

Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling vleugel St. Jacobskapel

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling vleugel St. Jacobskapel

Gemeente Venlo

Datum:

25 augustus 2014

Projectgegevens:

ROB01-0252861-01C

TEK01-0252861-01C

Identificatienummer:

NL.IMR0.0983.OV2014JACOBSKAPEL-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Deelgebied 't Schriksel	5
2.2	Vleugel St. Jacobskapel	5
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	13
4.5	Bedrijven en milieuzonering	14
4.6	Water	14
4.7	Flora en fauna	15
4.8	Cultuurhistorische en archeologische waarden	16
4.9	Verkeer	16
4.10	Kabels en leidingen en straalpaden	16
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	18

Bijlage:

Bijlage 1	Rapport akoestisch onderzoek St. Jacobskapel
-----------	--



Ligging besluitgebied binnen Venlo (Google Maps, 2013)



Globale begrenzing besluitgebied (Echo Architectuur)

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 Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Hellschrikkel 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 Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Hellschrikkel 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. De met de bouw-envelop voorziene ontwikkeling van het deelgebied 't Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Hellschrikkel is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan Q4. Voor de bouwblokken zijn voornamelijk woningen voorzien, terwijl in het bestemmingsplan Q4 nog onder meer het stadskantoor op deze locatie is bestemd. Het bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2)' voorziet in de realisatie van deze bouwblokken.

De gemeente is voornemens om aan de Hellschrikkel, ter plaatse van de vleugel van de St. Jacobskapel, woningen mogelijk te maken, waarbij de bestemming van het huidige monumentale gedeelte van de kapel gehandhaafd blijft. Woningen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2)' niet mogelijk. Om woningen aan de Hellschrikkel mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend.

De omgevingsvergunning maakt de realisatie van woningen planologisch mogelijk. Ten behoeve van de Wabo-projectafwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldend bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

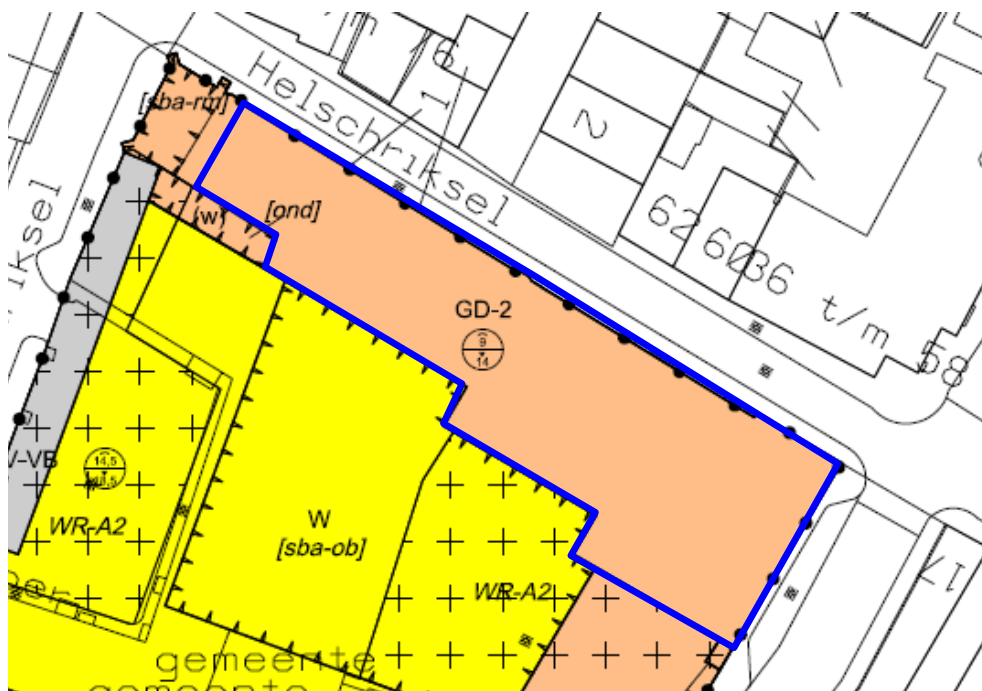
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de realisatie van woningen in de vleugel van de St. Jacobskapel aan de Henschriksel.

1.2 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 - Henschriksel. Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het blok aan de Henschriksel, waar de St. Jacobskapel onderdeel van uit maakt. Op de voorgaande pagina is de ligging en de begrenzing weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan 't Schriksel (Q4 fase 2)' dat op 27 februari 2013 is vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.



