing. Bij de ontwikkeling wordt de lintbebouwing aan de Roermondseweg doorgezet in huidige rooilijn. De bebouwing bestaat daarbij uit 2 lagen met kap. Richting het hoofdgebouw van de voormalige sigarenfabriek neemt de hoogte in bebouwing geleidelijk toe (3-laags, plat afgedekt) waarmee een aanhaking in massa op het fabrieksgebouw wordt gezocht. De architectuur is geïnspireerd op de industrialisatie-periode voor 1945 en Tegelse kleiwaren. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij de bestaande verkaveling en karakteristiek van de omgeving. Er wordt hierdoor geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

## 4.7 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

### 4.7.1 Gebiedsbescherming

#### Natura 2000

De planlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gebieden zijn Duits en betreffen 'Wälderund Heiden bei Brüggelbracht', 'Vogelschutzgebiet Schwalmnetteplatte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Elmpter Schwalmbruch', die zijn gelegen op circa 2,7 km afstand. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Maasduinen' op ca. 9 km afstand.

Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en omliggende (internationale) Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstorend, licht of trillinghinder uitgesloten.

#### Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Dit stikstofonderzoek (Geonius, kenmerk EA200029.R04.v01) is bijgevoegd als bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de aanlegfase sprake is van een stikstofdepositie toename van maximaal 0,01 mol/ha/jr. op Nederlands Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Op andere N2000-gebieden is geen sprake van een stikstofdepositie toename. De rijksoverheid heeft samen met de provincies recent een interne beleidslijn afgesproken, waarbij projecten met tijdelijke stikstofdepositietoenames van transport en mobiele werktuigen in

de aanlegfase kleiner of gelijk aan 0,05 mol/ha/jaar gedurende 2 jaar niet meer vergunningplichtig zijn. De gebruiksfase resulteert niet in een stikstofdepositietoename op Nederlandse Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een maximale stikstofdepositie toename van 0,03 mol/ha/jr. op het Duitse Natura 2000-gebied 'Vogelschutzgebiet Schwalm Nette Platte mit Grenzwald u. Meinweg'. Uit de rekenresultaten voor de gebruiksfase volgt dat de stikstofdepositie 0,02 mol/ha/jr. bedraagt. De stikstofdepositietoename vanwege het project is minder dan 7,14 mol/ha/jr. op de Duitse Natura 2000-gebieden, waarmee vervolgstappen niet benodigd zijn.

Gelet op bovenstaande vervalt de vergunningplicht voor de stikstofdepositietoename op zowel de Nederlandse als de Duitse Natura 2000-gebieden. Hierbij mag niet worden afgeweken van de uitgangspunten van dit rapport, wat in de uitvoering betekent dat enkel met bouwmaterieel gewerkt mag worden met een bouwjaar van na 2014.

#### Natuurnetwerk Nederland

In Limburg is het NNN opgedeeld in een Goudgroene natuurzone (Rijks NNN) en Bronsgroene landschapszone (Provinciale NNN). Het plangebied ligt op een grote afstand van circa 600 meter van deze gebieden. Vanwege de afstand van het plangebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

### 4.7.2 Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is door Geonius een flora en fauna quickscan uitgevoerd om na te gaan welke natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het rapport van deze Quickscan (kenmerk: EA200029.R01.v1.0) is opgenomen in bijlage 5. Uit de Quickscan komen de volgende conclusies en te nemen maatregelen naar voren:

#### Vaatplanten

Nabij het plangebied zijn de rode lijstsoorten rode ogentroost en rapunzelklokje waargenomen. Vanwege de afwezigheid van geschikt habitat zijn deze soorten hier uit te sluiten. Door de ontwikkeling van de woningen zullen bestaande biotopen als de bosschage en overstaande ruigte verdwijnen. De nieuwbouwontwikkeling biedt mogelijkheden om de lokale biodiversiteit een boost te geven. Er kan onder andere overwogen worden nieuwe bomen plus heesters, bloemrijk grasland en overstaande ruigte te creëren met enkel inheemse soorten. De maatregelen voor het bepalen van geschikte locaties voor bovenstaande biotopen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

