

de Bekkerie



## Wonen op de Bekkerie

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Venlo  
December 2017

## Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Projectomschrijving	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Huidige situatie	4
2.3 Gewenste situatie	4
2.3.1 Woningbouwprogramma	4
2.3.2 Stedenbouwkundige en functionele inpassing	6
2.3.3 Architectuur, duurzaam bouwen en brandveiligheid	6
2.3.4 Privacy, bezonning en sociale veiligheid	6
2.3.5 Ontsluiting en parkeren	6
2.3.6 Bedrijfswoningen	6
2.4 Strijdigheid bestemmingsplan	7
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2014	9
3.3.2 Woonvisie	9
3.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018	9
4 Onderzoekskader	10
4.1 Bodem	10
4.2 Natuur en landschap Flora en Fauna	10
4.3 Milieuzonering	10
4.4 Luchtkwaliteit	10
4.5 Geluid	11
4.6 Externe veiligheid	11
4.7 Cultuurhistorie	12
4.8 Wet geurhinder en veehouderij	12
4.9 Verkeer	12
4.10 Water	12
5 Economische uitvoerbaarheid en afweging belangen	13
<b>Bijlage:</b> Inspectie Vleermuisverblijven en vogelnesten d.d. 23 december 2013	

# 1 Inleiding

De Bekkerie is gelegen in de wijk Boekend, oorspronkelijk een Venloos Kerkdorp (adres: Heymansstraat 128a). Boekend is van oorsprong een agrarische kern met een hechte, op elkaar aangewezen, gemeenschap. In de loop der jaren zijn veel voorzieningen weggevallen zoals winkels, buslijn en de school. Vanaf 2005 was er zelfs geen brood meer te koop. Het centraal gelegen, grote en modern uitziende pand heeft jaren leeg gelegen, wachtend op een nieuwe bestemming.

Vanuit de wijkraad is in het DorpOntwikkelingsPlan van 2008 een aantal voorstellen gedaan om het aantal voorzieningen in Boekend weer op peil te brengen met bijv. een lunchroom (met verkoop van brood), een bibliotheek en een creatief atelier in het leegstaande pand.

Daarnaast zijn door de gemeente Venlo diverse beleidsideeën voor het gebied Boekend ontwikkeld. Zo is er de wens dat de voorzieningen op peil blijven en dat er mogelijkheden geboden worden aan de inwoners om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Daarnaast dienen de inwoners de mogelijkheid te hebben deel te nemen aan culturele activiteiten en dient er een versterking van het toeristisch profiel van Boekend plaats te vinden.

Door de gemeente werd er gezocht naar een fysieke ontmoetingsplaats in de wijk met voldoende voorzieningen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De Bekkerie is zo'n plek.

Betreffende locatie is inmiddels al een aantal jaren in gebruik. De zorg is echter aan het veranderen, zowel qua vraag als qua aanbod. Om in deze turbulente wereld mee te kunnen en om klaar te zijn voor de toekomst wordt nagedacht over een nieuw concept omtrent zorg, vervoer en wonen.

In het huidige bestemmingsplan Kern Boekend is het betreffende pand aangeduid met de bestemming detailhandel. Conform de geldende voorschriften is hier detailhandel (en o.a. een bedrijfswoning) toegestaan en is daarmee een uitbreiding met reguliere wooneenheden niet mogelijk. Om deze reden is een verzoek ingediend om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming wonen. Ter ondersteuning van dat verzoek is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 2 Projectomschrijving

### 2.1 Ligging plangebied.



Bron: Google Maps

Het perceel ligt aan de Heymansstraat 128a/130 te Venlo (Boekend) tussen de Huiskampweg en de Heymansstraat, de doorgaande weg in het dorp. Op deze locatie was ooit een bakkerij gevestigd. Aan de noordelijke zijde wordt het perceel begrensd door woonbebouwing.

