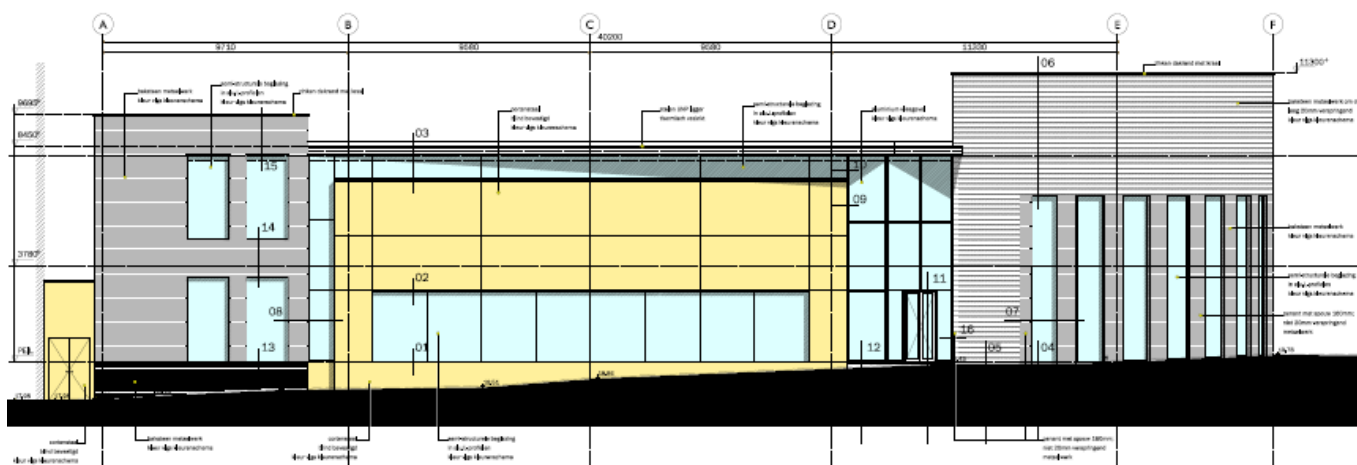


ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'CityCinema Venlo'
Gemeente Venlo

status: vastgesteld
datum: 17 april 2012
projectnummer: 404352R.2001
adviseurs: Mgr en Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENNUW

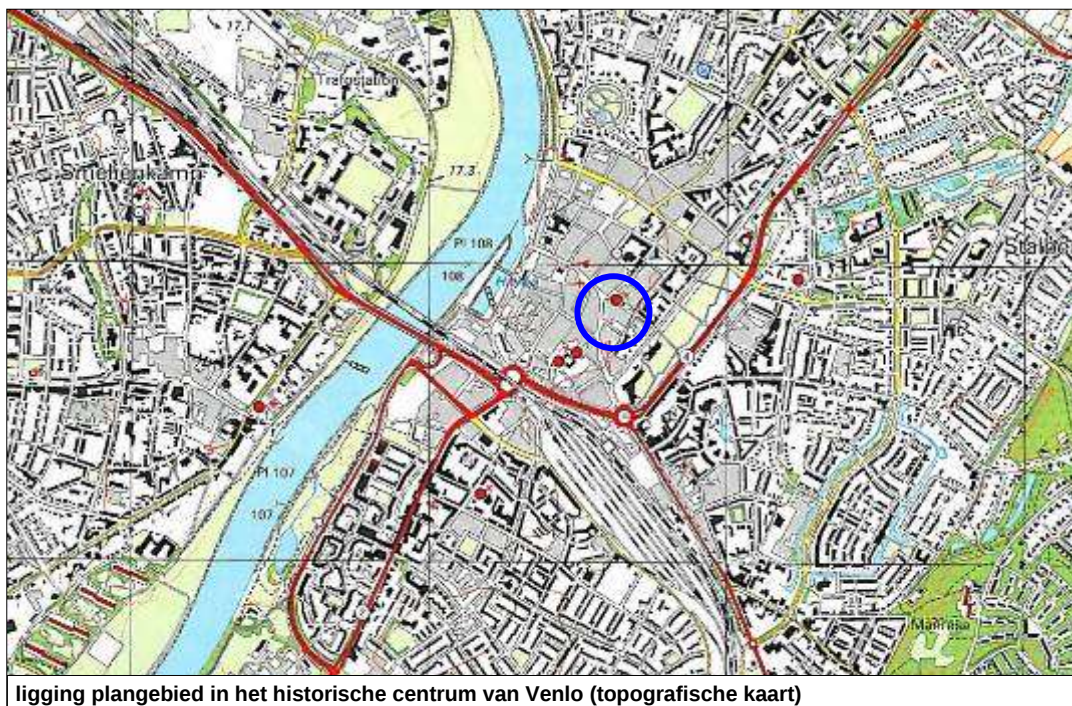


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4	Planbeschrijving	12
4.1	Doelstellingen	12
4.2	Visie & uitgangspunten	12
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Milieu	14
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Planschade	29
6.3	Exploitatie	29
7	Overleg en inspraak	30
7.1	Vooroverleg	30
7.2	Ter inzage legging	30







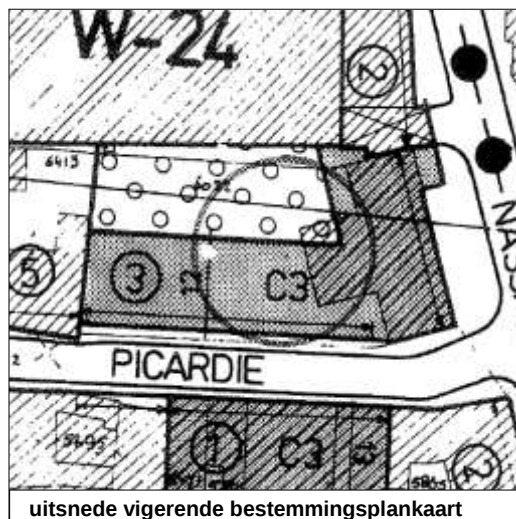
1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op de hoek van de Nassaustraat en de Picardie in Venlo is een parkeerterrein gelegen. ZECI Vastgoedontwikkeling is namens haar opdrachtgever, Van Pol & Van Horen Vastgoed Roermond, voornemens op deze locatie een nieuwe bioscoop 'CityCinema Venlo' te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad West' is de bouw van een bioscoop ter plaatse niet zondermeer mogelijk. De gemeente Venlo heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Voorwaarde daarbij is dat voor het project ondermeer een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd, waarin de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan beargumenteerd wordt.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2008 en de eisen die de gemeente Venlo stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.





1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de stad Venlo, op de hoek van de Picardie en de Nassastraat. Het gebied wordt momenteel hoofdzakelijk als parkeerterrein gebruikt en is vrijwel volledig verhard. Tevens zijn enkele kleinschalige groenvoorzieningen en een ondergrondse voorziening voor huisafval en glaszameling aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een parkeergarage (Arsenaal), aan de westzijde een appartementencomplex met op de begane grond enkele winkels. Ook aan de overzijde van de Picardie en de Nassastraat liggen woningen en appartementen afgewisseld met winkels en voorzieningen.

In de bredere omgeving van het plangebied ligt aan de noord- en westzijde het overige woon- en winkelgebied van de binnenstad van Venlo. In zuidelijke en oostelijke richting ligt de singel rondom de binnenstad (N271), met daarachter het spoor en het station en de later gebouwde (woon)wijken.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door (gedeeltes van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Venlo, sectie I, perceel 6082, perceel 6597 gedeeltelijk en perceel 6472 gedeeltelijk. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 1.135 m².

1.3 Doel

Het plangebied is momenteel onbebouwd, maar is in het verleden wel bebouwd geweest. Na sloop van de oude bebouwing in en rond het plangebied en de nieuwbouw van ondermeer de parkeergarage is het betreffende terrein in feite 'overgebleven'. De inrichting als parkeerterrein lag daarbij voor de hand, tot het moment dat een alternatieve invulling ter sprake kwam. Met het planvoornemen voor de bouw van een bioscoop op deze locatie wordt een nieuwe invulling aan het plangebied gegeven. Deze sluit zowel aan bij de functionele eigenschappen van de omgeving als bij het omliggende stedelijke weefsel. Daarmee treedt met de realisering van de bioscoop ter plaatse een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het centrum.



Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de inpassing van de nieuwe bioscoop op de betreffende locatie. Het concrete bouwproject voor de bioscoop vormt daarbij de basis.

Wat betreft de opzet van deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning vormt het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009 (d.d. 24 juli 2009) de leidraad. Conform het handboek komen in deze ruimtelijke onderbouwing na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het volgende bestemmingsplan van kracht: bestemmingsplan 'Binnenstad West', vastgesteld d.d. 23 april 1986 en goedgekeurd d.d. 9 juni 1986. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Centrumvoorzieningen 3' van toepassing. Daarnaast is een deel van het plangebied aangeduid als 'bebouwd erf I'. De locatie heeft tevens de aanduiding 'bebouwingsvlak 3', waarmee wordt aangegeven dat het de locatie van een voormalige kleuterschool betreft waar woningbouw kan plaatsvinden, al dan niet in combinatie met kantoren en/of maatschappelijke doeleinden. Binnen deze gronden is de realisering van een bioscoop conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, zowel in functioneel als in bouwkundig opzicht.