#### Vogels

##### *Jaarrond beschermde nestsoorten*

In de nabijheid van het plangebied zijn er 6 soorten met een jaarrond beschermd nest aanwezig. De bosschage binnen het plangebied is echter geen nestplaats voor roofvogels en/of uilen vanwege het ontbreken van horsten, holttes en geschikte konijnenholen waar bosuilen af en toe in worden aangetroffen. Aangezien braakballen van de bosuil en waarnemingen van omwonenden de aanwezigheid wel aantonen in de bosschage wordt het gebied waarschijnlijk af en toe als roestplaats door deze soort gebruikt. Er wordt echter niet verwacht dat dit gebied onderdeel uitmaakt van het essentieel leefgebied van deze uil, zeker niet aangezien in de directe omgeving geschiktere en grotere groengebieden aanwezig zijn. Verder wordt verwacht dat de buizerd het plangebied enkel

als (tijdelijke) rust en/of jachtplaats benut, vanwege het ontbreken van horsten. Waarschijnlijk dat deze soort in de wijdere omgeving een nestplaats heeft.

Het plangebied wordt gebruikt als verblijfplaats voor gierzwaluwen. Voor het gebouw (Spoorstraat 60) waar deze is aangetroffen is reeds ontheffing voor slopen verleend. Mogelijk dat deze soort ook verblijven heeft in de voormalige sigarenfabriek of de woning aan de Roermondseweg 25. Beide panden hebben geschikte plekken die kunnen dienen als potentiële verblijfplaats voor bovengenoemde soort. Om deze reden is een nader soortenonderzoek uitgevoerd om te achterhalen of gierzwaluwen gebruik maken van de gebouwen. Het rapport van dit onderzoek (kenmerk: EA200029.R03v1.0) is opgenomen in bijlage 6

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgevel van de oude sigarenfabriek wordt gebruikt als (jaarrond beschermd) nestplaats door gierzwaluwen. In dit stadium vindt geen sloop of wijziging aan het gebouw plaats. Echter kan nog steeds verstoring door de werkzaamheden optreden op de soort, aangezien de ingreep op <20 m plaatsvindt. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half april t/m augustus) van de gierzwaluw worden uitgevoerd, zijn negatieve effecten op de soort uit te sluiten. Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, treedt mogelijk verstoring op van de gierzwaluw. Daarvoor zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld waarin mitigerende maatregelen worden vastgelegd.

#### *Algemene broedvogels*

Binnen en nabij het plangebied zijn meerdere vogelsoorten aangetroffen. Het gebied, met name de voormalige woning aan de Roermondseweg 25, de bosschage waar veel struweel aanwezig is en het ruigte/struweelgebied aan de zuidzijde is erg geschikt als broed- en rustplaats voor zangvogels. Van circa 15 maart t/m 15 juli zullen de werkzaamheden met name voor verstoring zorgen. Tevens is het niet uit te sluiten dat nesten vernield worden als onzorgvuldig handelen plaatsvindt. Om negatieve effecten vanwege de sloop-, bouw- en opruimingswerkzaamheden te voorkomen wordt zoveel mogelijk buiten deze periode gewerkt. Indien de werkzaamheden toch plaatsvinden tijdens het broedseizoen vindt mogelijk aantasting van nesten, verstoring van broedvogels e.d. plaats, waarmee de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Hiervoor wordt door de provincie geen ontheffing verleend. In die gevallen zal voorafgaand aan de werkzaamheden een ecooloog ter plaatse beoordelen waar zich nesten bevinden en wat er moet gebeuren.

#### Vleermuizen

In de te slopen bebouwing (sigarenfabriek en Roermondseweg 25) zijn verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. De woning is waarschijnlijk het meest geschikt om dienst te doen als jaarrond gebruikte verblijfplaats. De sigarenfabriek is als kraam- en winterverblijf minder geschikt vanwege de tocht en afwezigheid van isolatie. Het fabrieksgebouw beschikt over meerdere mogelijkheden voor vleermuizen om weg te kruipen en kan daarom dienst doen als zomer- en/of paarverblijfplaats.

