



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woningen locatie De Wal Arcen



bel +31(0)492 33 07 08
e-mail info@qppc.nl
internet www.qppc.nl

(hoofd)vestiging Helmond 't Cour 32 - 5701 MP Helmond
vestiging Tilburg Jules Verneweg 19E - 5051 BE Tilburg
post postbus 175 - 5700 AD Helmond

Projectplan: Ruimtelijke Onderbouwing Woningen locatie De Wal Arcen
Projectnaam: Woningen locatie De Wal Arcen
Documentstatus: Definitief
Datum: 8 november 2017

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1	Historie.....	7
2.2	Gebiedsprofiel	7
2.3	Projectomschrijving	8
3	Kaders ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
4	Planologisch relevante aspecten	18
4.1	Akoestiek	18
4.2	Archeologie.....	19
4.3	Cultuurhistorie.....	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.5	Bodem.....	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Flora en fauna	24
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Watertoets.....	26
4.10	Economische uitvoerbaarheid	27
5	Procedure	28
5.1	Wettelijke Procedure.....	28
5.2	Zienswijzenprocedure.....	28
6	Conclusies.....	29

Bijlagen

1. Bodemgeschiktheidsverklaring Wal (ong) te Arcen
2. Infiltratie onderzoek en waterparagraaf De Wal, Arcen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor het op peil houden van haar eigen woningvoorraad heeft Woonwenz een strategisch beleidsplan opgesteld. Voor de komende 10 jaar is gekeken naar complexen waarvan de exploitatie eindigt. Afhankelijk van de huidige kwaliteit worden deze bestaande complexen geconsolideerd, gerenoveerd of gesloopt en / of herontwikkeld. De locatie aan de Wal is reeds gesloopt.

Na sloop van de gebouwen zullen de locaties met name worden ingevuld voor de primaire doelgroep (sociale huursector voor gezinnen en kleine huishoudens). Invulling van de vrijkomende locaties zal tevens vooral geschieden met grondgebonden woningen en in overwegende mate binnen eigen eigendom. De herontwikkeling van de woningbouwlocaties zal (gewenst of noodzakelijk) ook gevolgen hebben voor het aanwezige (of aanpalende) openbare gebied. Veelal zal de aanpassing of upgradering van het openbare gebied onontkoombaar blijken te zijn.

Op de locatie Wal is in dit kader de bouw van 12 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast vindt een herinrichting van de onbebouwde ruimte plaats, waarbij een parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.

Aangezien de voorgenomen herontwikkelingsplannen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet in zijn geheel mogelijk zijn, wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de daartoe te doorlopen ruimtelijke procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het terrein op de hoek van het Burgemeester Gubbelsplein en de Wal. Het terrein ligt momenteel braak, voorheen stonden hier woningen en enkele bedrijfsgebouwen. Het plangebied is gelegen in Arcen, gemeente Venlo. Aan de westzijde sluit het plangebied aan bij de achter- en zijkanten van de bebouwing aan de Kerkstraat en het Burgemeester Gubbelsplein. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een insteek tussen Wal en Kerkstraat met daaraan een aantal parkeerplaatsen.

Ligging en begrenzing plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van de beheersverordening 'Arcen Dorp'. Deze beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 27 januari 2016.