Uitsnede bestemmingsplan 't Schriksel (Q4 fase 2)' met in blauw het besluitgebied

Voor het besluitgebied is de bestemming 'Gemengd - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is alleen opgenomen voor een smalle strook naast het besluitgebied. Om wonen binnen het besluitgebied mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 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 de realisering van woningen aan de Helschriksel. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

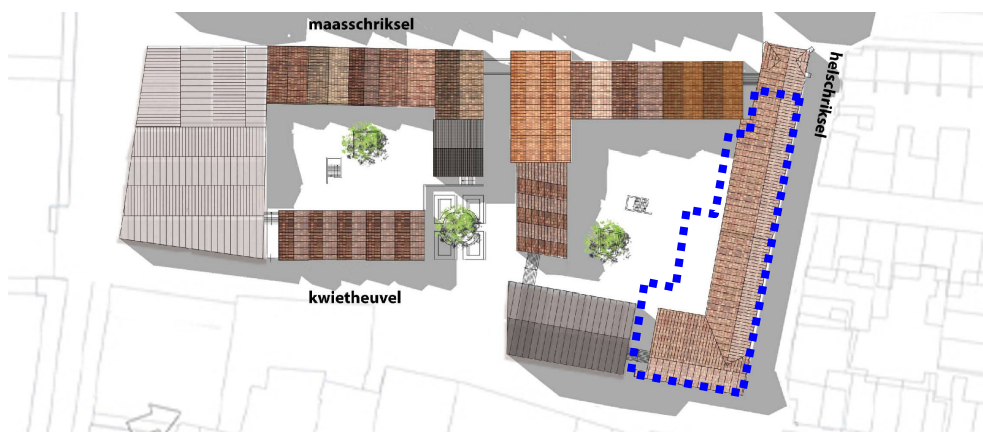
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 vindt de milieuhygiënische en planologische verantwoording plaats. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Deelgebied 't Schrikkel

Het deelgebied 't Schrikkel' maakt onderdeel uit van het project 't Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Henschrikkel (zie afbeelding voor het verkavelingsplan van het deelgebied). Het deelgebied bevindt zich tussen de Peperstraat aan de zuidzijde, de Kwietheuvel aan de oostzijde, de Maasschrikkel aan de westzijde en de Henschrikkel vormt de noordelijke begrenzing. Aan de zuidzijde, aan de Peperstraat, is een poppodium voorzien. In het overige deel van 't Schrikkel zijn woningen voorzien, al dan niet in combinatie met werken. 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.

De bestaande bebouwing aan het Henschrikkel blijft deels behouden, net als de St. Jacobskapel. In het bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2)' is aangegeven dat voor deze bebouwing nog wordt gezocht naar een passende invulling, waarbij gedacht wordt aan een culturele functie, dienstverlenende functie, een bedrijfsverzamelgebouw en/of beperkte horeca.



Verkavelingsplan deelgebied 't Schrikkel' met i blauw het besluitgebied (Echo Architectuur, 2011)

De binnentuin achter het besluitgebied heeft een openbaar karakter. 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 Vleugel St. Jacobskapel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vleugel van de St. Jacobskapel, aan het Henschrikkel. De gemeente is voornemens om op deze locatie ook atelierwoningen mogelijk te maken. Op de begane grond wordt een atelier mogelijk gemaakt en op de verdieping wonen. Om flexibiliteit te bieden mogen de panden ook geheel als woning worden gebruikt.

De vleugel van de St. Jacobskapel blijft grotendeels in stand. In het deel dat tegen de monumentale kapel aanligt worden 4 woningen mogelijk gemaakt door inpandige verbouwingen. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het monumentale karakter van de kapel.

Vanaf de insprong van het pand aan de Henschriksel en op de hoek met de Kwietheuvel, wordt het pand gesloopt en komen er (atelier)woningen voor in de plaats. De bouwmassa van het nieuwe gebouw blijft gelijk aan de huidige bouwmassa. Er worden 7 nieuwe woningen gebouwd. In totaal worden 11 woningen gerealiseerd.

Om woningen mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te worden verleend. De afwijking doet geen afbreuk aan de uitgangspunten voor het deelgebied 't Schriksel'. De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Verkeer en parkeren

De boogde ontwikkeling heeft geen veranderingen in de infrastructuur tot gevolg. Het parkeren voor de bewoners vindt volledig plaats in de halfverdiepte parkeerkelders onder de bouwblokken en het binnenterrein. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor het verkeer.

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 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. Op dit moment is een integrale herziening van het POL in voorbereiding: het POL2014.

Vaststelling van het POL2014 en de daarmee samenhangende Omgevingsverordening Limburg is voorzien in het najaar van 2014.

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. De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit verkavelingsplan. Voorliggend besluitgebied past daarmee 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.

De boogde ontwikkeling heeft geen veranderingen in de infrastructuur ten opzichte van het bestemmingsplan 'Q4' tot gevolg. Het parkeren voor de bewoners vindt volledig plaats in de halfverdiepte parkeerkelders onder de bouwblokken.