Doordat vleermuizen mogelijk gebruik maken van deze gebouwen zijn negatieve effecten op deze zwaar beschermde diersoorten (Habitatrichtlijn) en hun verblijfplaatsen niet uit te sluiten, indien de gebouwen worden gesloopt. De dieren mogen namelijk niet verstoord, gedood en verwond worden. Verder mogen hun verblijfplaatsen niet beschadigd of vernield worden. Dit betekent dat mogelijk de verbodsbepalingen van artikel 3.5, Wet natuurbescherming worden overtreden, waardoor dan een ontheffing benodigd is.

Vanwege bovenstaande redenen en de potentiële geschiktheid van de te slopen panden voor vleermuizen is een jaarrond vleermuisonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deze panden. Het rapport van dit onderzoek (kenmerk: EA200029.R03v1.0) is opgenomen in bijlage 6



### *Dwergvleermuis*

Over het gehele plangebied zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Tevens zijn vliegroutes vastgesteld naar de vegetatie ruigten rondom woning 25 en de bosschage naast de parkeerplaats (tussen woning 25 en 27). De activiteit op de parkeerplaats, bij en richting de bosschage tussen woning 25 en de sigarenfabriek is hoog. De omgeving biedt voldoende uitwijkmogelijkheden als foerageergebied en vliegroute. Vanwege de sloop van woning huisnummer 25 met ruigten en het verwijderen van de bosschage, treedt mogelijk verstoring op van aanwezige individuen van de gewone dwergvleermuis als er bouwverlichting gebruikt gaat worden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Vanwege bovenstaande vindt met zekerheid een overtreding van lid 2 van artikel 3.5 uit de Wet natuurbescherming plaats. Aangezien geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden en vliegroutes worden aangetast, zijn negatieve effecten voor deze functies uitgesloten. Mogelijk vindt verstoring plaats van foeragerende en overvliegende vleermuizen door lichthinder, wanneer tijdens de avond- en nachtperiode gewerkt wordt. Verstoring is te voorkomen door enkel gedurende de dagperiode te werken. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen bij omgevingsvergunning.

### *Laatvlieger*

Door de geplande ingreep verdwijnt de vervallen woning met ruigten (huisnummer 25). Echter, gezien de matige activiteit, de bosschage naast de sigarenfabriek aan de oostzijde en het behoud van voornoemd fabriek met inrit, wordt geen negatief effect verwacht op de lokale populatie van laatvliegers. Daarbij eveneens de bomenlaan op de Roermondseweg in acht genomen. De omgeving biedt voldoende uitwijkmogelijkheden als foerageergebied en vliegroute. Verbodsbepalingen voor deze functie worden daarmee niet overtreden.

Om negatieve effecten vanwege bouwverlichting op het foerageergebied en vliegroutes uit te sluiten, wordt als voorwaarde opgenomen dat enkel gedurende de dagperiode gewerkt wordt.

### Grondgebonden zoogdieren

#### *Steenmarter*

Er zijn ten tijde van het veldwerk binnen het plangebied geen sporen of individuen van de beschermde diersoort steenmarter aangetroffen. Het is echter niet met zekerheid uit te sluiten dat het plangebied door steenmarter wordt gebruikt als nest- en verblijfplaats. Nader onderzoek, om exact vast te stellen waar verblijfplaatsen zich bevinden, is erg lastig vanwege de verrommeling van het terrein, instortingsgevaar van de gebouwen en dichte struweel. Er wordt daarom worst-case vanuit gegaan dat deze dieren aanwezig zijn.

Steenmarters zijn beschermd conform artikel 3.10 Wet natuurbescherming en mogen niet opzettelijk worden gedood/verstoord en verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd/vernield. Indien de werkzaamheden (sloop van het gebouw) gedurende de periode van maart t/m 15 augustus plaatsvinden (Omgevingsverordening Limburg 2014), is een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd, aangezien de dieren en hun rust-/verblijfplaatsen mogelijk worden bedreigd. Indien de werkzaamheden tijdens de periode 15 augustus t/m februari plaatsvinden is geen ontheffing nodig. Ongeacht of een ontheffing benodigd is, is de zorgplicht altijd van toepassing. Een initiatiefnemer dient zorg te dragen dat dieren niet gedood en of verwond worden. Om dit te voorkomen wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld.