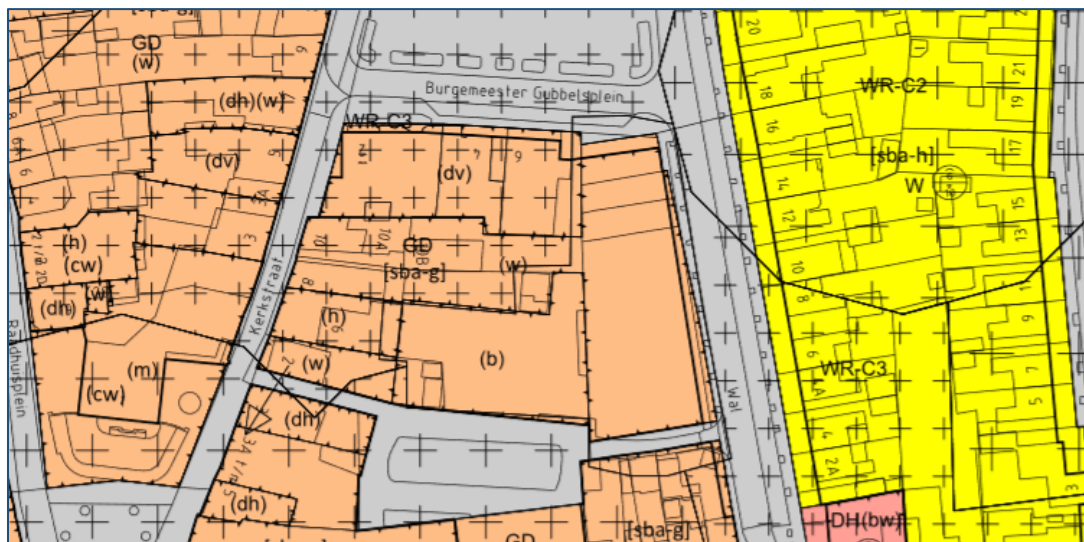
In de beheersverordening zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Gemengd' en voor een klein deel 'Verkeer' toegekend. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de aanduidingen 'bedrijf' en 'wonen' toegekend. Op basis van de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'wonen' zijn woningen op de begane grond en op de verdieping toegestaan. De bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'bedrijf' staat bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 toe. Woningen zijn hier enkel op de verdieping toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn ondergeschikt aan de woon- en bedrijfsfunctie toegestaan. Door een bouwvlak is aangegeven waar bebouwing is toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de vigerende beheersverordening aangezien onder andere een enkele woning buiten het bouwvlak is gesitueerd en overal woningen op de begane grond zijn voorzien. Tevens zijn delen van woonpercelen voorzien op gronden die nu nog tot 'Verkeer' zijn bestemd.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat na de inleiding achtereenvolgens in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en van de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de planologische relevante aspecten nader gemotiveerd. In het kader van een ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat voldaan zal worden aan een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is het onderzoeken van de (milieukundige) haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 omvat een beschrijving van de procedure en hoofdstuk 6 betreft de conclusies. In de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing zijn enkele onderzoeken opgenomen.

Uitsnede vigerende beheersverordening (©2017 ruimtelijkeplannen.nl)



2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Historie

Arcen was in de 14^e eeuw een belangrijke havenplaats, met stapelrecht op de Maas. Mede daarom beschikte Arcen al vroeg over een omwalling en grachten. De straatnamen Schans, Wal, Graaf en Kurversgraaf verwijzen nog naar de omwalling en grachten. Tot de 20^e eeuw bleef de ontwikkeling van Arcen beperkt tot het gebied binnen de Kurversgraaf, de Wal, de Graaf en de Maas. De belangrijkste straten binnen de kern waren de Markt (het huidige Raadhuisplein), de Maasstraat en de Kerkstraat. De Markt was vanouds het centrum van het dorp. Opvallend is de oude verbinding tussen het kasteel en de kerk over de Wal, waaraan in vroeger tijden ook het raadhuis een plaats had. De eerste bebouwing aan de Wal ter plaatse van het plangebied ontstaat in de jaren vijftig van de vorige eeuw. In de daarop volgende jaren ontstaat ook de insteek tussen de Wal en de Kerkstraat. In de jaren zeventig van de vorige eeuw vestigt zich vervolgens enige bedrijvigheid aan de insteek. In 2005 worden de woningen en bedrijfsbebouwing binnen het plangebied gesloopt. De plannen om deze te vervangen door nieuwe woningen vinden niet direct doorgang, waarna de gronden tot op heden braak blijven liggen.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen binnen de waardevolle stedenbouwkundige structuur van de historische dorpskern van Arcen. De historische kern van het dorp is nog duidelijk begrensd door Kurversgraaf, Wal en Graaf. Het gebied kenmerkt zich door een fijnkorrelige structuur met een sterke stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één of twee bouwlagen met kap, opgetrokken uit baksteen en gedekt met dakpannen.

De directe omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woonbebouwing. Aan de Wal zijn vooral halfvrijstaande woningen gelegen. Verder oostelijk is ook sprake van woningbouw. Op het Burgemeester Gubbelsplein is een kerk gelegen. De verdere omgeving wordt in westelijke richting bepaald door bebouwing met gemengde functies aan de Kerkstraat. De Kerkstraat vormt samen met het Raadhuisplein en de Maasstraat het centrum van Arcen. Het plangebied is met de voorzijde gericht op de woningbouw aan de Wal. Met de achterzijde sluit het plangebied aan bij de gemengde functies aan de Kerkstraat.

Topografische kaart 1967 met eerste weergave bebouwing plangebied



Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein. Na de sloop van de voorheen hier aanwezige woningbouw is het terrein feitelijk niet meer in gebruik geweest. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Wal. Deze kent een laanbeplanting van ginkgo's.