Aangezien het plan voor de bouw van de bioscoop niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, dient hiervoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De toestemming voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is één van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.





luchtfoto plangebied en omgeving

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de omgeving van het plangebied ontbreken Romeinse vondsten, wel zijn er vroegmiddeleeuwse sporen aangetroffen wat als bijzonder mag worden aangemerkt. Het plangebied maakt derhalve al sinds de Middeleeuwen deel uit van het historische centrum van Venlo en lag daarbij aan de rand van de stad. In de zuidoostelijke hoek van het perceel stond tot 1883 de van oorsprong middeleeuwse Picardie- of Roffartsmolen. Ter hoogte van de Picardiestraat stroomde oorspronkelijk een beek die deze watermolen aandreef. Het perceel kreeg vanaf de 17e eeuw grotendeels een militaire bestemming. Zo werd in 1753 een groot arsenaalsgebouw opgetrokken. Pas na het opheffen van de vestingstatus in 1867 kreeg het terrein deels een andere bestemming en zijn de in de omgeving aanwezige panden (thans woningen en winkels) opgericht. Het arsenaalsgebouw zelf werd in de 2^e Wereldoorlog verwoest, waarna in de jaren 1970-80 aldaar de parkeergarage en aangrenzende appartementen zijn gebouwd. Ter plaatse van het plangebied heeft nog een school gestaan, na de sloop daarvan (in de jaren 1990) is het huidige parkeerterrein ontstaan.



2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tegenwoordig niet langer aan de rand van de stad, maar nog wel steeds aan de rand van het centrum, dat duidelijk afgebakend wordt door de omliggende singels en het park. De Picardie vormt een verbindende straat tussen de Nassaustraat aan de oostzijde en de Parade aan de westzijde van het plangebied. Doordat het plangebied onbebouwd is, wordt de Picardie feitelijk slechts aan één zijde door bebouwing begeleid. Dit wordt ervaren als een gat in het stedelijke weefsel, aangezien het terrein evenmin de uitstraling van een plein heeft. Ook het aanwezige groen kan dit beeld niet voorkomen.

2.2.2 Functionele structuur

Momenteel heeft het plangebied een functie als parkeerterrein, met een nevenfunctie gericht op het inzamelen van afval. In de omgeving komt de woonfunctie voor en liggen enkele detailhandel- en horecavoorzieningen. Aangrenzend aan het plangebied ligt een parkeergarage met een capaciteit van 360 plaatsen. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied heeft overwegend een verkeersfunctie, met tevens de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen.

2.2.3 Infrastructuur

De omliggende infrastructuur staat volledig ten dienste van de ontsluiting van de aanwezige bebouwing. Er zijn geen doorgaande wegen aanwezig, de maximaal toegestane snelheid op de wegen rondom het plangebied bedraagt mede daardoor 30 km/h.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venlo.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied zijn met name de eerste en de vierde doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van een nieuwe bioscoop binnen bestaand (binnen)stedelijk gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid door de bouw van stedelijke voorzieningen in het centrumgebied van Venlo. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de nieuwe bioscoop wordt geïntegreerd in een omgeving met uiteenlopende functies, waaronder wonen. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.



3.2.2 *Verdrag van Malta*

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De gemeente Venlo beschikt over een eigen archeologische beleidskaart waarop de archeologische waarden adviezen zijn aangegeven. Het plangebied is daarbij aangeduid als een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Bovendien is het terrein aangeduid als vindplaats.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe bioscoop in de binnenstad van Venlo. Gelet op de zeer hoge archeologische verwachting en het gemeentelijke advies daarbij voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, wordt een dergelijk onderzoek in onderhavig geval noodzakelijk geacht. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan. Aan de hand van het onderzoek zal duidelijk worden of het behouden van eventueel aanwezige archeologische waarden 'in situ' ter plaatse tot de mogelijkheden behoort.

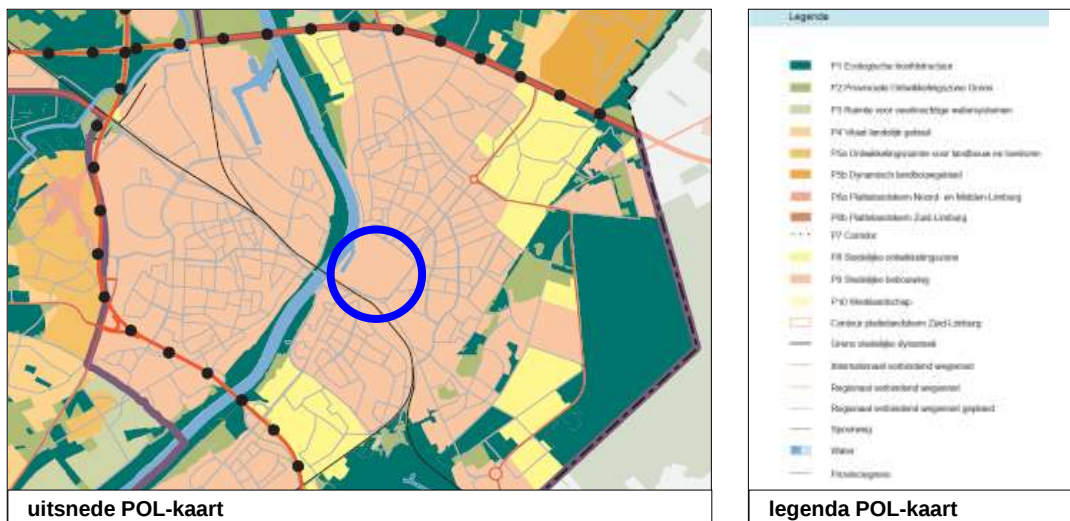
3.2.3 *Nota Belvedere*

De Nota Belvedere is een beleidsnota aangaande de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De overheid erkent daarmee dat cultuurhistorie een inspiratiebron kan zijn voor (landschaps) architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed wordt versterkt. Erkend wordt dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat.

Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen.

Het planvoornemen gaat uit van het inpassen van nieuwe bebouwing binnen het bestaande centrumgebied van Venlo. Daarbij wordt de nieuwe bebouwing wat betreft maatvoering en vormgeving afgestemd op de omgeving. Op deze manier wordt een momenteel aanwezig gat in de bebouwingswand opgevuld en het stedelijk weefsel gecompleteerd. Kenmerkende cultuurhistorische elementen in de omgeving komen niet in het geding.





De ontwikkeling van de nieuwe bioscoop op deze locatie past binnen het provinciale beleidskader. Het planvoornemen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied op een reeds verharde locatie. Het planvoornemen heeft daarmee een beperkte invloed op de waterhuishouding ter plaatse, aangezien nauwelijks sprake is van een toename van verharding. Toch dient op een duurzame wijze te worden omgegaan met het afstromende water, De wijze waarop dat zal plaatsvinden wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. Ook de voorwaarden die worden gesteld ten aanzien van milieuhygiënische aspecten, komen in hoofdstuk 5 van deze toelichting aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft haar gemeentelijke beleid vervat in diverse beleidsnota's. De 'Strategische Visie Venlo 2030' en de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015' vormen daarbij de voor het planvoornemen meest relevante beleidsstukken. Aan de hand van deze twee visie en enkele overige beleidsnota's zal het op het planvoornemen van toepassing zijnde relevante gemeentelijke beleid kort worden toegelicht.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

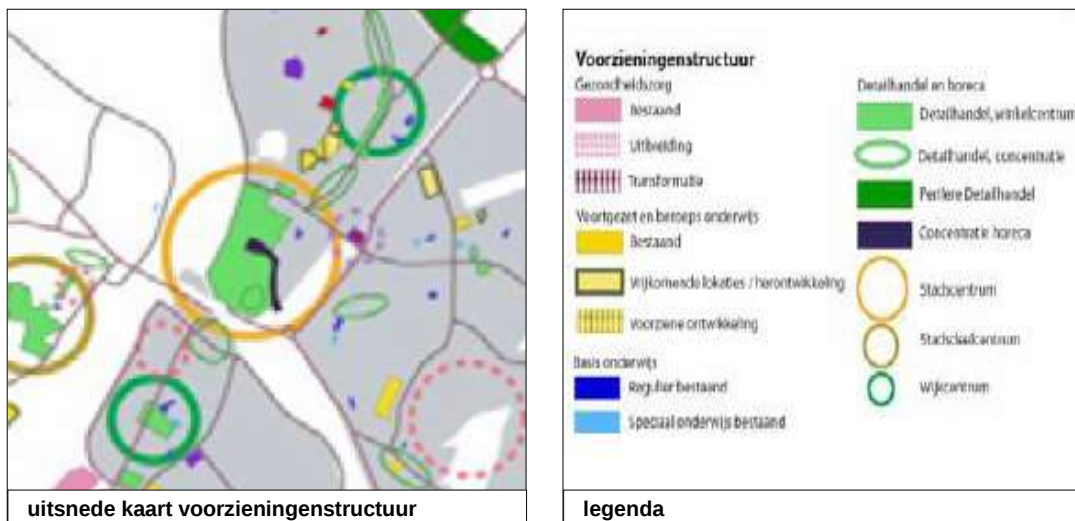
De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's:

- 'Centrumstad in een grenzenloze regio',
- 'Leefbare stad';
- 'Stad in het Maasdal'.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische- en recreatieve waarde. De structuurvisie streeft naar versterking van het karakter van de verschillende kernen in Venlo, met daarin een hoofdrol voor het centrumgebied, waarbinnen ook het plangebied is gelegen. De versterking van de verzorgingsfunctie van het stadscentrum dient vorm te krijgen door:

- versterking van de afzonderlijke functies en hun onderlinge samenhang en aanvulling met ontbrekende functies;
- het tegengaan van ontwikkelingen elders in de stad die concurreren met versterking van de verzorgingsfunctie van het stadscentrum;
- het bevorderen van ontwikkelingen elders in de stad die zorgen voor onderlinge versterking.





Binnen het centrum van Venlo wordt een onderscheid gemaakt tussen een stedelijk centrum zone (met daarbinnen het kernwinkelgebied) en een centrum wonen werken zone. Deze gebieden verschillen in functionele opbouw en structuur en deze verschillen zijn beleidsmatig relevant. De verschillende functies dragen op verschillende wijzen bij aan het versterken van de verzorgingsfunctie van het stedelijk centrum. Ten aanzien van functies zoals een bioscoop wordt aangegeven dat deze in belangrijke mate het imago van de stedelijke centrumzone van Venlo bepalen. Een gevarieerd aanbod van voorzieningen draagt bij aan het handhaven van het centrum van Venlo als hoofdcentrum binnen de gemeente. De inpassing van de nieuwe bioscoop is daarvan een voorbeeld.

3.4.3 Strategische Visie Venlo 2030

Met deze visie geeft de gemeente de algemeen richting van de stad en schept daarmee een kader voor nieuw beleid. Dat gebeurt aan de hand van een vijftal thema's c.q. wensbeelden:

- stad van actieve mensen;
- innovatieve en excellente stad;
- Venlo Internationaal;
- centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- veelzijdige stad in het groen.

Op het plangebied zijn met name het eerste en het vierde thema van toepassing. Ten aanzien van het thema 'stad van actieve mensen' wordt geconstateerd dat sprake is van vergrijzing. Door de aanwezige voorzieningen zullen ook ouderen uit de omliggende regio's vaker besluiten naar Venlo te verhuizen. Hierdoor is het van belang de voorzieningen op peil te blijven houden en ook de aspecten veiligheid en leefbaarheid te waarborgen. Ook voor jongeren zal er echter aandacht moeten zijn, voorzieningen voor deze doelgroep zijn eveneens van belang. Een voorziening zoals een bioscoop is zowel gericht op jongeren als op ouderen en draagt daarmee voor een groot deel bij aan het in stand houden van de leefbaarheid in het centrum en de stad als geheel.



Ten aanzien van het thema 'centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart' speelt binnenstadontwikkeling een grote rol. Het centrumgebied is voortdurend in ontwikkeling. Daarbij is het van belang om het aanbod aan regionale en stedelijke voorzieningen op peil te houden. Daarmee kan het gemeentelijke streven om jonge mensen en hoger opgeleiden aan de stad te binden worden nageleefd. Naast onderwijsvoorzieningen zijn hiervoor ook op ontspanning en vermaak gerichte voorzieningen onontbeerlijk. Het planvoornemen draagt bij aan dit streven.

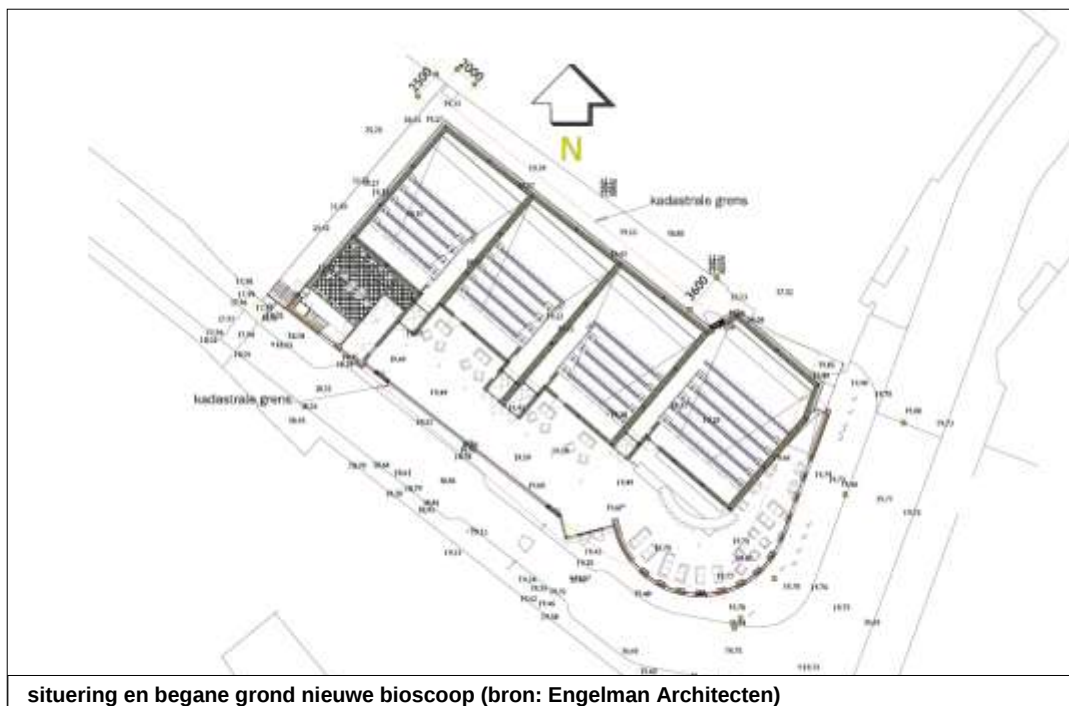
3.4.4 Overig relevant gemeentelijk beleid

Naast het in de voorgaande twee visies behandelde (overwegend ruimtelijke) beleid, heeft de gemeente nog verschillende andere beleidsstukken geproduceerd. Daarvan is ten aanzien van het planvoornemen het beleid aangaande verkeer en water met name relevant. Het 'Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015' gaat in op de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente. De realisering van de bioscoop zal zorgen voor extra verkeersaantrekkende, aangezien veel bezoekers vanuit de buitenwijken en ook van buiten de stad zelf zullen komen.

In de binnenstad wordt momenteel echter geen parkeerproblematiek ervaren, aangezien voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. De toename aan parkeerbehoefte die de toevoeging van een centrumvoorziening zoals de bioscoop met zich meebrengt, is niet dermate dat de parkeercapaciteit van het centrum te klein wordt. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren. De inrichting van het omliggende verblijfsgebied als 30 km/h-zone garandeert een leefbare openbare ruimte.

Ook het beleid met betrekking tot water is relevant in relatie tot het planvoornemen. Het gemeentelijke 'Integrale Waterplan Venlo' komt voort uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het waterplan streeft een integrale benadering na van stedenschoon, toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Met name het laatste aspect is van belang bij het planvoornemen. Ook het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017' wordt ingegaan op het afstromende hemelwater en daarnaast op het afvalwater. Met het van het plangebied afstromende water dient op een duurzame wijze te worden omgegaan. Zo mogelijk dient het hemelwater te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Het afvalwater dient gescheiden van het schone hemelwater te worden aangeboden, ongeacht de al dan niet aanwezigheid van een gescheiden rioolstelsel. In hoofdstuk 5 wordt nader toegelicht hoe in onderhavig geval met het hemelwater en het afvalwater wordt omgegaan.





