

Ruimtelijke onderbouwing

Maasschriksel (Q4)

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Maasschriksel (Q4)

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1.000

Datum:

mei 2014

Projectgegevens:

ROB02-0252251-01A

TEK02-0252251-01A

Identificatienummer:

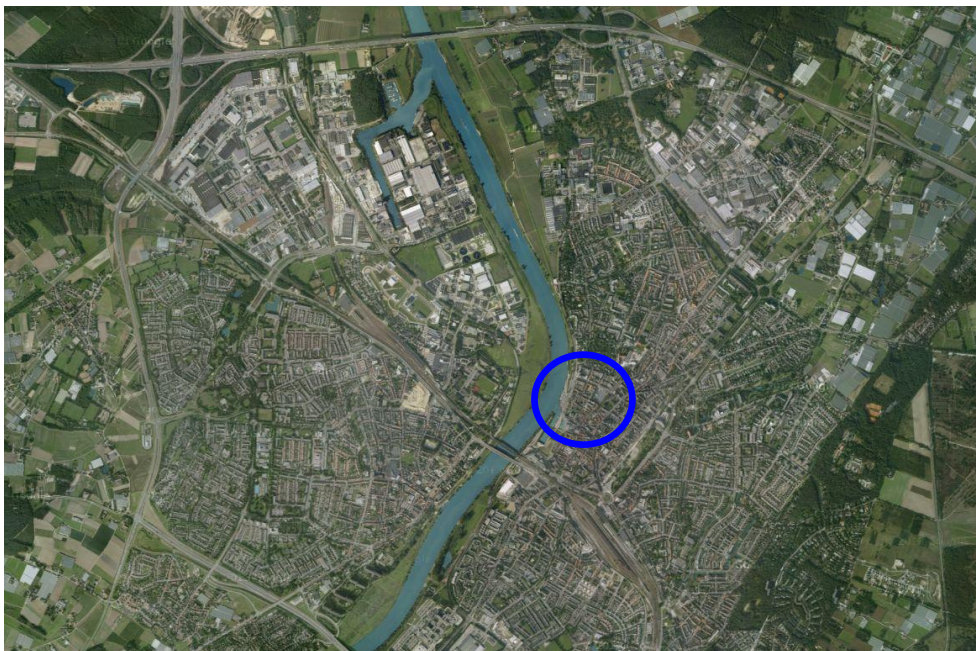
NL.IMRO.0983.OV2013MAASSCHR-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	2
1.3	Besluitgebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Deelgebied 'Aan de Stadsmuur'	5
2.2	Bouwblokken 6 en 7	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Externe veiligheid	11
4.3	Geluid	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Water	12
4.6	Flora en fauna	13
4.7	Cultuurhistorische en archeologische waarden	14
4.8	Verkeer	14
4.9	Kabels en leidingen en straalpaden	14
5	Haalbaarheid	15
5.1	Financieel	15
5.2	Maatschappelijk	16

Bijlage:

- Quickscan flora en fauna Maasschriksel te Venlo, Croonen Adviseurs, 29 augustus 2013



Figuur 1: Ligging ontwikkelingsgebied Q4 binnen Venlo (Google Maps @2013)



Figuur 2: De blauwe lijn geeft de ligging van het besluitgebied binnen het project 't Schriksel - Aan de Stads-
muur - Helschriksel weer (Echo Architectuur, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Venlo is bezig met diverse grootschalige projecten in en rond de binnenstad om tot een integrale verbetering en versterking van het centrum van Venlo te komen. Eén van deze projecten betreft het gebied Q4 (zie figuur 1 voor de ligging van het ontwikkelingsgebied). Het is het noordwestelijke kwadrant van het binnenstedelijk gebied en vormt als zodanig een belangrijke schakel tussen het stedelijk centrum en de omringende gebieden. De activiteiten rondom Q4 moeten worden gezien in relatie tot de in 2001 door de gemeente Venlo uitgevaardigde bestuursopdracht HEKTOR. In deze bestuursopdracht is een integraal veiligheidsbeleid geformuleerd: 'Samen sterk voor een veilig Venlo'. Hektor bestaat uit de sporen handhaving, coffeeshopbeleid en vastgoedbeleid. Dit laatste spoor richt zich op het terugwinnen van het vastgoed en de openbare ruimte, in het bijzonder in het gebied Q4. In 2008 is hiertoe het bestemmingsplan 'Q4' vastgesteld, dat een deel van de herontwikkeling van het gebied mogelijk maakt.