2.3 Projectomschrijving

Gemeentelijke randvoorwaarden

In het voortraject van de planontwikkeling is door de gemeente Venlo in het kader van een conceptaanvraag reeds een advies uitgebracht met betrekking tot de voorgenomen woningbouw. Hieruit zijn aandachtspunten en randvoorwaarden naar voren gekomen, die sturend zijn geweest bij de uiteindelijke planvorming:

- ✓ Wonen: de locatie de Wal is met 12 woningen opgenomen in de dynamische woningbouwprogrammering van de gemeente Venlo. Qua differentiatie is een verdeling van 9-10 levensloopbestendige en 2-3 eengezinswoningen na te streven.
- ✓ Stedenbouw: de voorgevels van de woningen worden op de straat en op het parkeerterrein georiënteerd. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt vraagt de hoek Wal-Burgemeester Gubbelsplein om verbijzondering/accentuering.
- ✓ Stedenbouw: de woningen worden afgestemd op de cultuurhistorische context door middel van een kleine korrelgrootte en maximaal 2 bouwlagen met kap, qua materiaal, kleur en details zoveel mogelijk aansluiten op de historische setting;
- ✓ Stedenbouw: aandacht voor Cradle to Cradle (C2C). Hierin staan hernieuwbare energie en het continue gebruiken van materialen zonder grondstoffenverlies centraal.
- ✓ Stedenbouw: streven naar duurzame inpassing van het bouwplan in de openbare ruimte. Tussen de voorgevelrooilijn en het trottoir een ruimte van minimaal 0,6 m tot maximaal 1 m aanhouden als overgang tussen het openbaar en privé gebied
- ✓ Parkeren: parkeren indien mogelijk zoveel mogelijk op eigen terrein. Gelet op de omgevingsfactor 'centrum, sterk stedelijk' bedraagt de parkeernorm voor sociale huur 1,2 parkeerplaats per woning. De parkeerdrukke bedraagt daarmee 12 x 1,2 is 14,4 is 15 parkeerplaatsen.
- ✓ Groen: ten behoeve van het behoud van de bomen aan de Wal dient tussen de voorgevelrooilijn en het trottoir een ruimte van minimaal 0,6 m tot maximaal 1 m te worden aangehouden. Voor uitvoer van de bouwwerkzaamheden dient een vakkundige onderhoudsnoei uitgevoerd te worden.

Bestaande situatie gezien vanaf hoek Wal-Burgemeester Gubbelsplein



- ✓ Bodem: op basis van in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek en verklaring omtrent het gebruik daarna blijkt dat binnen het plangebied geen vermoeden bestaat van een geval van ernstige verontreiniging. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Stedenbouwkundige uitwerking

Op basis van de gemeentelijke randvoorwaarden is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Op deze open plek direct achter de winkelstraat in het dorp, waar voorheen woningen stonden, komen nieuwe eengezinswoningen en nultredewoningen. Aansluitend bij de bestaande parkeervoorziening aan de insteek vanaf de Wal wordt op eigen terrein een parkeervoorziening aangelegd. Deze is bereikbaar via de insteek vanaf de Wal.

Op de locatie de Wal zijn in totaal 12 huurwoningen ontworpen. Voor de locatie is een eigen passend ontwerp gemaakt. De gekozen dakvormen, beëindiging van dakranden, stijlen van goten, typen architectuurelementen en de algehele kleurstellingen reageren op de specifieke kenmerken van de locatie. De groottes van de gevelopeningen zijn afgestemd op de leefbaarheid binnenin de woning: in de keuken bevinden zich de praktische hogere ramen en in het woongedeelte de meer grotere ramen voor het uitzicht.