4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen

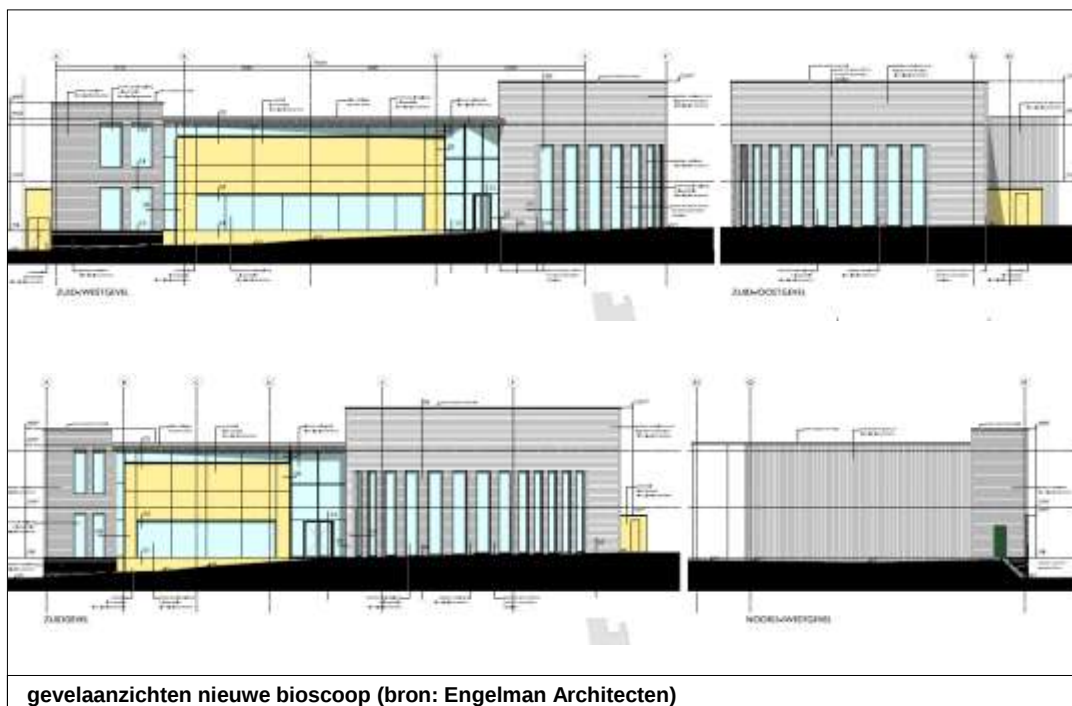
De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt bereikt is de inpassing van een voor een brede doelgroep toegankelijke nieuwe voorziening in de binnenstad van Venlo. Zowel voor ouderen als jongeren en voor zowel inwoners uit de stad zelf als uit de rest van de gemeente is de bioscoop een aanwinst. De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad wordt mede hierdoor vergroot.

Wat ook bijdraagt aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en derhalve tevens een doel is van het planvoornemen, is het completeren van het stedelijk weefsel op deze locatie. Het nu aanwezige parkeerterrein kan in morfologisch opzicht in feite als een gat in de bebouwingsstructuur worden beschouwd. Door de inpassing van het bioscoopgebouw wordt dit gat opgevuld, waardoor de Picardie weer aan twee zijden wordt begeleid door bebouwing. De afgeronde hoek van het gebouw op de kruising van de Picardie en de Nassaustraat draagt er aan bij dat de verbindende functie van de Picardie tussen de Parade en de Nassaustraat wordt benadrukt. De openbare ruimte van de Nassaustraat wordt hier als het ware richting de Parade getrokken.

4.2 Visie & uitgangspunten

Zoals reeds genoemd dient de bioscoop in functioneel opzicht als een aanvullende voorziening in de binnenstad en in ruimtelijk opzicht ter afronding van de stedelijke structuur ter plaatse. De functionele doelstelling is vertaald naar de inrichting van het gebouw, met drie kleine zalen en één grote zaal. Dit aantal sluit aan op de behoefte aan bioscoopruimte.





De ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald naar de vormgeving en de maatvoering van het gebouw. Het eerste deel van het gebouw is circa 9,7 meter hoog, het tweede deel circa 8,5 meter en het derde deel circa 11,3 meter. Het gehele gebouw is afgedekt met een plat dak. Daarmee is het gebouw lager dan de aangrenzende gebouwen, die over het algemeen bovenal met een kap zijn afgedekt. Gelet op de breedte van de bioscoop zou een hoger gebouw te massaal overkomen. Door de relatief lage hoogte sluit het gebouw wat betreft de maatvoering juist beter aan op de omliggende bebouwing, die over het algemeen kleinschalig van opzet is. Ook de ronde kopvorm van het gebouw zorgt ervoor dat het gebouw niet als een massief blok overkomt.

Het kleurgebruik van het gevelmateriaal sluit aan bij de gevels van de omliggende bebouwing en is donkerrood tot bruin. De ramen in de foyer zijn verticaal gericht en corresponderen daardoor met de ramen in de aangrenzende panden. Door het gebruik van een eenduidige en met de omgevingcorresponderende vormtaal vormt het gebouw een goede inpassing van de nu nog lege ruimte aan de Picardie.



5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de nieuwbouw van een bioscoop in de binnenstad van Venlo. De betreffende locatie is daarbij momenteel onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein. Ten behoeve van het voorgenomen gebruik dient onderzoek plaats te vinden naar de kwaliteit en gesteldheid van de bodem. Daartoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 10111806, 3 maart 2011).

Door middel van het onderzoek is op de eerste plaats de bodemopbouw geanalyseerd. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot zeer grof zand en is bovendien plaatselijk zwak tot matig grindig. Tevens is de bodem plaatselijk, tot maximaal 2,5 meter beneden maaiveld, zwak humeus. In de ondergrond komt zeer plaatselijk, op een diepte van 2,0 tot 2,5 meter beneden maaiveld, een zwak zandige kleilaag voor en tevens komt zeer plaatselijk, over het traject van 3,3 tot 4,2 meter beneden maaiveld, een zwak zandige veenlaag voor. Verder is de bodem plaatselijk zwak tot sterk baksteenhoudend, zwak betonhoudend en zwak kolengruishoudend en verder zeer plaatselijk zwak aardewerkhoudend, zwak plastichoudend en zwak glashoudend. Tevens is zeer plaatselijk in de ondergrond een brok steenkool aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Plaatselijk overschrijden deze lichte verontreinigingen de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Tevens bevindt zich zeer plaatselijk een matige PAK verontreiniging in de ondergrond, welke hoogstwaarschijnlijk verband houdt met de zintuiglijk aangetroffen brok steenkool in de betreffende bodemlaag.



De lichte tot matige verontreinigingen in de ondergrond van de locatie, zijn verder te relateren aan de diverse bijmengingen in de grond ten gevolge van een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten en de situering van de locatie in de binnenstad van Venlo.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen en naftaleen. De lichte verontreiniging met barium is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De lichte verontreinigingen met benzeen en naftaleen zijn mogelijk te relateren aan de stroomopwaarts van de peilbuis achtergebleven restverontreiniging van minerale olie. Hier heeft voorheen een ondergrondse HBO-tank gelegen, welke reeds in 1996 is ontgraven. Daarbij is het merendeel van de verontreinigde grond afgevoerd, behalve ter plaatse van de nu aangetroffen restverontreiniging, als gevolg van de aanwezigheid van een boom en muurtje.

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

Ten aanzien van de in 1996 achtergebleven restverontreiniging van minerale olie (circa 2 m³) op de onderzoekslocatie, bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem echter wél belemmeringen voor de toekomstige nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Econsultancy adviseert derhalve deze restverontreiniging, gelijktijdig met de geplande graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw, onder milieukundige begeleiding voldoende te saneren en de afronding van deze sanering vast te leggen in een door de gemeente Venlo goedgekeurd evaluatieverslag.

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

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

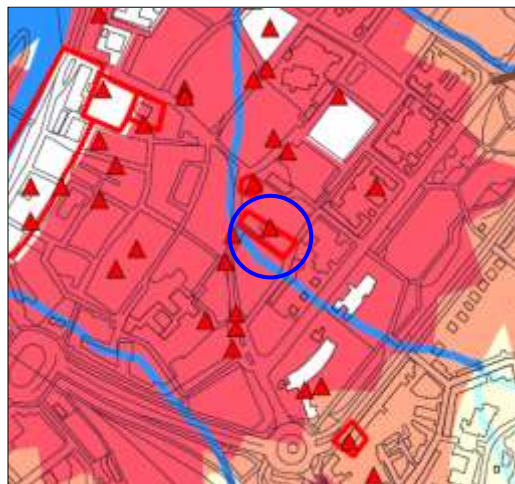
Archeologie

Het plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting, bestaande uit de historische stadskern van Venlo. Conform gemeentelijk beleid is in gebieden met deze verwachtingswaarde archeologisch vereist in het geval van bodemgrepen over een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. In het plangebied blijkt echter in de periode van 10 maart t/m 3 april 1997 reeds een archeologische opgraving te hebben plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd door de Joan Willems Stichting (JWS), op dat moment als steunstichting gelieerd aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), nu Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE). De JWS verzelfstandigde in 1998 tot een onafhankelijk bedrijf, het Archeologisch Diensten Centrum (ADC), nu ADC ArcheoProjecten.





historische kaart circa 1900



uitsnede archeologische kaart Venlo

Van het onderzoek is geen rapportage beschikbaar, hetgeen geldt voor veel archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd vóór de wijziging van de Monumentenwet per 1-9-2007. Sindsdien zijn uitvoerders van archeologisch onderzoek als houder van een opgravingsvergunning verplicht tot levering van een eindrapport en bovendien binnen een termijn van twee jaar na beëindiging van het veldwerk. Momenteel (juni 2011) worden de resultaten van het onderzoek in 1997 op vrijwillige basis tot een rapportage uitgewerkt door J. Schotten (medewerker sectie Monumenten & Archeologie gemeente Venlo).