De kaders voor de ontwikkeling van Q4 zijn beschreven in het wijkontwikkelingsplan Q4 (WOP) uit 2005. Door voortschrijdend inzicht en een gewijzigde marktsituatie zijn deze kaders in 2008 gedeeltelijk herzien bij de vaststelling van het WOP+. Het WOP/WOP+ vormt het regieplan voor de ontwikkeling van Q4. Bij de planuitwerking voor 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Helschriksel is gekozen voor een opzet in de vorm van een bouw-envelop. Een bouw-envelop heeft als voordeel dat niet enkel de stedenbouwkundige eisen worden opgeschreven, maar dat ook de beeldkwaliteit vastgesteld wordt in het document. Enerzijds betekent dit dat -waar mogelijk- de verschillende eisen kwantitatief zijn omschreven, anderzijds is getracht de kwalitatieve eisen te vatten in het document.

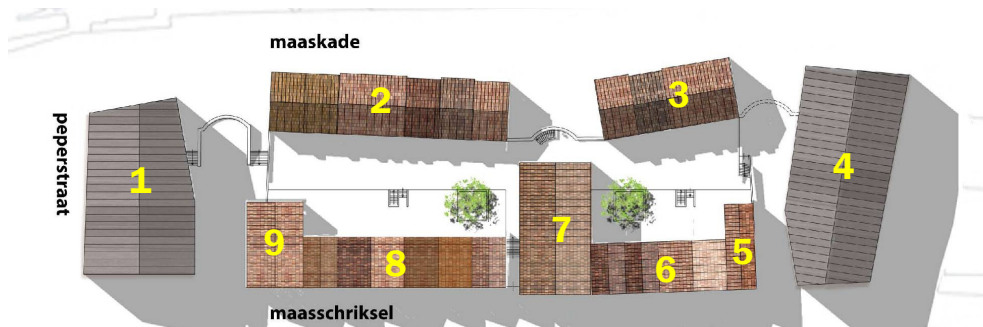
De bouw-envelop voor het project 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Helschriksel is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2010. De bouw-envelop bevat de kaders voor het door marktpartijen in te dienen ontwerp van de bouwblokken binnen het project.

Door Echo Architectuur is inmiddels een verkavelingsplan voor het project opgesteld. Het verkavelingsplan bestaat uit 17 bouwblokken. De bouwblokken 6 en 7 uit het deelgebied 'Aan de Stadsmuur', gelegen aan het Maasschriksel, wijken minimaal af van de bouw-mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Q4'. De voorgevels van de bouwblokken 6 en 7 vallen niet binnen het bouwvlak en ook niet binnen het gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt om het bouwvlak te vergroten (zie figuur 2 voor de ligging van het besluitgebied en figuur 4 voor de bouwblokken in het deelgebied 'Aan de Stadsmuur'). Door deze overschrijding is het verkavelingsplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de voorgevels van de bouwblokken 6 en 7 te kunnen realiseren, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend.

Deze vergunning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de blokken 6 en 7. Ten behoeve van de Wabo-projectafwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin wordt onderbouwd van welke onderdelen wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgevels van blok 6 en 7.