### 2.2 Huidige situatie

Tot 2005 was op betreffende locatie een bakkerij met woonhuis gevestigd. Vanaf 2011 is het gebouw in gebruik als multifunctionele ruimte met onder andere een woning, dagbesteding, bakkerij (verkooppunt, geen bereiding), lunchroom, kantoor, bibliotheek en wijkcentrum.

### 2.3 Gewenste situatie

#### *2.3.1 Woningbouwprogramma*

Vanaf 2011 heeft het gebouw o.a. een wijkfunctie en vindt in het gebouw horeca en zorg plaats in de vorm van dagbesteding en arbeidsre-integratie.

Dagelijks worden cliënten met individueel vervoer gebracht en opgehaald en wordt op betreffende locatie zorg verleend in diverse vormen, met name dagbesteding en arbeidsintegratie.

De zorg is echter in ontwikkeling. De vraag naar zorg in de zin zoals die in de Bekkerie wordt geboden, neemt af. Extramurale zorg is de richting waar instellingen naar toe bewegen. Waar daarmee een duidelijke stijgende behoefte aan bestaat is de combinatie van zorg met wonen.

De wens is dan ook om op het huidige pand van de Bekkerie zorg-woonunits te realiseren zodat in het pand de combinatie zorg en wonen kan worden aangeboden. Cliënten wonen bij de plek waar ze overdag zorg krijgen. Neveneffect is dat het aantal vervoersbewegingen sterk gaat afnemen. Cliënten kunnen namelijk zowel naar het werk als naar de daginvulling lopen.

Daarnaast wordt met deze procedure beoogd de feitelijke bestemming van twee reeds bestaande woningen aan zowel de Heymansstraat 130 als Huiskampweg 1 vast te leggen (NB het adres van de Bekkerie is Heymansstraat 128a).

Op het huidige gebouw zal dus worden gebouwd om aan deze functie tegemoet te kunnen komen.

Concreet behelst het plan de bouw van 6 units op het huidige dak van de Bekkerie. De units kennen een afmeting van 3,5m x 7m. De toegang tot de units vindt plaats via een trapeenhouding die aan de Huiskampweg-zijde van het pand zal worden gesitueerd.



### *2.3.2 Stedenbouwkundige en functionele inpassing*

In stedenbouwkundige zin geldt dat zowel de Heymansstraat als de Huiskampweg aan beide zijde een intensieve bebouwingslijn van (onder meer) vrijstaande en halfvrijstaande woningen kent. De bebouwingsintensiteit in de straten is hoog. De beoogde woningen worden op het platte dak van de Bekkerie enigszins ‘terug’ gesitueerd zodat minder sprake is van massaliteit. De totale hoogte blijft onder die van een reguliere woning en de bestaande omliggende bebouwing. Met het realiseren van de zorg-woonunits op het gebouw de Bekkerie wordt meer aansluiting gevonden met de woonbebouwing en daarmee de bestaande stedenbouwkundige structuur van zowel de Heymansstraat als de Huiskampweg.

In functionele zin is het plangebied en haar directe omgeving te kwalificeren als een overwegend woongebied. De aanvulling van zorg-woonunits past beter binnen de planologisch-ruimtelijke functies die in een bebouwde van een kern als Boekend aanwezig mogen zijn. Het beoogde woningbouwprogramma past binnen de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

### *2.3.3 Architectuur, duurzaam bouwen en brandveiligheid*

In de gemeente Venlo wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw. Hieraan wordt voldaan.

### *2.3.4 Privacy, bezonning en sociale veiligheid*

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen alsmede een onaanvaardbare vermindering van zonlicht danwel optredende schaduwwerking hoeft, gezien de ruime afstand tot de tegenover de straat liggende woningen (20 tot 25m), niet te worden gevreesd.

### *2.3.5 Ontsluiting en parkeren*

Het plangebied is gelegen aan de Huiskampweg en Heymansstraat te Boekend. Beide straten hebben beide primair de functie van erftoegangsweg. De ontsluiting van de zorg-woonunits vindt plaats op de Huiskampweg. Gezien het toekomstig gebruik en de geplande gebruikers van de zorg-woonunits zal de verkeersaantrekkende werking van het plan zeer gering zijn gezien het feit dat het hier om zorgbehoevende bewoners zal gaan die geen rijbewijs hebben en dus ook geen auto. Sterker nog, omdat de zorgcliënten wonen op de locatie waar ze dag-zorg dan wel dagbesteding krijgen, hoeven ze niet meer vervoerd te worden wat dagelijks een vermindering van circa 40 verkeersbewegingen behelst.