Verdeeld over drie aansluitende werkputten is bij de opgraving een oppervlakte van circa 750 m² van het circa 1.000 m² grote en ruwweg oost-west georiënteerde plangebied onderzocht. Het grootste gedeelte van het plangebied wordt bestreken door twee rechthoekige werkputten in de lengterichting daarvan: werkput 1 (circa 10 bij 32,5 meter) in het zuiden (de zijde van de Picardie) en werkput 2 (circa 8 bij 35 meter) in het noorden (de zijde van parkeergarage Arsenaal). Aan de oostzijde van het plangebied, op de hoek van de Picardie en de Nassaustraat, is de ruwweg vierkante werkput 3 (circa 12 bij 12 meter) gesitueerd.

De hoogte van het maaiveld was ten tijde van de opgraving circa 18,50 tot 18,80 meter +NAP. Werkput 1 en 2 zijn ontgraven tot een niveau van circa 16,85 tot 17,50 meter +NAP. Plaatselijk is werkput 1, over een oppervlakte van circa 50 m², verdiept tot een tweede vlak op een hoogte van 16,70 tot 16,85 meter +NAP. In werkput 3 was sprake van bodemverstoring en werd veel hinder ondervonden van grondwater. In de uiterste zuidoosthoek van deze werkput, tegen de kruising van Nassaustraat en Picardie, is op een diepte van circa 17,25 tot 17,80 meter +NAP wel muurwerk aangetroffen. Voor zover dat bij het onderzoek is vastgesteld, bevindt de ongeroerde natuurlijke ondergrond zich op de grens tussen put 1 en 2, centraal in het plangebied, op circa 17,20 meter +NAP aan de westzijde en op circa 16,85 meter +NAP aan de oostzijde. In de noordwestelijke hoek van put 2 ligt de natuurlijke ondergrond op circa 17,50 meter +NAP.



Bij het onderzoek zijn bewoningssporen aangetroffen uit de Vroege en Late Middeleeuwen, respectievelijk circa 500-1000 na Chr. en circa 1250-1500 na Chr. en waarschijnlijk ook uit de tussenliggende Volle of Hoge Middeleeuwen (circa 1000-1250 na Chr.). Deze sporen bestaan voornamelijk uit paalkuilen die de plaats markeren van de dragende palen van houten gebouwen. Bijzonder is een aantal vroegmiddeleeuwse paalkuilen uit de Merovingische tijd (circa 500-750 na Chr.). Dit gegeven versterkt de veronderstelling dat binnen en direct buiten het relatief hooggelegen noordoostelijke gedeelte van de historische binnenstad al in de Vroege Middeleeuwen een nederzetting bestond. Andere aanwijzingen hiervoor zijn gevonden bij archeologisch onderzoek aan de Lohofstraat (1991) en in het zuidelijke gedeelte van het Julianapark (1994/1998). Deze onderzoekslocaties liggen respectievelijk op circa 100 meter en 200 meter afstand van het plangebied. In deze vroegmiddeleeuwse nederzetting werd later in deze periode, mogelijk al in de 8^e of 9^e eeuw (de Karolingische tijd), de Sint Martinuskerk gesticht. Uit historische bronnen is bekend dat de kerk, circa 200 meter ten noorden van het plangebied gelegen, in ieder geval in de 10^e eeuw al bestond. In het zuidwesten van het onderzoeksgebied is verder een deel van een mergelstenen fundering van een waarschijnlijk laatmiddeleeuws huis aangetroffen. In de zuidoosthoek van het onderzoeksgebied is tot slot een hoek van een vrij zwaar bakstenen fundament aangetroffen dat mogelijk kan worden toegeschreven aan een laatmiddeleeuwse watermolen. Op de oudste stadsplattegrond van Venlo, rond 1570 vervaardigd door Jacob van Deventer, staat namelijk ongeveer ter plaatse van het plangebied een watermolen ('mola') aangegeven.

Gezien de huidige hoogte van het maaiveld van circa 19,30 meter +NAP is het plangebied bij de aanleg van de bestaande parkeerplaats, ná het onderzoek in 1997, minimaal circa 50 cm opgehoogd (inclusief asfaltlaag). Zoals in het verloop van de Picardie goed is te zien ligt het plangebied op een helling. Ter hoogte van de westzijde van het plangebied heeft de Picardie een hoogte van circa 18,00 meter +NAP en ter hoogte van de oostzijde, nabij de kruising met de Nassaustraat, van circa 19,80 meter +NAP, waarmee het hoogteverschil circa 1,80 meter bedraagt over een afstand van zo'n 50 meter. Ten behoeve van de funderingsbalken van de voorgevel (aan de Picardie) en van een deel van de westgevel van de nieuwbouw vindt ontgraving plaats tot een diepte die oploopt van circa 17,22 meter +NAP aan de westzijde van het plangebied tot circa 18,63 meter +NAP aan de oostzijde. De onderzijde van alle funderingsbalken binnen het gebouw komt op circa 18,63 meter +NAP te liggen. Het peil binnen het gebouw ligt op 19,43 meter +NAP. Een en ander betekent dat de ontgravingsdiepte binnen de nieuwbouw ruim, circa 1,80 tot 1,25 meter, boven het niveau ligt tot waarop de opgraving in 1997 is uitgevoerd. Ook de van circa 17,22 meter +NAP tot 18,63 meter +NAP oplopende ontgravingsdiepte voor de funderingsbalken van de zuidgevel en een deel van de westgevel ligt ver, naar verwachting minimaal zeker 50 cm, boven het archeologisch relevante niveau. Verder beslaat de lineaire ontgraving ten behoeve van de gevelfundering een relatief kleine oppervlakte.





foto's uitgevoerd archeologisch onderzoek

Alles overziend is de conclusie dat vrijwel het gehele plangebied reeds archeologisch is onderzocht en er geen sprake meer is van eventueel noodzakelijk onderzoek in het kader van onderhavige ontwikkeling. Niet archeologisch onderzocht is het circa 3 to 4 meter brede en circa 35 meter lange gedeelte aan de zuidzijde van het plangebied langs de Picardie, tussen de zuidrand van put 1 en de keermuur aan de Picardie die als een soort rooilijn kan worden beschouwd. Aangezien de bodemverstorende werkzaamheden ten behoeve van de planrealisatie zich beperken tot een zone van de bodem ruim boven het archeologisch relevante niveau en bovendien op palen wordt gefundeerd, is ook in dit terreingedeelte geen archeologisch onderzoek nodig. Bovendien hanteert de gemeente Venlo de beleidsregel dat maximaal 5% van een plangebied mag worden verstoord, bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van funderingen, zonder archeologische onderzoeksplicht. Gezien het bovenstaande is deze vrijstellingsmogelijkheid in dit geval niet relevant.

Monumenten

Behalve door middel van het uitgevoerde onderzoek is ook via de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg informatie beschikbaar over cultuurhistorische waarden in het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Aan de westzijde van de beoogde bioscoop ligt op het adres Picardie 11 wel een MIP-object (gemeentelijk monument). Het ontwerp van de nieuwe bioscoop is zodanig vormgegeven dat geen afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarde van het betreffende pand.



Het ontwerp van de bioscoop is in dat opzicht opgedeeld in een 3-tal thematische onderdelen:

- Links (gevel aan de Picardie): het 'stads moduul', grenzend aan Picardie 11, is in de breedte gemaatvoerd als een stads pand. De kavelbreedte is hier af te lezen en werkt aldus als een zelfstandig pand. De gevel openingen zijn in maatvoering afgeleid van veel voorkomende raamopeningen in de historische binnenstad, bovendien laten de ramen een verticale breedte hoogte verhouding zien. Daarmede wordt dit bouwdeel extra onderscheiden van de overige bouwdeelen en wint daarmee nog meer aan zelfstandigheid
- Middendeel: dit vormt de wand tussen straat en foyer; veel zichtcontact mogelijk tussen publiek op straat en klanten van de bioscoop, de materialisering, lijn voeringen gevelopeningen e.d. zijn eigentijds vormgegeven. Dit midden, c.q. 'brugdeel' wordt opgesloten tussen twee massievere gemetselde bouwvolumes
- kopdeel op de hoek van Picardie en Nassaustraat: is een massieven wand welke de inleiding vormt naar de Picardie. Door zijn vorm en materialisatie, een overgangselement tussen middengebouw en de aanliggen woonbebouwing aan de Nassaustraat. Door de metselwerkdetailleringen, gevel openingen wordt dit bouwdeel een tijdloos deel van de wanden in de stad en sluit goed aan op de bestaande wanden. De gevelopeningen zullen uitnodigend zijn voor de bioscoopbezoekers, tevens zal de hoek aan levendigheid winnen door de voorgestelde mate van transparantie.