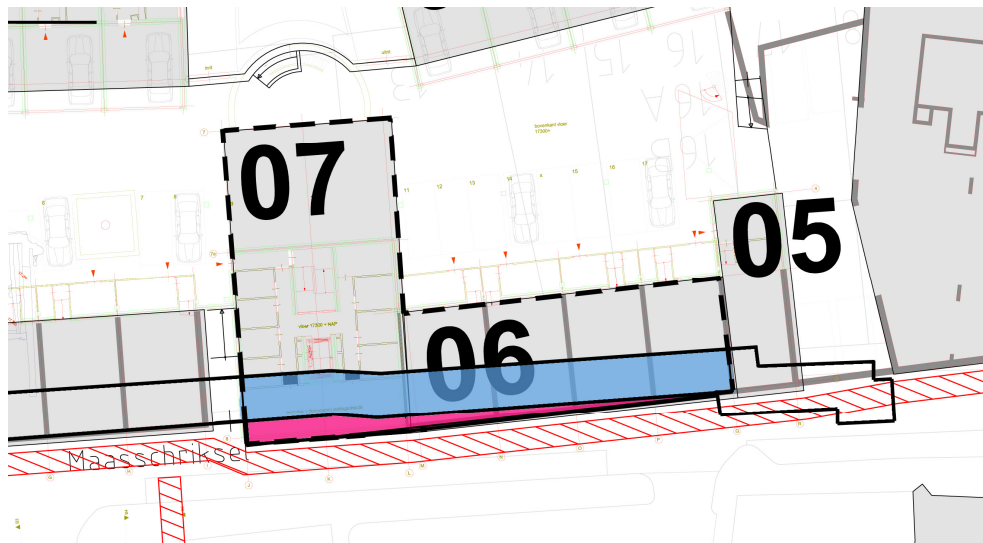
Figuur 3: Bouwblokken deelgebied Aan de Stadsmuur met nummers

1.2 Leeswijzer

In deze inleiding wordt in paragraaf 1.3 het besluitgebied beschreven, in paragraaf 1.4 wordt aandacht besteed aan het vigerende bestemmingsplan en in paragraaf 1.5 worden de bij het plan behorende stukken besproken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 vindt de milieuhygiënische en planologische verantwoording plaats. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

1.3 Besluitgebied

Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de Venlose binnenstad. Q4 is het noordwestelijke zogenaamde 'vierde kwadrant' van de binnenstad, grenzend aan de Maas. Het gebied omvat een deel van de historische binnenstad en maakt deel uit van het binnenstedelijk winkelgebied. In het zuidwesten van Q4, grenzend aan de Maaskade en de Peperstraat, ligt het deelgebied 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Hellschriksel. Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de voorgevels van de twee te realiseren bouwblokken (6 en 7) aan het Maasschriksel. In figuur 1 is de ligging van Q4 binnen Venlo weergegeven en in figuur 2 de ligging van het besluitgebied binnen het project 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Hellschriksel. In figuur 4 is met roze de exacte ligging van het besluitgebied weergegeven. De blauwe strook in figuur 4 geeft het gebied aan wat ontwikkeld kan worden door middel van een wijzigingsplan. Hiervoor wordt een apart plan opgesteld.



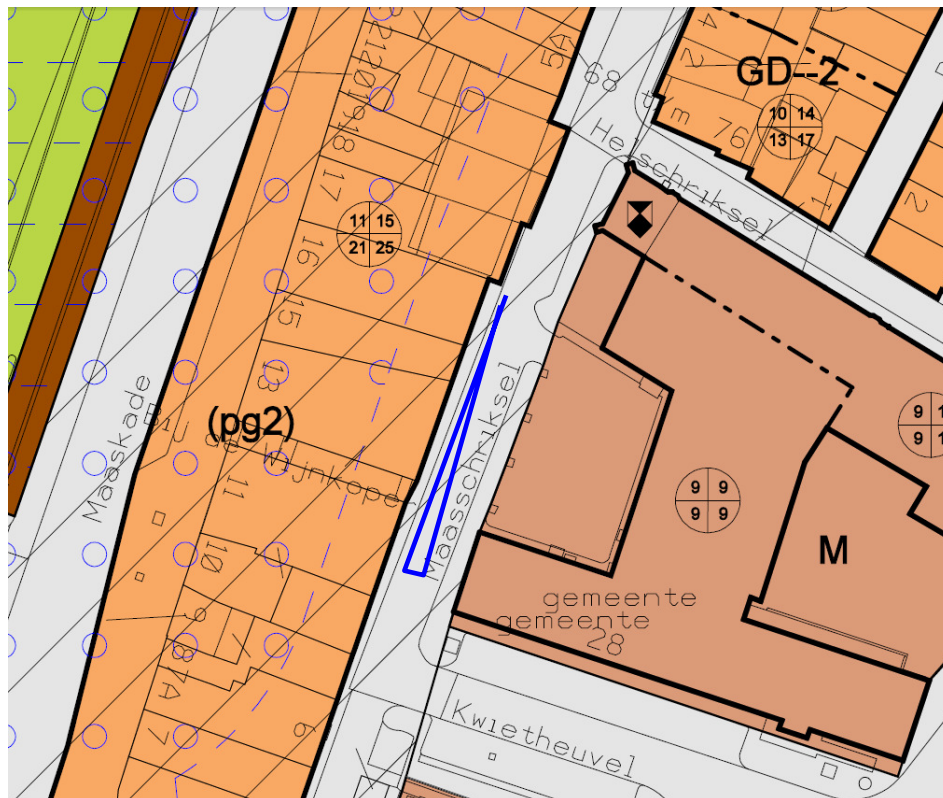
Figuur 4: Bouwblokken 6 en 7 met in blauw het gebied wat ontwikkeld kan worden middels de wijzigingsbevoegdheid en in roze het gebied waarvoor de Wabo-projectafwijkingsprocedure wordt doorlopen