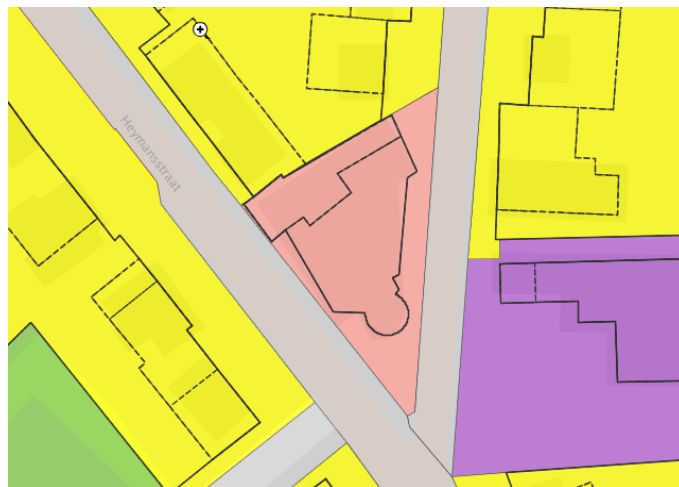
### *2.3.6 Bedrijfswoningen*

Naast de niet bedrijfsgerichte bewoning op het pand willen we met dit plan ook de 2 bedrijfswoningen die van oudsher nog onderdeel uitmaken van het huidige pand planologisch adequaat geregeld hebben. Het betreft 1 bovenwoningen die ontsluit aan de Huiskampweg en de andere woning ontsluit aan de Heymansstraat.

## 2.4 Strijdigheid bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Kern Boekend, dat op 25 maart 2010 door de raad van de gemeente Venlo is vastgesteld, kent het plangebied de bestemming detailhandel. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan met daaraan ondergeschikt o.a. bedrijfswoningen. Het toevoegen van een andere functie aan het gebouw en dan met name het bieden van woongelegenheden (niet zijnde bedrijfswoning), is niet toegestaan.

Door middel van een projectafwijkingbesluit wordt het gewenste gebruik ( 6 units en 2 reguliere woningen) mogelijk gemaakt. Dat houdt in dat de gemeente op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing betreffende wijziging kan doorvoeren.



Bron: gemeente Venlo: bestemmingsplan kern Boekend

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in deze periode. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Op dit plan zijn geen van de belangen uit de SVIR van toepassing.

### 3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. In het POL wordt onder andere het omgevingsbeleid verwoord met een gebiedsgerichte aanpak. Hoofddoel hiervan is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren en van wonen en werken centraal stelt.

De provincie onderkent hierin een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijk gebied naast landelijk. Voor het landelijk gebied gaat men er van uit dat de kwaliteit van dit gebied mede bepalend is voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Het POL streeft naar een voldoende vitaal landelijk gebied voor de toekomst waarbij bestaande natuurwaarden moeten worden behouden.

In het POL is een onderscheid gemaakt in verschillende beleidsregio's op basis van het type en karakter van de gebieden. De kern Boekend is aangeduid als "Overig bebouwd gebied" wat staat voor gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorpskarakter. Belangrijk aandachtspunt voor de provincie is het behoud van de vitaliteit van deze dorpskernen. Dat betekent naast het bieden van opvang van de woningbehoefte en groei van lokale bedrijvigheid, ook het in stand houden van de winkels en publieksvoorzieningen. Zorg voor een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

De gewenste ontwikkeling wordt gerealiseerd op een bestaand pand in een dorpskern. De provincie streeft ernaar om de beperkte ruimte binnen deze dorpskernen zorgvuldig te benutten. In deze situatie wordt op een bestaand en gebruikt pand een nieuwe functie gerealiseerd waarmee de schaarse ruimte in de kern intensiever wordt benut. Derhalve botst onderhavig plan niet met het provinciaal beleid.