#### *Eekhoorn*

Op een korte afstand zijn op grond van NDFF-waarnemingen bever en eekhoorn waargenomen. Voor bever is het plangebied qua habitat totaal ongeschikt. Voor eekhoorn zijn enkel de aanwezige bomen binnen het plangebied interessant. Er zijn echter geen nesten, sporen of individuen van deze soort aangetroffen.

De soort is beschermd conform artikel 3.10 Wet natuurbescherming en mogen niet opzettelijk worden gedood/verstoord en verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd/vernield. De eekhoorn is vrijgesteld van maart t/m april en van juli t/m november (Omgevingsverordening Limburg 2014). Wanneer de werkzaamheden tijdens deze perioden worden uitgevoerd (verwijderen bosschage) is geen ontheffing nodig. Indien de ingreep tijdens de perioden mei t/m juni en december t/m maart plaatsvindt, is een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd, aangezien de dieren en hun rust- /verblijfplaatsen mogelijk worden bedreigd.

Voor het verkrijgen van een ontheffing is het noodzakelijk dat de gebruiksfuncties van de (vaste) voortplantings- en rustplaatsen gewaarborgd blijven. Om deze reden is een nader soortenonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek (kenmerk: EA200029.R05v1.0) is opgenomen in bijlage 7

Er zijn twee eekhoornnesten aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten worden gemitigeerd door de werkzaamheden van september t/m november uit te voeren. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, hetgeen inhoudt dat de initiatiefnemer bij een ontwikkeling soorten dient te ontzien. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden wordt daartoe een ecologisch werkprotocol.

#### Amfibieën, reptielen & vissen

Er zijn geen amfibieën en/of geschikte voortplantingsplaatsen aangetroffen in het plangebied. Mogelijk dient het aanwezige puin, de ruigte, en het struweel als overwinteringsplek voor algemene soorten, die zijn vrijgesteld van toetsing. Reptielen en vissen worden vanwege het van waarnemingen en ontbreken van geschikte habitat uitgesloten.

#### Insecten & overige ongewervelden

Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor de rode lijstvlinder ‘het geelsprietdikkopje’, die in de buurt is gezien. Door de ontwikkeling van de woningen zullen bestaande biotopen als de bosschage en overstaande ruigte verdwijnen, dat geschikt is voor veel insectensoorten. De nieuwbouwontwikkeling biedt mogelijkheden om de lokale insectenbiodiversiteit een boost te geven. Er kan onder andere overwogen worden nieuwe bomen plus heesters, bloemrijk grasland en overstaande ruigte te creëren met enkel inheemse soorten.

### 4.7.3 Houtkap

Er worden meerdere bomen gekapt binnen het plangebied, waaronder een aantal oude bomen. Naar aanleiding hiervan is een bomeninventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie is verwerkt in een aparte rapportage (Geonius, kenmerk EA200029.R02.v1.0) welke is bijgevoegd als bijlage 8.

Geen van de bomen staat op de bomenkaart van de gemeente of is aangewezen als rijksmonument, beschermd dorpsgezicht, groencompensatie of is via een privaatrechtelijke overeenkomst aangeplant. Dit betekent dat geen omgevingsvergunning of melding gedaan hoeft te worden indien de bomen gekapt worden.

### 4.7.4 Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt – op beperkte schaal – aantasting van beschermde gebieden en beschermde soorten plaats. Dit leidt niet tot significante effecten op de Natura 2000-gebieden.

Er wordt ecologische werkprotocol opgesteld voor de werkzaamheden met betrekking tot voorkoming van overtreding van de Wnb, beschermde soorten. Tevens wordt een ontheffing aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming.