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het deelgebied 'Aan de Stadsmuur' gelden twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Q4' en het bestemmingsplan 't Schriksel'. Het bestemmingsplan 't Schriksel' geldt alleen voor het zuidelijk deel van dit deelgebied, ter plaatse van bouwblok 1 (zie figuur 3) en is niet van belang voor het besluitgebied om de voorgevels van de bouwblokken 6 en 7 mogelijk te maken.

Ter plaatse van het besluitgebied van deze ruimtelijke onderbouwing vigeert het bestemmingsplan 'Q4' (zie figuur 5). Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2008 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 17 februari 2009 (op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening). Tegen het bestemmingsplan is een beroepschrift ingediend bij de Raad van State. Bij uitspraak d.d. 24 februari 2010 heeft de Raad van State dit beroep ongegrond verklaard. Door de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan nu onherroepelijk.

Voor het grootste gedeelte van de bouwblokken 6 en 7 geldt conform het vigerende bestemmingsplan 'Q4' een gemengde bestemming (Gemengd 2) en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. In principe past het plan alleen binnen de bestemming 'Gemengd 2'. In het bestemmingsplan 'Q4' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het mogelijk is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Gemengd 2' met maximaal 3 meter, waarbij het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot. Om het deelgebied 'Aan de Stadsmuur' (ten westen van het Maasschriksel) te realiseren is dan ook een wijzigingsplan nodig. Het wijzigingsplan wordt opgesteld voor de bouwblokken 2 tot en met 9.



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Q4' met globale aanduiding besluitgebied

De voorgenomen ontwikkeling van de bouwblokken 6 en 7 is niet volledig mogelijk binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Voor het gedeelte van de bouwblokken dat buiten de wijzigingsbevoegdheid is gesitueerd wordt een Wabo-projectafwijkingsprocedure gevolgd. Ten behoeve van deze procedure is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de voorgevels van blok 6 en 7. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

2 Planbeschrijving

2.1 Deelgebied 'Aan de Stadsmuur'

Het deelgebied 'Aan de Stadsmuur' vormt onderdeel van het project 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Hellschriksel (zie figuur 6 voor het verkavelingsplan van het deelgebied). Het deelgebied bevindt zich tussen de Maaskade aan de westzijde, het Maasschriksel aan de oostzijde, de Peperstraat aan de zuidzijde en het doorgetrokken Hellschriksel aan de noordzijde. In het project is gekozen voor een mix aan woonvarianten; de woningen variëren in grootte, waardoor ze geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Dit levert een aangenaam en dynamisch woonklimaat op.

Aan de rand van de Maas worden statige herenhuizen gerealiseerd. Het betreffen woningen met een rijke detaillering en luxe materialen. Door de ruime inhoud en grote verticale ramen krijgt de Maaskade weer een statig aanzien. De herenhuizen zijn geschikt voor commerciële functies, met name kleinschalige detailhandel en horeca.