Op de deelkaart Cultuurhistorische elementen van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt het plangebied binnen de aanduiding 'cultuurlandschap' en deels binnen de aanduiding 'gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'. De Picardie is aangeduid als 'andere weg ouder dan 1806'. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied binnen de aanduiding 'kern'. Het gebied is onbebouwd, de ontwikkeling van het terrein vindt plaats binnen het bestaande bebouwde gebied. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.2.3 Ecologie

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Op circa 7 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Maasduinen (bron: Alterra Wageningen). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel liggen in de wijdere omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden, met name langs de Maas. Voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS, is aantasting niet aan de orde.



Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Het plangebied is grotendeels ingericht als parkeerterrein en derhalve verhard met asfalt. Desalniettemin zijn enkele bomen en lage struiken aanwezig, waar de mogelijkheid bestaat dat beschermde diersoorten daar nestgelegenheid hebben. Ook kunnen zich tussen de bomen en struiken zeldzame planten bevinden. Ook al wordt de kans op het aantreffen van waardevolle flora en fauna klein geacht, het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt noodzakelijk geacht. Een dergelijk onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden (Econsultancy, 10111810, 10 februari 2011). Daarbij is een onderscheid gemaakt in onderzoek naar verschillende dier- en plantensoorten.

De beplanting en bomen op de onderzoekslocatie kunnen onderkomen bieden aan algemene broedvogels als winterkoning, merel en houtduif. De bebouwing, grenzend aan de onderzoekslocatie, is toegankelijk voor algemene broedvogels als merel, zwarte roodstaart, huismus en witte kwikstaart. Een enkele eventueel in de omgeving verblijvende gewone dwergvleermuis kan op de onderzoekslocatie foerageren aan het begin van de avond. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

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

Voor een onverhoopt aanwezig individu met betrekking tot algemeen grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.



Ten aanzien van de steenmarter kan aanvullend op het onderzoek flora en fauna nog worden vermeld dat deze soort conform de verspreidingsgegevens voorkomt in de omgeving van de onderzoekslocatie. Door het ontbreken van (geschikte) bebouwing en andere potentiële schuilplaatsen is het uit te sluiten dat de steenmarter een vaste rust of verblijfplaats heeft op de onderzoekslocatie.

5.2.4 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Venlo heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.

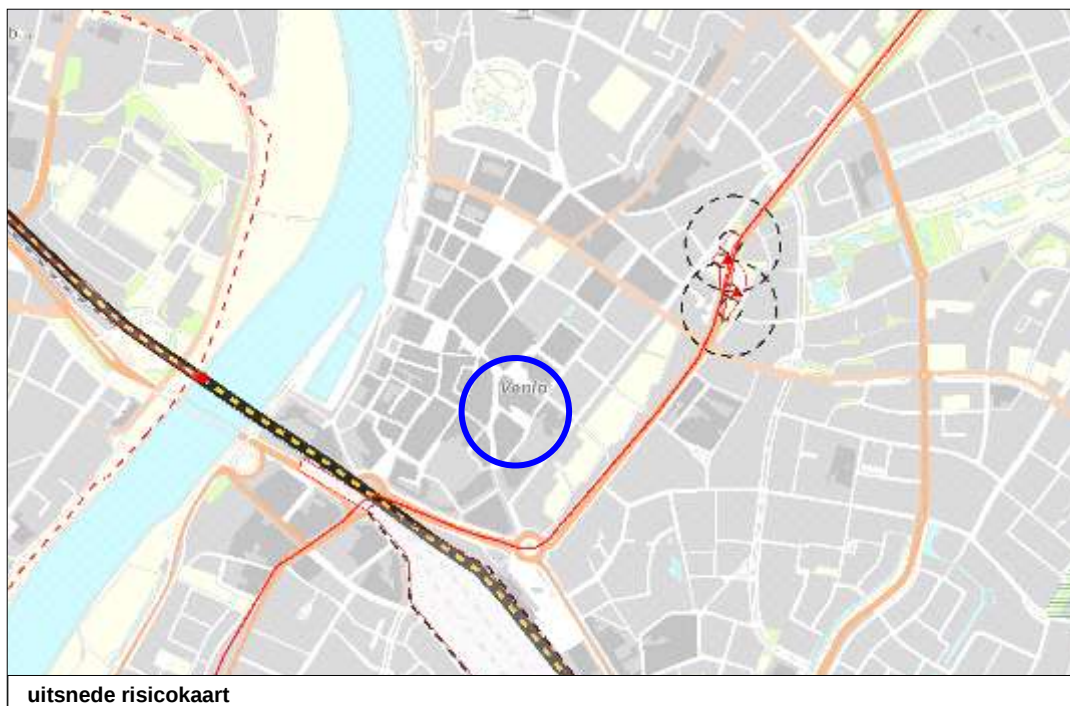
5.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Venlo en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (LPG-tankstations op meer dan 400 meter) van het plangebied zijn gelegen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Over de rondom de binnenstad gelegen singel (N271) komt transport van gevaarlijke stoffen voor. Hier is echter geen risicocontour met betrekking tot het Plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar aanwezig. De overschrijdingsfactor ten aanzien van het Groepsrisico (GR) bedraagt minder dan 10% van de oriënterende waarde. Nader onderzoek is niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.





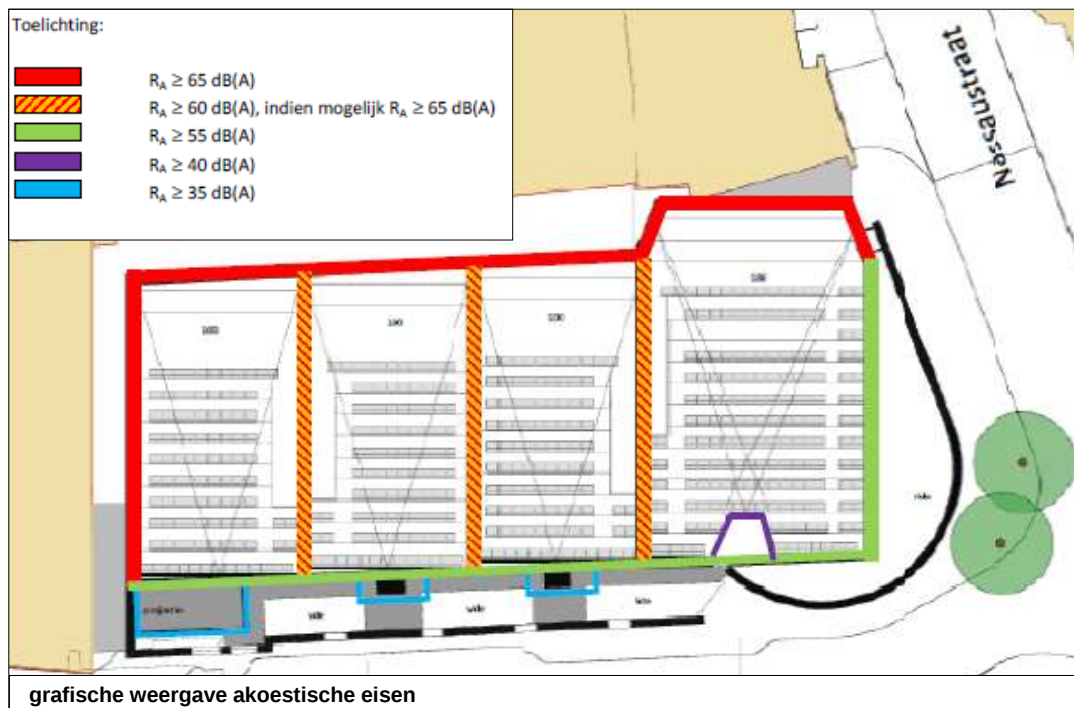
Naast wegroutes zijn nabij het plangebied ook vaarweg- en spoorroutes aanwezig. Over het circa 400 ten zuiden van het plangebied gelegen spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Maas ligt op circa 400 meter ten westen van het plangebied. De rivier maakt onderdeel uit van het Basisnet Water en is gedefinieerd als hoofdroute en als een zwarte route - 'binnenvaartverbinding chemische clusters en achterlandverbindingen met toetsafstand'. Met betrekking tot de Maas is een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Als gemeenten willen bouwen binnen dit gebied (25 meter vanaf de waterlijn), moet er een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Aangezien het plangebied op ruime afstand van het spoor en de rivier is gelegen, heeft dit geen nadelige gevolgen voor het planvoornemen.