Concluderend zijn de nadelige gevolgen voor het milieu niet van dusdanige aard dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden. Daarom is het onderdeel natuur geen belemmerend aspect voor dit bestemmingsplan.

## 4.8 Milieuzonering

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

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Roermondseweg, een relatief drukke ontsluitingsweg, aan de noordzijde en aan de oostzijde aan de Spoorstraat, een oud lint in de dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. In voorliggende situatie is derhalve geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden

### Invloed vanuit bedrijven/ inrichtingen

Aan de noordzijde van het plangebied is op een afstand van ruim 50 meter een scooterwinkel gelegen. Deze locatie heeft de bestemming 'Detailhandel'. Op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstep verkleind naar 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ca. 8,5 meter (gemeten van gevel tot gevel) een gezondheidscentrum gelegen aan de Spoorstraat 58. Conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstep verkleind naar 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verder zijn aan de Spoorstraat nog een minimarkt (Spoorstraat 64), een wasserette (Spoorstraat 45) en een (voormalige) elektrowinkel (Spoorstraat 43) gelegen. Op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter voor een rustige woonwijk. Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstep verkleind naar 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Op een afstand van ca. 165 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich aan de Industriestraat het bedrijf MGG. Het betreft een aluminiumgieterij. Conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een dergelijk bedrijf onder milieucategorieën 4.2. Voor een dergelijk bedrijf geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 300 meter voor een rustige woonwijk.

Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' wordt deze richtafstand met 1 afstandsstep verkleind naar 200 meter. Hieraan wordt in voorliggende situatie niet voldaan aan de richtafstand. Er zijn echter reeds woningen op kortere afstand gelegen dan de woonbestemmingen in dit bestemmingsplan. Deze bestaande woningen zijn daarmee bepalend voor de toegestane milieubelasting op grond van de milieuwetgeving. Dit brengt met zich

mee dat bij de nieuwbouw sprake zal zijn van goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de woon- en leefkwaliteit.

#### Involed 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*

De woningen zullen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van inrichtingen. Anderzijds zal in de nieuwbouwwoningen, wat betreft milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. Nadere toetsing voor het aspect “bedrijven en milieuzonering” is dan ook niet noodzakelijk.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Waterbeleid

#### Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en - plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

#### Waterschap Limburg

Nieuwe lozingen afkomstig van verhard oppervlak worden op grond van de keurregelgeving alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden.

In de keur wordt (met uitzondering van het Heuvelland) uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Deze hoeveelheid dient op eigen terrein te worden geborgen en mag geen overlast voor derden veroorzaken. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur. Aangezien dit plan een groter verhard oppervlak heeft dan 2000m<sup>2</sup> dient dit plan te worden voorgelegd aan het Waterschap.

#### Gemeente Venlo

De gemeente Venlo heeft voor de omgang met hemelwater een afkoppel beslisboom opgesteld. De afkoppel beslisboom, is een stappenplan bedoeld als hulpmiddel om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Op basis van de afkoppel beslisboom conformeert de gemeente Venlo zich momenteel nog aan het beleid van Waterschap Limburg.

### 4.9.2 Waterparagraaf

Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening(Bro), die de algemene behartiging van de waterbelangen betreft. De waterparagraaf beschrijft op bestemmingsplanniveau zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie. De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in en nabij het projectgebied worden beschreven aan de hand van de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

#### Grondwater en bodemopbouw

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol'. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief geen negatieve invloed op de Venloschol.

#### Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De Maas is op ca. 630 meter ten noordwesten van de locatie gelegen.

#### Hemelwater

De zorg voor het verwerken van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater ligt op grond van artikel 3.5 van de Waterwet primair bij de perceeleigenaar. Alleen indien verwerking op het eigen perceel redelijkerwijs

niet van de perceeleigenaar kan worden gevegd, is het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater een gemeentelijke taak.