Aan het Maasschriksel worden woningen in de stijl van pakhuizen gerealiseerd. Dit zijn robuuste gebouwen in baksteen en met ornamenten van metselwerk. De korrelmaat van deze woningen varieert en soms delen twee panden één kap, de zogenaamde dubbelpanden. Deze panden hebben een grote verdiepingshoogte, waardoor zowel wonen als werken in een gebouw mogelijk is. Aan de noord- en zuidzijde van het deelgebied 'Aan de Stadsmuur' worden 'grote huizen' gerealiseerd. Zij geven vorm aan de hoeken van het plan. In de 'grote huizen' komen ruime appartementen en penthouses. Door de schaal en positie van deze blokken lenen ze zich uitstekend voor het commerciële programma.



Figuur 6: Verkavelingsplan deelgebied 'Aan de Stadsmuur' en bouwblokken 6 en 7 (Echo Architectuur, 2011)

De gebouwen worden voornamelijk uitgevoerd in diverse aardetinten baksteen en de pannen daken krijgen verschillende kaprichtingen. Het hoogteverschil tussen de Maaskade en het Maasschriksel komt duidelijk naar voren in het plan. Hierdoor is er op verschillende punten zicht op de Maas en wordt deze weer bij de stad betrokken. Er komen twee uitkijkpunten, die gekoppeld zijn aan de rondelen; de oude torens in de stadsmuur.

Binnen de bouwblokken worden semi-private binnentuinen gerealiseerd. De binnentuinen hebben een privaat karakter, maar zijn overdag wel vrij toegankelijk. Bewoners parkeren straks in halfverdiepte parkeergarages. Hierin is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen. Hiermee blijft het gebied verkeersluw.

2.2 Bouwblokken 6 en 7

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgevels van de bouwblokken 6 en 7. Deze bouwblokken behoren tot de typologie 'pakhuizen en dubbelpanden'. Aan het Maasschriksel en de Peperstraat bevond zich vroeger een serie Middeleeuwse dubbelpanden die als pakhuizen hebben gediend. Hiervan is een aantal als karakteristiek aangewezen. De dubbelpanden vormen de leidraad voor de nieuwe bebouwing. Hierbij wordt uitgegaan van een functionele architectuur, een robuust karakter, een hoge verdiepingshoogte en een onregelmatige korrelmaat. De nieuwe bebouwing aan het Maasschriksel, waaronder bouwblok 6 en 7, bestaat dan ook uit drie lagen met kap. Binnen de dubbelpanden worden zowel appartementen als stadswoningen gerealiseerd. In bouwblok 6 worden 4 woningen gerealiseerd en in bouwblok 7 zijn 9 woningen voorzien. In totaal voorziet het voorliggend initiatief, binnen de bebouwingstypologie 'pakhuizen en dubbelpanden', in de realisatie van 13 woningen.



Figuur 7: Bouwblokken 6 en 7 in combinatie met het besluitgebied (Croonen Adviseurs, mei 2013)

Om de bouwblokken 6 en 7 te kunnen realiseren, dient een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te worden verleend. De afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Q4' is minimaal. Het besluitgebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, heeft een breedte van slechts 21 cm tot 107 cm over een lengte van circa 32,64 meter. De afwijking doet geen afbreuk aan de uitgangspunten voor het deelgebied 'Aan de Stadsmuur'. De overschrijding van de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwgrenzen is dermate minimaal, dat deze geen invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het plan voor het deelgebied 'Aan de Stadsmuur'.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Er is met name op gemeentelijk niveau een groot aantal beleidsdocumenten van belang voor de gehele ontwikkeling van Q4. Deze beleidsstukken zijn in het bestemmingsplan 'Q4' beschreven. Voor het onderhavige besluitgebied is slechts aantal beleidsstukken van belang, omdat het om een beperkte ontwikkeling gaat waarin wordt voorzien in de voorkeuren van twee bouwblokken waarin woningen worden gerealiseerd. Hierna wordt een korte beschrijving gegeven van het relevante beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling is het SVIR niet van toepassing op het besluitgebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op provinciaal niveau wordt het ruimtelijk beleid weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld in december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn de provinciale ruimtelijke belangen opgenomen uit het POL2006. De laatste actualisatie van het POL dateert van januari 2011.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.

Door de provincie Limburg zijn opgaven geformuleerd voor de komende jaren, gericht op het centrumgebied van Venlo. In het POL wordt gesteld dat Venlo met name een 'werkstad' is, maar dat het tevens het belangrijkste centrum voor wonen, werken, winkels, onderwijs, cultuur, sport en zorg is in de regio Noord-Limburg.