5.2.6 Geluid

Bij nieuwbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een bioscoop is geen geluidsgevoelig object in het kader van Wgh, waardoor deze wet in onderhavig geval niet aan de orde is.

Het complex wordt een zogenaamde multiplex bioscoop, bestaande uit een viertal zalen. Bij een dergelijk project speelt de geluidisolatie een belangrijke rol. Dit betreft niet alleen de geluidisolatie in het gebouw tussen de zalen onderling en de andere ruimten, maar ook de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Teneinde de geluidisolatie en de interne geluidwering inzichtelijk te maken, is hiernaar onderzoek uitgevoerd (Sensus Acoustics & Architecture, 11121.N01.2-BM, 24 mei 2011).





Met de resultaten uit deze notitie zal men in staat zijn keuzes te maken voor wat betreft de verdere uitwerking van het gebouw. Wanneer hier meer duidelijkheid over bestaat, zal in een vervolgrapportage een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer worden gemaakt.

In het kader van het Activeitenbesluit is een maximaal geluidniveau op de gevels van omliggende woningen toegestaan van 35 dB(A), inclusief strafcorrectie voor muziekgeluid. De gehele inrichting (cumulatief: gevels/dak en puntbronnen) dient aan deze norm te voldoen. Aan de zijde van de Nassaustraat grenst de bioscoop nagenoeg direct aan een (dove) gevel van een woning, de afstand tussen de woning aan de Picardie en de bioscoop bedraagt circa 2 meter. Aan de achterzijde is weliswaar de parkeergarage gelegen waar geen eisen voor gelden, echter geluid via de achterwanden, dak, installaties zullen cumulatief ook bijdragen aan de totale geluidbelasting op de kritische beoordelingspunten.

Een en ander betekent dat voor de verschillende bouwdelen eisen kunnen worden bepaald ten aanzien van de geluidisolatie en geluidwering. In de bovenstaande afbeelding zijn deze akoestische eisen grafisch weergegeven.

Teneinde nader te bepalen of voldaan kan worden aan de geluidsnorm van 35 dB(A), heeft een akoestisch onderzoek industrielawaai plaatsgevonden (M&A, 211-VPN-il-v1, 12 juli 2011). Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald, aan de hand van methode II.8 van de handleiding 'Meten en Rekenen Industrielawaai' (1999). Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald.



Uit de resultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus blijkt dat ter plaatse van alle immissiepunten wordt voldaan aan de gestelde eis. Ter plaatse van de maatgevende immissiepunten op de gevels van de woning aan de Picardie 10 is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 50 dB(A), waarbij rekening is gehouden met de muziekstrafcorrectie. Hierbij is uitgegaan van de materialisatie zoals bepaald door Sensus Acoustics & Architecture in de notitie met kenmerk 11121.N01.2-BM d.d. 24 mei 2011.

Voor de dakinstallaties (ventilatie en koeling) is, gebruik makend van de marge die er nog is tot de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde, bepaald wat de maximale bijdrage mag zijn. Hierbij is reeds rekening gehouden met afscherming van de installatiebron (hoogte 3 meter) en een voor geluid, gunstige locatie op het dak. Door de installateur dienen de noodzakelijke geluiddempers gedimensioneerd te worden en/of installatiecomponenten gekozen te worden, zodat het maximale geluidsvermogen van $LWR = 80 \text{ dB(A)}$, niet overschreden wordt.

De enige relevante maximale geluidsniveaus treden op ten gevolge van het laden/lossen van de vrachtwagen met een elektrische palletwagen. Deze piekniveaus treden uitsluitend in de dagperiode op. Conform het Activiteitenbesluit geldt dat de in de periode tussen 7.00 en 19.00 uur (dagperiode) opgenomen maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten. Voor de volledigheid zijn de optredende maximale geluidsniveaus wel bepaald op de omliggende woningen. Het maximale geluidsniveau L_{Amax} bedraagt 78 dB(A) in de dagperiode.

Concluderend kan worden gesteld dat in verband met de Wet milieubeheer procedure (melding in het kader van het Activiteitenbesluit) en de bestemmingsplanprocedure, er geen bezwaren bestaan uit akoestisch oogpunt.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijn stof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Teneinde te bepalen of in onderhavig geval sprake is van een NIBM project, is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van verkeer van en naar de bioscoop (Adviesbureau Van der Boom, 10-307, 14 maart 2011).



Bij het berekenen van bijdrage aan de luchtkwaliteit van verkeer van en naar de inrichting is uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking volgens CROW publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer'. Als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de bioscoop vindt een maximale bijdrage plaats van 0,21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ en 0,06 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀. De grenswaarde voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen bedraagt voor beide stoffen 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het project voldoet aan de NIBM grens van 3% van de grenswaarde, en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen daarmee geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5.2.8 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Watertoets

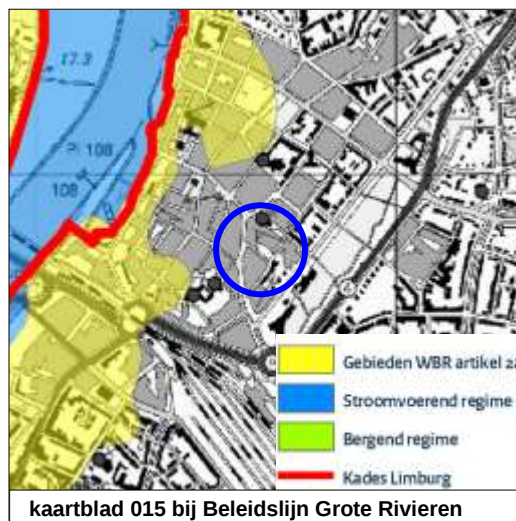
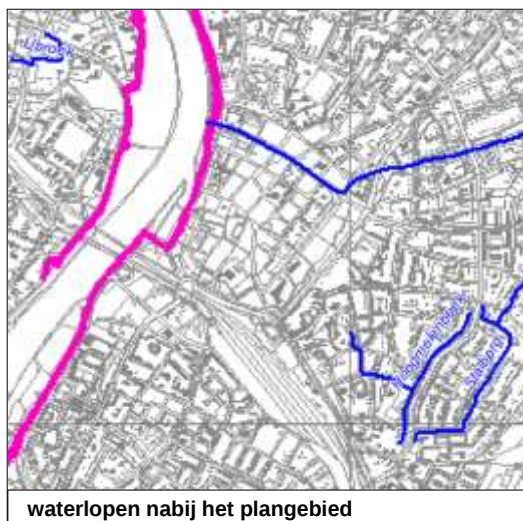
In het kader van de watertoets wordt het planvoornemen voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei, Rijkswaterstaat en de provincie Limburg. De gemaakte opmerkingen worden na ontvangst in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Het proces van de watertoets is reeds doorlopen en gerapporteerd (Econsultancy, 10111809, 8 november 2011.)

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht. De bevindingen uit het rapport van Econsultancy zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Waterhuishoudkundige situatie

Venlo is aan de Maas gelegen, het plangebied ligt op circa 400 meter van de oever van de rivier af. Daarnaast loopt ten noorden van de binnenstad nog een kleinere watergang, welke door het waterschap Peel en Maasvallei is aangeduid als primaire watergang. Hieraan is een bebouwingsvrije zone van 4 meter gekoppeld. Aangezien de locatie van de bioscoop op meer dan 300 meter van deze watergang is gelegen, heeft deze geen invloed op het planvoornemen. Andersom geldt tevens dat de bouw van de bioscoop geen nadelige effecten heeft op in de ruimere omgeving aanwezige wateroppervlakten.





Waterberging

Op kaartblad 015 Maas 15 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van de waterkering (kade), welke ter bescherming dient van de woon- en werkgebieden van Venlo tegen hoogwateroverlast. Een deel van de binnenstad is nog aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de in werking treding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het plangebied ligt buiten deze gebieden. Evenmin ligt het plangebied in gebieden die zijn aangeduid als bergend dan wel stroomvoerend regime.

Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Door de bouw van de bioscoop zal het totale oppervlak aan verharding binnen het plangebied slechts in geringe mate toenemen. Momenteel is het plangebied volledig verhard, met uitzondering van enkele onverharde zones ter plaatse van de aanwezige bomen en struiken.

In de huidige situatie wordt het afstromend hemelwater afkomstig het parkeerterrein afgevoerd naar een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal het afstromende hemelwater worden opgevangen, vastgehouden en geïnfilteerd in de bodem. De bodem in het plangebied is hier geschikt voor, zo is gebleken uit een ter plaatse van de onderzoekslocatie drielat uitgevoerde in-situ doorlatendheidsmetingen in de onverzadigde bodemlaag.



Deze metingen zijn gerapporteerd in een separaat doorlatendheidsonderzoek (Econsultancy, 10111808, 24 februari 2011).