Het Bouwbesluit 2012 vormt het feitelijke toetsingskader voor terreinriolering (inclusief hemelwater). Het bouwbesluit is van toepassing bij nieuwbouw en verbouw. Het Bouwbesluit 2012 (afdeling 6.4; no. 6.15 t/m 6.18) geeft expliciet aan dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor verwerking van hemelwater op eigen perceel, tenzij de gemeente aangeeft dat zij het afvloeiende hemelwater op openbare grond wil ontvangen.

De hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Venlo en het Waterschap Limburg.

#### *Infiltratiecapaciteit:*

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft Geonius Geotechniek BV een infiltratieonderzoek uitgevoerd (kenmerk GB180184.R03, d.d. 26 maart 2021). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is matig tot vrij goed.

#### Verhard oppervlak

Bij de planontwikkeling worden bestaande bebouwing en verhardingen gesloopt en verwijderd. En worden nieuwe woningen met bijbehorende weginfrastructuur gerealiseerd. Bij de nieuwe ontwikkeling betreft het totale afwaterend oppervlak voor het openbaar gebied ca. 2.550 m<sup>2</sup> (nieuwe wegen, parkeren en aanliggende trottoirs). Het plan voorziet in de realisatie van 34 grondgebonden woningen. Bij deze woningen zal een infiltratievoorziening op eigen perceel worden gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van een afwaterend oppervlak van ca. 90 m<sup>2</sup> bij woningen zonder inrit/parkeerplaats en van ca. 110 m<sup>2</sup> bij woningen met inrit/parkeerplaats. Bij de planontwikkeling is daarmee sprake van een totaal oppervlakte van ca. 5.670 m<sup>2</sup> aan (dak)verharding.

#### Berekening bergingscapaciteit

Op basis van de eisen van het Waterschap Limburg dient bij de berekening van de hoeveelheid vrijkomend/af te voeren uitgegaan te worden van een regenbui van 100 mm in 24 uur.

Bij de wateropgave binnen het plangebied wordt onderscheidt gemaakt tussen de opgave voor de woningen en die voor het openbare gebied.

#### *Openbaar gebied:*

Bij onderhavig project is in totaal circa 2.550 m<sup>2</sup> aan nieuw (dak)verharding aanwezig. Als gevolg van deze oppervlakte dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- $t=100 : 2.550 \text{ m}^2 \times 100 \text{ mm} = \text{circa } 255 \text{ m}^3$

De te realiseren voorzieningen in het openbare gebied dienen tenminste een inhoud te hebben van minimaal 255 m<sup>3</sup> (t=100). Daarnaast dient de te maken bergingsvoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor het kunnen bergen van een nieuwe, vergelijkbare bui (100 mm).

Het regenwater afkomstig van de openbare verharding zal ondergrondse geborgen en geïnfiltreerd worden ter plaatse van de toekomstige parkeervakken en/of rijbaan.

#### *Woningen:*

Bij de 34 woningen zal een infiltratievoorziening op eigen perceel worden gerealiseerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende hemelwaterhoeveelheden:

- Woning zonder oprit:  $90 \text{ m}^2 \times 100 \text{ mm} = 9 \text{ m}^3$
- Woning met oprit :  $110 \text{ m}^2 \times 100 \text{ mm} = 11 \text{ m}^3$

De te realiseren voorziening zal op het perceel van de betreffende woning worden ingepast.

#### Dimensionering infiltratievoorziening

In het infiltratieonderzoek zoals bijgevoegd in bijlage 9 is een infiltratieadvies opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Het betreffend advies bevat een uitwerking van de dimensionering van de infiltratievoorziening voor het openbare gebied middels infiltratiekratten. Ook bij de woningen is daarbij uitgegaan van infiltratiekratten. Uit de uitwerking blijkt dat het plan voldoende ruimte biedt voor het inpassen van een infiltratievoorziening gebaseerd op kratten.

Waar het de opgave voor de openbare ruimte betreft kan de infiltratievoorziening ter plaatse van de drie parkeervelden worden ingepast. De exacte uitwerking van de infiltratievoorziening zal worden meegenomen bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan. Daarbij zal tevens een optimalisatie van de openbare ruimte plaatsvinden waardoor het oppervlak van de verharding van het openbaar terrein, en daarmee de bergings-/infiltratieopgave nog lichtelijk kan wijzigen. Het civieltechnisch plan inclusief de uitwerking van de infiltratievoorziening zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente Venlo.