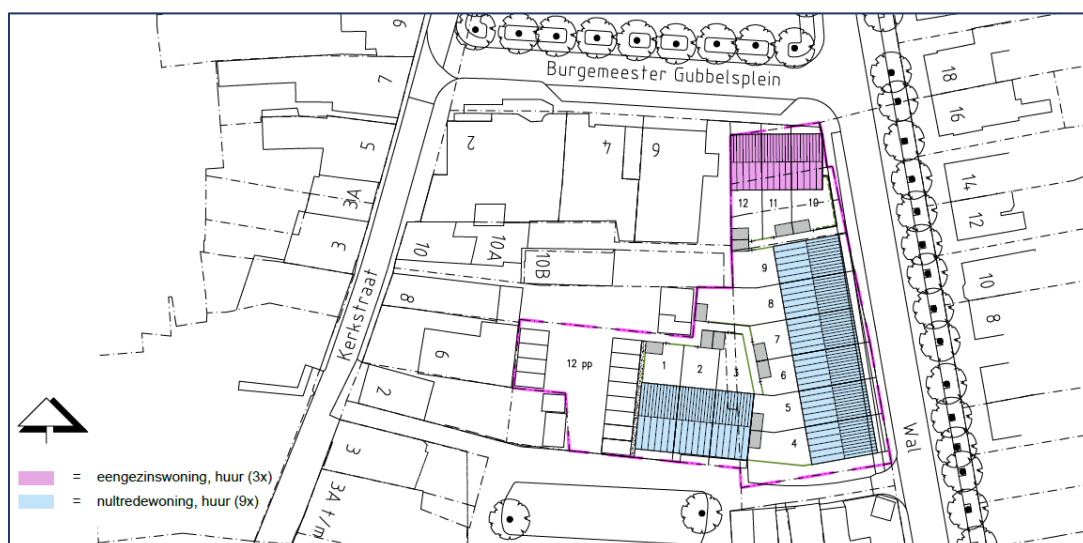
Woningen

In het plangebied zullen twee verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Aan de Wal en de insteek vanaf de Wal zijn 2 blokken van 6 en 3 rijwoningen voorzien, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De bebouwing aan het Burgemeester Gubbelsplein bestaat uit 1 blok van 3 rijwoningen in 2 bouwlagen, eveneens met een kap.

De bouwmassa's sluiten aan de bij de woningbouwtypologieën die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De hogere eengezinswoningen worden het dichtste bij de kerk geplaatst. Meer de straat in, richting de lage bebouwing aan het parkeerterrein, komen de lagere nultredewoningen.

De woningen worden uitgevoerd in oranjebruin en donker metselwerk en afgedekt met antracietkleurige dakpannen. Op de daken van de woningen worden aan de achterzijde zonnepanelen aangebracht.

Toekomstige situatie locatie de Wal



Parkeren

De parkeernorm voor de locatie de Wal is vastgesteld op gemiddeld 1,2 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 12 woningen betekent dit dat moet worden voorzien in 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, bereikbaar via de insteek vanaf de Wal. Daarnaast liggen er aan de Wal onder normale omstandigheden voldoende haakspaarkeervakken om de behoefte aan de overige 3 parkeerplaatsen op te vangen.

Groen

Het groen in het planvoornemen bestaat uit de te behouden ginkgo's aan de Wal. Bij de situering is rekening gehouden met de gevraagde extra afstand tussen de nieuwe woningen en deze bomen. De woningen zijn circa een meter verder terug gelegd, dan de oorspronkelijke woningbouw ter plekke. Aan het behoud van de bomen wordt daarmee zo optimaal mogelijk tegemoet gekomen.

Schets woningbouw hoek Burgemeester Gubbelsplein-Wal



3 KADERS RUIMTELIJK BELEID

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Venlo.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- ✓ de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- ✓ de bereikbaarheid verbeteren;
- ✓ zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling staan in het Rijksbeleid geen uitgangspunten geformuleerd. Gelet op de schaal van het project is het provinciaal en gemeentelijk beleid leidend.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Ambities

In 2014 is als omgevingsvisie voor de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van Limburg en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg.

Het POL2014 focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat. Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het vinden van antwoorden op de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, het in stand houden van de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering.

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

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt.

Visie Wonen

De opgave op het gebied van wonen ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Het voldoen aan de vraag naar andere kwaliteiten draagt bij aan het binden van de woonconsument van morgen aan Limburg en daarmee ook aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en voldoende arbeidskrachten.

Om aan deze kwaliteiten te kunnen voldoen moet een systeem van dynamisch voorraadbeheer tot stand komen. Dit zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling en uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. Ze worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- ✓ herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- ✓ nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- ✓ sloop (incl. overige onttrekkingen);
- ✓ afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- ✓ geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

Voorliggend initiatief past binnen het POL 2014 omdat hiermee incurante woningen aan de voorraad zijn onttrokken en vervolgens woningen worden toegevoegd passend binnen de woningbehoefte in de kern Arcen. De betreffende woningen zijn reeds opgenomen binnen de dynamische woningbouwprogrammering.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Regels

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen, die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hierna wordt nader ingegaan op de voor het planvoornemen relevante aspecten.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: de ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie treden:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien de behoefte is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordeling door betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend, multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het planvoornemen, dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen, betreft een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve moet aangetoond worden dat deze in een actuele behoefte voorziet.