In het POL is geen beleid geformuleerd dat van toepassing is op het besluitgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke beleid

Het belangrijkste document met betrekking tot het ruimtelijk beleid is de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015: Eenheid in verscheidenheid'. Het 'Wijkontwikkelingsplan Q4' (raad 6 juli 2005) en 'Wijkontwikkelingsplan +' (Raad 27 februari 2008) zijn afgestemd op dit beleidsdocument. De algemene doelstelling van de genoemde beleidsstukken is als volgt: het Venlose stadscentrum moet een veilige en aantrekkelijke binnenstad met allure zijn, met een diversiteit aan functies en een goed leef-, verblijfs-, vestigings- en investeringsklimaat voor bewoners, bezoekers, eigenaren en ondernemers. Q4 valt onder deze ambitie. Het accent van Q4 moet komen te liggen op wonen in een culturele ambiance.

Differentiatie in het stedenbouwkundig plan (gebouwen van verschillende korrel, schaal en maat en verschillende (semi-)openbare ruimtes) en in de architectuur is een belangrijk ontwerpthema binnen Q4. Er dient gestreefd te worden naar verschillen binnen de eenheid. Met het verkavelingsplan van Echo Architectuur is hieraan vorm gegeven. Voorliggend besluitgebied past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

3.3.2 Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'

Het cultuurhistorisch beleid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Cultuurhistorie bestaat uit een drietal onderdelen: gebouwde monumenten, historisch cultuurlandschap en archeologie. Hieronder worden voor de drie onderdelen de relevante beleidsdoelen uit de beleidsnota Cultuurhistorie aangegeven.

De Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 is bij raadsbesluit van 21 december 2011 geldend verklaard voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo (betreft dus een verlenging van het eerder genomen besluit). Op de nieuwe (nu nog concept) Archeologische beleidskaart gemeente Venlo 2012 is het besluitgebied aangewezen als archeologische vindplaats. Voor een verdere beschrijving van deze waarde wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

3.3.3 Verkeersbeleid

Het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 'Venlo: leefbaar en bereikbaar' geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot dit onderwerp. Aanvullend hierop is in 2008 het Verkeersplan Q4 vastgesteld, waarin nader wordt ingegaan op de specifieke situatie binnen Q4.

Ter plaatse van het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Q4' de bestemming 'Verkeer-Verblijf' opgenomen. De beoogde ontwikkeling is dusdanig beperkt dat het niet van invloed is op het verkeer.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de milieuhygiënische en planologische aspecten.

Aangezien het planvoornemen een ingreep met relatief weinig tot geen milieuhygiënische en planologische effecten betreft, worden de milieuhygiënische en planologische aspecten beknopt beschreven.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Voor het plangebied 'Aan de Stadsmuur' is op 20 juni 2008 een bodemgeschiktheidsverklaring (BGV) afgegeven. Uit deze BGV blijkt dat de bodem ter plaatse van het onderhavige besluitgebied geschikt is voor woondoeleinden. In de periode na het afgeven van voornoemde BGV tot heden zijn ter plaatse geen calamiteiten of bodembedreigende activiteiten bekend. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2 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 enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Nabij het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen waarmee in het kader van externe veiligheid rekening gehouden zou moeten worden. Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas wordt opgemerkt, dat volgens de Risicoatlas Hoofddaarwegen Nederland de Maas in Limburg geen rivier betreft waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} /jr op de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 't Schrikkel / Q4 fase 2 is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaai uitgevoerd¹. Naar aanleiding hiervan is een ontwerpbesluit Hogere geluidgrenswaarden gemaakt. Hieruit blijkt dat voor de woningen in de bouwblokken 6 en 7 geen hogere waarden te hoeven worden vastgesteld. De gevelbelastingen voldoen dus aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid. Opschuiving van de gevels met maximaal 1 m zal ook geen gevolgen hebben. Geluid levert geen belemmeringen op.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van 13 woningen. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op.