Ook bij de woningen kan de infiltratievoorziening worden ingepast ter plaatse van het terras of de eventuele oprit. De exacte uitwerking van deze infiltratievoorziening voor de woningen zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de verschillende bouwfases ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

#### Afvalwater

Het plan zal worden voorzien van een gescheiden stelsel waarbij het vuile afvalwater (DWA) wordt aangesloten op het reeds aanwezige vuilwaterriool in de Roermondseweg, Spoorstraat en/of Riethstraat. De uitwerking van het DWA-stelsel volgt in de verdere planontwikkeling van de buitenruimte.

#### *Conclusie*

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het aspect waterhuishouding wordt geconcludeerd dat bij voorliggend project geen (hemel)waterproblemen behoeven te worden verwacht.

## 4.10 Verkeerskundige aspecten

### 4.10.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de nieuwe woonstraat die aansluit op de Spoorstraat en de Riethstraat. Vanaf deze weg worden de verschillende parkeerclusters ontsloten. Vanaf deze weg worden een tweetal verbindingen gecreëerd voor voetgangers richting de Roermondseweg. Langs de woningen die aan het groen zijn gelegen worden woonpaden aangelegd bestemd voor voetgangers.

In de toekomstige situatie is sprake van 34 woningen. Daarnaast zijn 8 appartementen voorzien in het hoofdgebouw van de voormalige sigarenfabriek. Deze ontwikkeling valt buiten het plangebied, maar de parkeervoorzieningen (en de daarbij behorende verkeersbewegingen) zijn gelegen binnen het plangebied. De



verkeersaantrekkende werking van het plan inclusief de 8 appartementen is inzichtelijk gemaakt op basis van de CROW- kengetallen voor de verschillende woningtypen.

Programma (woningen)			Verkeersgeneratie (mvt/etm)			
Woningtype plan	woningtype CROW	aantal	min.	max.	gem.	project
Appartementen	koop, etage midden	8	5,2	6,0	5,6	44,8
Koopwoningen	Koop, tussen/hoek	12	6,7	7,5	7,1	85,2
Midden huurwoningen	Huurhuis, vrije sector	10	6,7	7,5	7,1	71,0
Sociale huurwoningen	huurhuis, sociale huur	12	4,5	5,3	4,9	58,8
<b>Totaal</b>		<b>42</b>				<b>260</b>

Ten gevolge van de planontwikkeling is sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking van ca. 260 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Deze relatief beperkte toename kan zonder problemen op het omliggend wegennet worden verwerkt.

## 4.10.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Venlo is vastgelegd in de deelnota 'Bereikbaarheid en Parkeren' van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan.

Voor woningen (middenklasse) is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 1,6 (minimaal) tot 1,9 (maximaal) parkeerplaats per woning. Voor betreffende ontwikkeling van 42 woningen (34 woningen + 8 appartementen) resulteert dat in een parkeeropgave tussen de 67 en 80 parkeerplaatsen.

Binnen het plan is voorzien in 70 parkeerplaatsen bij de parkeerclusters, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein en 15 parkeervakken langs de Roermondseweg. Met de realisatie van deze parkeervoorzieningen wordt ruimschoots voldaan aan de norm. Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor dit plan.

## 4.11 Kabels en Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

## 4.12 Niet-gesprongen explosieven

Onderhavig plangebied ligt in een verdacht gebied voor aanwezigheid van (resten van) explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Onderzocht moet worden of het plangebied vrij is van dergelijke explosieven.

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen niet-gesprongen explosieven. Omdat ter hoogte van Tegelen in de Tweede Wereldoorlog gevochten is, is er een reële kans op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Voorkomen moet worden dat daar bij werkzaamheden in de bodem op wordt gestuit.