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.

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. Op de bodemkwaliteitskaart Venlo 2010 is aangegeven dat de bodemkwaliteit voor het gehele besluitgebied voldoet aan de norm voor woondoeleinden. Hieruit kan geconcludeerd dat de ondergrond onverdacht is voor bodemverontreiniging.

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.

De gemeente Venlo heeft hiertoe het beleidsplan 'Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' opgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met externe veiligheid in Venlo. Van belang voor dit beleidsplan zijn de (groot-schalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van de aanwezige risicobronnen. Hierbij is de ontwikkeling van Q4 opgenomen als mogelijk spanningsgebied met betrekking tot externe veiligheid. Dit vanwege het feit dat de ontwikkeling van Q4 een gedifferentieerde herstructureringsopgave betreft met renovatie en nieuwe onderdelen waaronder nieuwe woningen, in de vorm van stadswoningen en appartementen, alsmede kleinschalige woon/werkcombinaties.

Door het mogelijk maken van maximaal 15 woningen in het besluitgebied stijgt het aanwezigheidspercentage in de nacht maximaal met 36 (normering 2,4 per woning). In de dagperiode daalt het aanwezigheidspercentage indien het besluitgebied voor woningen wordt gebruikt.

Bevi-inrichtingen

Ten zuiden van het besluitgebied, op een afstand van circa 500 meter, bevindt zich het spoorwegemplacement Venlo. Dit is een risicovolle inrichting met een invloedsgebied van 3.000 meter in verband met de gerangeerde gevaarlijke stoffen op het emplacement. Voor het emplacement is door ingenieursbureau Oranjewoud/SAVE in 2004 een kwantitatieve risicoanalyse verricht. Uit de rapportage blijkt dat het emplacement geen $PR 10^{-6}$ kent. Ten aanzien van het groepsrisico van het emplacement is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van het besluitgebied is in dit geval eveneens geen sprake van een toename van het groepsrisico, aangezien het besluitgebied zich buiten de 10^{-8} -contour bevindt.

Hoewel er geen sprake is van belemmeringen vanuit externe veiligheid dient formeel gezien voor elk nieuw ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de verantwoordingsplicht ingevuld te worden. Deze verantwoording is als bijlage het bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2) toegevoegd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas wordt opgemerkt, dat volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen 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

Op de locatie St. Jacobskapel te Venlo wordt de functie wonen (geluidgevoelige bebouwing) mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De Hellschriksel, Kwietheuvel, Lichtenberg en Maaskade zijn 30 km wegen en vallen derhalve buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Hellschriksel blijkt dat de gevels op de begane grond, rechtstreeks aan de Hellschriksel gesitueerd, niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.¹ Indien hier geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd zal moeten worden aangetoond dat de binnenwaarde aan het Bouwbesluit voldoet. Alle overige verdiepingen voldoen vanwege deze weg aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Kwietheuvel blijkt dat de zijgevels van de woningen met waarneempunt 07 niet voldoen aan de grenswaarde (zoals in de Wet geluidhinder opgenomen). Deze wordt met maximaal 4 dB overschreden.

Uit de resultaten van de cumulatieberekeningen blijkt dat de voorgevels van de woningen met de waarneempunten 01 en 07 op de verdiepingen een redelijk geluidniveau hebben. De andere woningen hebben een goed geluidniveau.

¹ CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek behorende bij de ruimtelijke onderbouwing St. Jacobskapel, RA001-0252861-01a, 1 mei 2014

Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB dient bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond te worden dat zij voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Er moeten tevens hogere waarden worden vastgesteld. Voor de gevels op de begane grond is dat van toepassing indien op de begane grond geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd.

Gezien het voorgaande en het feit dat alle woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ook is de toekomstige geluidgevoelige bebouwing geprojecteerd in de zone van de spoorlijn traject 795. Vanwege deze spoorlijn is de geluidbelasting berekend en is aansluiting gezocht bij het akoestisch onderzoek 't Schrikkel Venlo. Uit de resultaten van de berekening (Aswin Rekenblad) blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bebouwing maximaal 54,4 afgerond 54 dB is in een situatie zonder afscherming. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Omdat de geluidbelasting vanwege de spoorbrug in het akoestisch onderzoek "'t Schrikkel Venlo" nauwkeurig is berekend worden de resultaten in dit onderzoek overgenomen. Het genoemde onderzoek resulteerde in een hogere waarde op de gevels van de eerstelijns bebouwing langs de Maas tot een waarnemhoogte van 16,5 meter en een geluidbelasting van maximaal 60 dB. Alle daarachter gelegen bebouwing voldeed ruim aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat de in voorliggend onderzoek opgenomen bebouwing verder van de spoorlijn is gelegen en achter de genoemde eerstelijns bebouwing, kan ervan worden uitgegaan dat ook deze bebouwing (locatie St. Jacobskapel) ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluid levert geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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'.