Omdat betreffend plangebied is gelegen binnen de contour om de kern Boekend is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2014*

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 is voor de gemeente Venlo het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie is gebaseerd op een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de gemeente Venlo.

Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen. Het streven naar behoud heeft zowel te maken met het doorgeven van kwaliteiten naar toekomstige generaties, als ook het besef dat de mens onderdeel is van een kwetsbaar ecologisch systeem dat mede in het ruimtelijk beleid bescherming vereist.

Binnen het thema “Ruimte in stad en dorp” is het betreffende plangebied aangeduid als “woongebied” waar het accent op wonen, inzetten op sterkere mix van werken en diensten ligt. De gemeente ziet op het toevoegen van woningen in wijken (‘verdichten’), waardoor vastgoed langer bruikbaar blijft, gebieden veiliger worden en efficiënter kan worden omgegaan met energie en vervoer. Prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van bestaand vastgoed.

#### *3.3.2 Woonvisie*

Boekend wordt in deze visie niet specifiek als zwakke buurt aangeduid en de visie formuleert geen beleid specifiek voor dit dorp.

#### *3.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018*

In het Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018 zijn nieuwe ideeën en veranderingen voor het dorp uitgewerkt door een werkgroep die in het leven is geroepen door Boekender Belang. De Bekkerie en al haar voorzieningen en initiatieven speelt hierop in.

## 4 Onderzoekskader

### 4.1 Bodem

In betreffend plan is sprake van een functiewijziging (bedrijf wordt bedrijf + wonen) waarbij sprake is van een verschuiving naar een voor bodemgebruik gevoeliger functie. Derhalve is een bodemtoets in principe aan de orde.

Op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie (o.a. het oriënterend bodemonderzoek van 2-3-1995) is er echter geen vermoeden van aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Op basis van eigen informatie en na gesprekken met omwonenden beoordelen we de locatie als onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde en de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

### 4.2 Natuur en landschap Flora- en Fauna

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstuctuur (EHS). Natura 200 gebieden zoals Vogel- en Habitatgebieden en beschermde Natuurmonumenten.

Een flora en faunatoets is daarmee niet aan de orde. Er vindt een opbouw op een bestaand pand plaats. Er wordt geen groen verwijderd en er vinden geen anderszins ingrijpende aanpassingen plaats.

Door Faunaconsult is 17 december 2013 een inspectie vlemuisverblijven en vogelnesten uitgevoerd. De rapportage hiervan is al bijlage bijgevoegd.

### 4.3 Milieuzonering

Het plangebied kan worden gekwalificeerd als een rustige woonwijk.

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de volgende inrichtingen:

- Boostenhof, horeca-inrichting, Heymansstraat 125. De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 30 meter. De feitelijke afstand bedraagt circa 90 meter.
- Bazaar Boekend, opslagloods voor diverse (consumptie)goederen Huiskampweg. De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 30 meter. De feitelijke afstand is circa 50 meter.

Gelet op de aanwezige ruimtelijke scheiding (afstand) tussen de beoogde woningen en genoemde inrichtingen behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat deze inrichtingen zullen leiden tot een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woningen

### 4.4 Luchtkwaliteit-

De “Wet Luchtkwaliteit” (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer) introduceert het onderscheid tussen kleine en grote projecten. Kleine projecten dragen niet in



#### 4.7 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden of windmolens aanwezig.

Het initiatief betreft het plaatsen van zorg-woonunits op reeds bestaande bebouwing. Er vinden dus geen activiteiten plaats op de begane grond en daarmee vindt dus ook geen roering van de bodem plaats. Om betreffende reden is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist.

Op betreffend perceel, splitsing Heymansstraat/Huiskampweg is sprake van een cultuurhistorisch landschap met een tweetal karakteristieke bomen. Betreffend plan beïnvloed beide bomen echter niet.