4.5 Water

Het Integrale Waterplan van de gemeente Venlo onderscheidt vijf sporen voor de vaststelling van de ambitieniveaus ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem:

1. lang vasthouden, langzaam afvoeren;
2. schoon maken, schoon houden;
3. zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;

¹ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan 't Schrikkel te Venlo met projectnr. M11 419.401 d.d. 21 november 201

4. hemelwater als duurzame bron;
5. proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen een plangebied dient rekening te worden gehouden met deze vijf sporen. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

Het hemelwater afkomstig van de bouwblokken waar het besluitgebied onderdeel van uitmaakt, zal worden afgekoppeld.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport, d.d. 29 augustus 2013, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het besluitgebied. Van directe aantasting van de EHS is dan ook geen sprake. De ontwikkeling heeft geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het project.

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen een straal van 3 kilometer van het besluitgebied geen Natura-2000 gebieden liggen. Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Beschermde soorten

In het besluitgebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of te verwachten die de ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Archeologie is binnen de diverse deelgebieden van Q4, waaronder het deelgebied 'Aan de Stadsmuur', waar het besluitgebied onderdeel van uitmaakt, geborgd middels het goedgekeurde projectplan archeologie. Hierin zijn de kaders van tijd en geld vastgelegd. Indien bodemverstoring onvermijdelijk is worden archeologische waarden gedocumenteerd door middel van een opgraving. Bij het bepalen van de archeologische onderzoeksgebieden vormen de grenzen van de deelgebieden het uitgangspunt. Voor onderhavige aanvraag met betrekking tot het besluitgebied als onderdeel van de bouwblokken 6 en 7 speelt het aspect archeologie geen rol. Archeologie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Verkeer

Het besluitgebied ligt in de parkeerverbodzone en de betaald parkeerzone. Parkeren maakt onderdeel uit van het project 't Schriksel - Aan de Stadsmuur - Hellschriksel. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor het verkeer.

4.9 Kabels en leidingen en straalpaden

Er liggen geen kabels, leidingen en/of straalpaden in of in de omgeving van het besluitgebied die van invloed zijn op de ontwikkeling.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Algemeen

De ontwikkeling van Q4 is gericht op transformatie tot een veilige, levendige binnenstedelijke woonwijk met culturele accenten. De herontwikkeling van de wijk Q4 draagt bij aan het verbreken van ruimtelijke barrières. De bestaande barrières zorgen voor een belemmering van de gebruiks- en verblijfskwaliteit alsook de sociale veiligheid. Het programma dat ontwikkeld zal worden op deze locatie past binnen de kaders van het WOP+. De woningen zijn voorzien in de dynamische woningbouwplanning van de gemeente Venlo.

5.1.2 Uitvoerbaarheid

Het project Q4 omvat koop, verkoop en renovatie van bestaand vastgoed, maar ook nieuwbouw van woningen, winkels, parkeergarages, een poppodium en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente investeert in de verwerving en het bouw- en woonrijp maken van het terrein (grondexploitatie). De kosten die gemaakt worden om te komen tot bouw- en woonrijpe grond zijn voor rekening van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit grondverkoop en subsidies/bijdragen van overheden en hiermee heeft het project een sluitend resultaat.

5.1.3 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Initiatiefnemer van de gebiedsontwikkeling is de gemeente Venlo met het wijkontwikkelingsplan Q4 als basis. De gemeente heeft in 2010 middels een Europese aanbesteding een partij, VolkerWessels Bouw en Vastgoedontwikkeling Zuid BV, geselecteerd om te komen tot de ontwikkeling van een deel van de wijk Q4. Het gebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is onderdeel van het ontwikkelgebied uit deze aanbesteding. De gemeente is in 2011 overgegaan tot gunning en heeft een realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij om te komen tot realisatie van de ontwikkeling van dit gebied. De gemeente heeft de verplichting om bouwrijpe grond te leveren aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft hiervoor een grondprijs afgegeven in de aanbesteding die wordt geïndexeerd tot moment van levering/afname.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van grondverkoop door de gemeente, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Q4'. Het betreft de voorgevels van de bouwblokken 6 en 7, behorend tot het deelgebied 'Aan de Stadsmuur'. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties. Er is niet inhoudelijk gereageerd op de aanvraag.

De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de overige bijbehorende stukken hebben met ingang van 14 november 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Besloten is om de omgevingsvergunning te verlenen.