In het besluitgebied worden maximaal 15 woningen mogelijk gemaakt. 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 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het voorliggend initiatief behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied', waarbij in de directe omgeving van het besluitgebied geen bedrijvigheid aanwezig is die hinder veroorzaakt.

De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van het gebied het Schriksel waar sprake is van een sterke functiemenging met betrekking tot de ontwikkeling van woningen, winkels, parkeervoorzieningen en activiteiten op het gebied van cultuur, sport en recreatie. Er zijn in en nabij het besluitgebied alleen ontwikkelingen toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Ten zuiden van het besluitgebied wordt een poppodium mogelijk gemaakt. Het poppodium dient te voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit, waarmee een te hoge geluidbelasting in het besluitgebied voorkomen wordt.

4.6 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;
4. hemelwater als duurzame bron;
5. proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen een besluitgebied dient rekening te worden gehouden met deze vijf sporen. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer conform de afkoppelbeslisboom van de gemeente, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het besluitgebied 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 verhard oppervlak blijft door de voorgenomen ontwikkeling gelijk. Het hemelwater afkomstig van de bouwblokken waar het besluitgebied onderdeel van uitmaakt, zal worden geïnfiltreerd op het openbare systeem.

4.7 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. In het kader van het bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2)', waar het besluitgebied onderdeel van uitmaakt, is door Croonen Adviseurs (CroonenBuro5) een quickscan flora en fauna uitgevoerd.²

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. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Beschermde soorten

De aanwezigheid van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan niet worden uitgesloten, derhalve is door Croonen Adviseurs een aanvullend vleermuisonderzoek verricht.³ Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd door te zoeken naar foeragerende en zwermende vleermuizen. Eveneens is er onderzoek verricht naar paarterritoria en verblijfplaatsen.

² Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna Bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2), 0251145, 27 maart 2012

³ Croonen Adviseurs, Nader onderzoek vleermuizen Bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2), 0251145, 20 november 2012

Middels een zestal veldbezoeken, conform het Vleermuisprotocol 2012, is geconcludeerd dat op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek in alle redelijkheid kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de in het plangebied en/of directe omgeving aanwezige paarverblijfplaatsen en foerageergebied.

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.8 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met archeologie.

Rijksmonument

De St. Jacobskapel is een rijksmonument. Rijksmonumenten zijn panden die van rijkswege beschermd zijn en waarvan de bescherming geregeld is in de Monumenten wet. De vleugel van de kapel, waarin de herontwikkeling plaatsvindt, is niet aangewezen als rijksmonument. Hier gelden geen beschermende regels. Wel wordt bij de herontwikkeling rekening gehouden met de status van de kapel als rijksmonument.

Archeologie

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft archeologisch Adviesbureau RAAP in opdracht van de gemeente Venlo een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De kaart geeft inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Daarnaast zijn de gebieden die archeologisch 'leeg' zijn (diep verstoorte gebieden, gebieden die inmiddels volledig onderzocht zijn) nauwkeurig geïnventariseerd en op kaart gezet. Uit de beleidskaart blijkt dat het besluitgebied reeds verstoord is en dus 'leeg' is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Archeologie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer

De boogde ontwikkeling heeft geen veranderingen in de infrastructuur tot gevolg. Het parkeren voor de bewoners vindt volledig plaats in de halfverdiepte parkeerkelders onder de bouwblokken en het binnenterrein. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor het verkeer.

4.10 Kabels en leidingen en straalpaden

Er liggen geen kabels, leidingen en/of straalpaden in of in de omgeving van het besluitgebied die een belemmering vormen voor de voorgenomen 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+. Uit het woningbehoefteonderzoek dat gemeente Venlo in 2012 heeft laten uitvoeren blijkt dat de behoefte aan appartementen in Venlo zeer beperkt is en dat in de bestaande voorraad voldoende appartementen aanwezig zijn. Wel blijkt er behoefte te zijn aan grondgebonden woningen in het centrum.

De provinciale woonvisie gaat uit van de juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment. De voorgestelde planwijziging past in deze visie. Met de planwijziging naar atelierwoningen wordt tegemoet gekomen aan deze vraag en de ontwikkeling past binnen de visie 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. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar en de gemeente. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Venlo is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 't Schriksel (Q4 fase 2)' om woningen mogelijk te maken aan de Hellschriksel in Venlo, ter plaatse van de vleugel van de St. Jacobskapel. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.