De doorlatendheid van de onderzochte bodemlaag is geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,8 tot 4,6 m/dag zijn aangetoond. De binnen de onverzadigde zone bodemlagen worden derhalve geschikt bevonden voor de infiltratie van hemelwater. Uit de watertoets blijkt dat de bodem ter plaatse, gelet op de bodemopbouw, de doorlatendheid en het grondwaterniveau, geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater.

Voor infiltratie op eigen terrein is een infiltratievoorziening met buffer benodigd van maximaal 26 m³ bij een maatgevende langdurige bui van T=2 (20mm) voor bestaand en T= 10 (50 mm/24 uur) voor extra verharding. Omdat in het plangebied te weinig ruimte is voor de aanleg van een wadi gaat de voorkeur gaan uit naar een IT-riool vanwege betere toegankelijkheid voor eventuele onderhouds- en reinigingswerkzaamheden. Omdat het hemelwater hiermee in de directe omgeving van het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen.

Bij de aanleg van een infiltratievoorziening zal tevens een noodoverlaat naar het rioolstelsel moeten worden gerealiseerd om bij een bui van T=100 het water af te voeren zodat geen overlast voor de omgeving ontstaat. Dit betekent dat 60 m³ via een noodoverloop in het gemengd rioolstelsel zal worden geloosd. Deze noodoverloop dient bij voorkeur op maaiveld te worden aangelegd. Dit is mogelijk door toepassing van een bladvang.

5.2.9 Verkeer en parkeren

Het terrein waar de bioscoop gerealiseerd gaat worden, is momenteel in gebruik als (tijdelijke) parkeerplaats. De capaciteit daarvan bedraagt circa 35 plaatsen. Deze zullen verdwijnen. Voor de bioscoop zelf met 488 zitplaatsen is parkeerruimte nodig voor 75 auto's. In totaal is de toename aan parkeerbehoefte als gevolg van het planvoornemen (deels ter compensatie) derhalve circa 110 plaatsen.

Ter plaatse van het plangebied is de benodigde ruimte voor de te verwachten auto's niet aanwezig. Realisatie van parkeerplaatsen op of onder het gebouw is fysiek en financieel niet realistisch. In de omgeving ontbreekt tevens de ruimte voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en ook afwijken van de geldende parkeernorm is niet zinvol. Derhalve dient vrijstelling te worden verleend van de parkeernorm, hetgeen mogelijk is omdat direct aangrenzend aan de bioscoop parkeergarage Arsenaal is gelegen. Deze garage heeft een capaciteit van 360 plaatsen. Daarvoor zijn op de tijden dat de bioscoop het meest wordt gebruikt ('s avonds) de meeste plaatsen ongebruikt. De parkeergarage heeft voldoende capaciteit om de als gevolg van het planvoornemen toegenomen parkeerdruk op te vangen. Daarnaast zijn in de omgeving tevens openbare parkeerplaatsen aanwezig welke kunnen worden gebruikt indien beschikbaar.



De parkeerbehoefte van de geplande bioscoop staat bovendien ook niet op zichzelf, doch moet gezien worden als onderdeel van de totale ontwikkeling van de binnenstad en daarmee samenhangende parkeeraspecten.

Ruimte voor het parkeren van fietsen is aanwezig op een tweetal locaties aan de zijde van de bioscoop in de openbare ruimte. Hier is gecombineerd met het omliggende centrumgebied voldoende capaciteit aanwezig om de geparkeerde fietsen een plaats te bieden.

De routes die bezoekers van de bioscoop rijden om de plaats van bestemming te bereiken, zullen niet afwijken van de routes die andere bezoekers van het centrum en de parkeergarage nemen. De capaciteit van het wegennet in het centrum is hier op berekend. De toename aan verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen zal daarmee niet leiden tot verkeerproblemen.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven of anderzijds speciale aandacht vereisen. Ook in de wijdere omgeving zijn geen kabels en of leidingen aanwezig. De meest nabijgelegen leiding betreft een aan de overzijde van de Maas, op circa 700 meter van het plangebied gelegen hogedrukgasleiding van de Gasunie. Deze afstand is ruim voldoende om buiten de invloedssfeer van de leiding te komen.

Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML).

Straalpaden zijn boven Venlo niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen ondertekend. Voor de gemeente Venlo zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van de bioscoop op de hoek van de Picardie en de Nassaustraat. Daartoe is tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Planschade

Gezien de juridische noodzaak en de gevoeligheid van de ontwikkeling tussen de bestaande bebouwing wordt het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse noodzakelijk geacht. Derhalve wordt door Tonnaer een planschaderisicoanalyse opgesteld met betrekking tot het project. Deze wordt in een aparte rapportage aangeleverd.

6.3 Exploitatie

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

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in de nieuwe situatie ook worden meegenomen.

In het planvoornemen 'CityCinema Venlo' is sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo is daartoe een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor het planvoornemen zijn hiermee afgedekt en verzekerd. Er kan derhalve worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Na het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal het college van burgemeester en wethouders nog formeel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het planvoornemen.



7 Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de bouw van de bioscoop noodzakelijk omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het waterschap.

7.2 Ter inzage legging

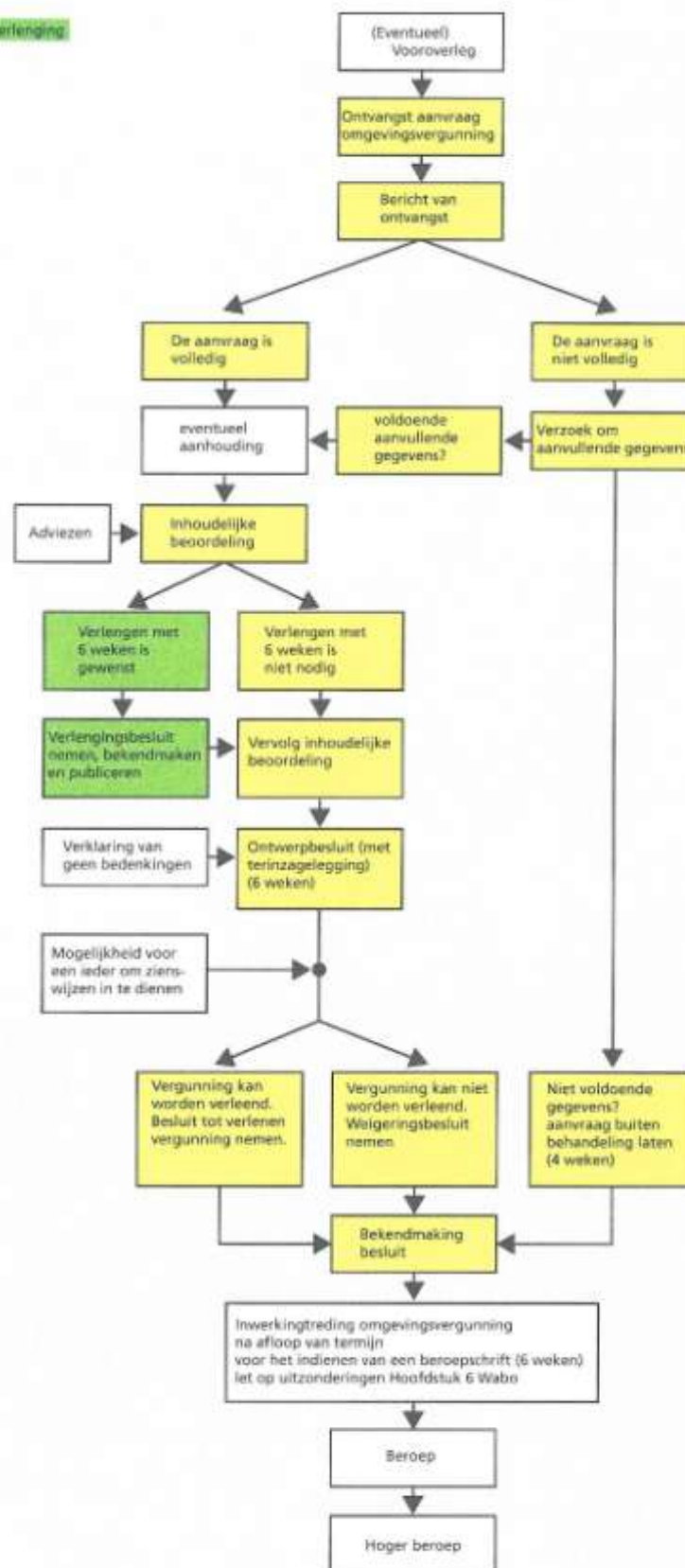
Het planvoornemen betreft de bouw van een bioscoop op de hoek van de Picardie en de Nassastraat in Venlo. Gelet op het gegeven dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft en het feit dat door de bouw van de bioscoop een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse optreedt, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend, deze zijn echter allen ongegrond verklaard. Het planvoornemen heeft gezien het bovenstaande niet geleid tot overwegende planologische bezwaren. De bouw van de nieuwe bioscoop betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



26 weken + 6 weken verlenging



uitgebreide procedure omgevingsvergunning