Door onderhavig initiatief vindt daarmee geen aantasting van archeologische waarden plaats.

#### 4.8 Wet geurhinder en veehouderij

De gemeenteraad van Venlo heeft geen Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Hierdoor blijven de wettelijke normen uit de Wgv gelden. Voor geurgevoelige objecten in het buitengebied gelden de wettelijke normen. In de omgeving van het plangebied en zelfs in heel Boekend zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig zodat agrarische geurhinder zich niet zal voordoen.

#### 4.9 Verkeer

De Huiskampweg, de straat waar de units aan ontsluiten kent een beperkte verkeersintensiteit. Met het realiseren van de zorg-woonunits zal het aantal verkeersbewegingen niet stijgen. Er is vooral sprake van vervangingsverkeer. De cliënten die nu nog dagelijks worden gebracht en gehaald, zijn na realisatie van de zorg-woonunits al aanwezig op locatie. In de plaats van dit verkeer zal er sprake zijn van bezoekend verkeer. Dit verkeer zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Volgens de CROW norm (publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”) is in betreffend initiatief sprake van ‘kamerverhuur niet zelfstandig’. De parkeerbehoefte hiervoor is 0,2 tot 0,3 per kamer (in dit geval units). Voor 6 units betekent dit 1,2 tot 1,8 parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen zijn reeds op betreffende locatie aanwezig.

Op betreffende locatie worden geen parkeerproblemen verwacht. Dit is vooral te wijten aan het feit dat in het pand verschillende functies uitgeoefend worden met gespreide begin- en eindtijden en verschillende piekbelastingen. Hierdoor is ook de corresponderende parkeerbehoefte gespreid en vooral in de avond.

#### 4.10 Water

Met de functietoevoeging wordt ook bebouwing toegevoegd. Met de realisering van dit plan zijn de gevolgen voor het water, waterhuishouding, grondwater, afvoer water e.d. beperkt. De woningen worden aangesloten op het reguliere rioolstelsel. Verder onderzoek is niet aan de orde.

## 5 Economische uitvoerbaarheid en afweging belangen

Het plan is economisch uitvoerbaar. Het betreft een particulier initiatief.

Het pand is eigendom van initiatiefnemer en het bouwplan zal geheel op kosten van de initiatiefnemer worden uitgevoerd met inbegrip van de procedurekosten. Een verder onderzoek naar de economische haalbaarheid kan daarom achterwege blijven. Het bouwplan is dan ook niet te beschouwen als een bouwplan in de zin de grondexploitatiewet. Alle kosten zijn voor de initiatiefnemer. Wel dient nog een planschadepkostenverhaalsovereenkomst met de gemeente moeten worden gesloten.

De gewenste realisatie van de zorg-woonunits bovenop het huidige pand is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Boekend'. Binnen de vigerende bestemming detailhandel voorziet weliswaar in de realisatie van een bedrijfswoning, maar niet in reguliere woningbouw.

Tegen de realisering van de zorg-woonunits, bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. Het karakter van de ontwikkeling is dermate beperkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de omgeving in het plangebied.

Het project is op basis van de huidige beleidsinzichten mogelijk. Het geldende bestemmingplan biedt echter geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Met het doorlopen van een projectbesluitprocedure (inmiddels procedure omgevingsvergunning) wordt de mogelijkheid geboden van het bestemmingsplan af te wijken waardoor het realiseren van de zorg-woonunits mogelijk wordt.

Verkeerskundig gezien worden er geen problemen verwacht met parkeren en toenemende verkeersbewegingen. Tevens bestaan uit milieutechnisch oogpunt (o.a. geluid, flora & fauna en geurhinder) geen bezwaren tegen het initiatief. Gezien de uitvoeringsdatum wordt de inspectie geactualiseerd. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt er door een beëdigd ecooloog geïnspecteerd op beschermde fauna.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van zes zorg-woonunits bovenop het pand van de Bekkerie aan de Heymansstraat 128a te Venlo (Boekend), niet bezwaarlijk is.