In het kader van de ARBO-veiligheid en Openbare Orde en Veiligheid kan een risico ontstaan en dienen verdere risico's te worden voorkomen. Er is gekozen voor een detectieonderzoek om de veiligheid te garanderen, deze aanpak staat beschreven in het projectplan opgesteld door AVG en is bijgevoegd als bijlage 10.

Om het gehele gebied vrij te geven wordt gebruik gemaakt van een Non-realtime oppervlakedetectie. Een dergelijke detectie vraagt om een gebied vrij van obstakels en verharding. Omdat er momenteel nog bebouwing

en verharding aanwezig is zal het gehele gebied worden onderzocht op explosieven nadat het plangebied vrij is gemaakt van bebouwing en verharding en voor aanvang van de bouw- en aanlegwerkzaamheden.

## 4.13 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'.

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarde valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied geldt een planm.e.r.-plicht. Bij de voorliggende ontwikkeling zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen planm.e.r.-plicht.

### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	<p>D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 34 woningen mogelijk middels de realisatie van nieuwbouw, gedeeltelijk ter plaatse van te slopen bebouwing. De indicatieve drempel uit de D-lijst wordt daarmee niet overschreden.</p>
Cumulatie van andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen
Productie afvalstoffen	<p>Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure</p>
Verontreiniging en hinder	<p><i>Bodem</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat uit het verkennend bodemonderzoek naar voren is gekomen dat geen sprake is van enige mate van verontreiniging boven de daarvoor geldende drempelwaarden. Na sloop van de aanwezige panden ter plaatse van de onderzoekslocatie zal fase 2 van het onderzoek worden uitgevoerd om zodoende een dekkend onderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 te verkrijgen. Bij verontreiniging boven de daarvoor geldende drempelwaarden zullen de daartoe noodzakelijke maatregelen worden genomen, waarmee er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor het beoogde toekomstige gebruik.</p> <p><i>Water</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.9 blijkt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan.</p>

	<p><i>Flora en fauna</i></p> <p>Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken blijkt dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Om het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming uit te voeren worden de noodzakelijke mitigerende maatregelen genomen en wordt tevens een ontheffing aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming.</p> <p>Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is naar voren gekomen dat de stikstof depositie in de aanlegfase maximaal 0,01 mol/ha/jr. bedraagt op Nederlands Natura 2000-gebied en 0,03 mol/ha/jr. op Duitse Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is geen toename op Nederlands Natura 2000-gebied en maximaal 0,02 mol/ha/jr. op Duitse Natura 2000-gebied. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt – op beperkte schaal – aantasting van beschermde gebieden en beschermde soorten plaats. Dit leidt echter niet tot significante effecten op de Natura 2000-gebieden</p> <p><i>Archeologie</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.5 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ namelijk in voldoende mate beschermd.</p> <p><i>Geluid</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Bedrijven en milieuzonering</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.8 blijkt dat er vanuit het aspect Milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Externe veiligheid</i></p>
--	---

	Op basis van paragraaf 4.4 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor agrarische doeleinden, bedrijf, verkeersdoeleinden en wonen. Daarbij is sprake is van leegstand. Het plangebied is deels verhard en wordt gebruikt voor parkeren. Het grootste deel van het terrein is niet in gebruik en betreft een verwilderd groengebied. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden , berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H /V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden : niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 5.7.1) Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: Nee.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Niet van toepassing

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

# 5 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de realisatie van 34 woningen, de (weg)infrastructuur en het openbaar groen mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is tevens getoetst in een omgevingsdialoog.

### Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende Instanties. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'inspraakverordening Venlo' gedurende 4 weken, van 8 juli 2021 tot en met 4 augustus 2021, voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie omtrent het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Voor de inhoud van de vooroverleg- en inspraakreacties en de gemeentelijke standpunten ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen nota van inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Vossen-Breuers.

### Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

# 6 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

## 6.1 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond/BGT, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de kadastrale ondergrond/BGT geen juridische status heeft.

## 6.2 Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.



# Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.

-  Wegen
-  Geotechniek
-  Milieu
-  Geodesie
-  Water
-  Ruimtelijke ontwikkeling
-  Landschap
-  Archeologie
-  Ecologie