De voorziene ontwikkeling past binnen de in de Woonvisie 2016-2021 voor de gemeente Venlo beschreven opgaven. In de dorpen die horen bij de gemeente Venlo wordt de leefbaarheid als ruim voldoende beoordeeld. De vergrijzing en ontgroening gaan echter gepaard met het afbrokkelen van voorzieningen en een teruggang in het verenigingsleven. Deze trend kan niet enkel gekeerd worden door nieuwe woningen te bouwen om mensen aan te trekken. Er wordt van daaruit ingezet op het wel mogelijk maken van nieuwe ontwikkeling wanneer daar een duidelijke lokale vraag naar bestaat, maar niet in het kader van een aantrekkende werking voor nieuwe vestigers in de dorpen.

Het planvoornemen past binnen deze opgave doordat met name levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Hiermee wordt een segment toegevoegd dat aansluit bij een bevolkingsontwikkeling, gekenmerkt door een toenemend aandeel senioren in de komende jaren. In paragraaf 3.3 is hier onder de Woonvisie 2016-2021 nog nader op ingegaan. Met de woningbouw wordt derhalve voorzien in een actuele behoefte.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Op basis van deze omschrijving is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Met het planvoornemen vindt herstructurering plaats van een bestaande woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.

Daarmee wordt voldaan aan de eerste twee treden van de ladder. Een beoordeling op basis van de derde trede is daardoor niet meer aan de orde. Het planvoornemen past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 2.4.2 Wonen

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

De vrijkomende locatie aan de Wal wordt herontwikkeld met 12 grondgebonden woningen in de sociale huursector. De eerdere sloop van de gedateerde oorspronkelijke woningen is een positieve ontwikkeling. Het terugbouwen van sociale huurwoningen is eveneens positief en past binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, zoals die in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg worden gepropageerd.

Artikel 4.3.1 Grondwaterbeschermingsgebieden

In een grondwaterbeschermingsgebied gelden regels voor het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie, het toelaten van inrichtingen en het verrichten van handelingen.

Het planvoornemen voorziet in het bouwen van woningen. De aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied legt hieraan geen beperkingen op.

Artikel 4.4.2 Venloschol

Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter boven NAP verboden:

- a. een boorput te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Het planvoornemen voorziet niet in genoemde zaken.

Artikel 5.8.2 Grondwateronttrekking

Het is verboden grondwater te onttrekken of water te infiltreren beneden 5 meter +NAP in het gebied Venloschol.

Het planvoornemen voorziet niet in genoemde zaken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

In de ruimtelijke structuurvisie Venlo schetst de gemeente de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en geeft de gemeente aan op welke manier zij hier uitvoering aan wil geven. Samen met de sociale structuurvisie vormt de ruimtelijke structuurvisie de vertaling van de ambities en opgaven uit de Strategische Visie 2030.

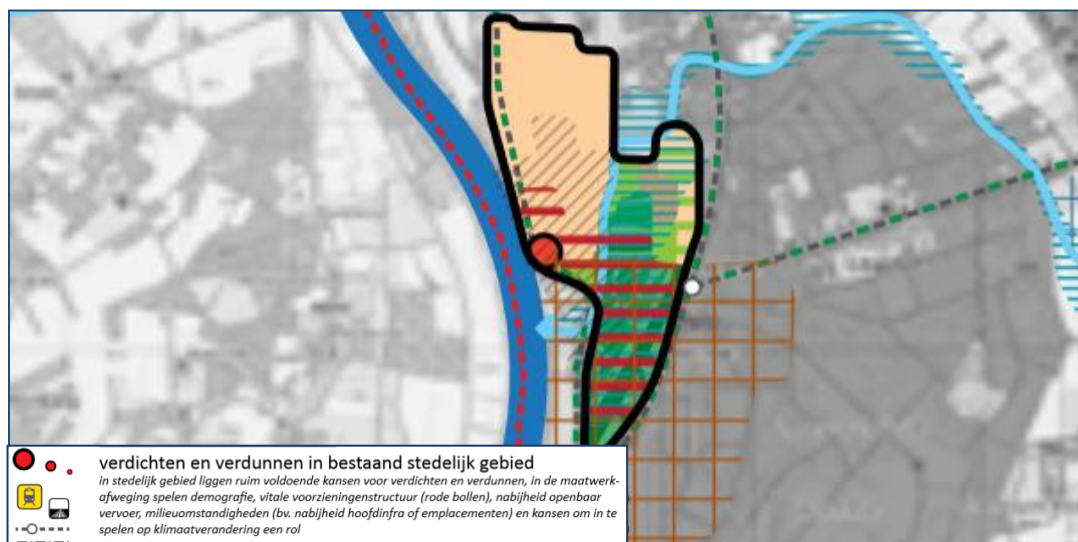
De ruimtelijke kernopgave, zoals geformuleerd in de Strategische Visie 2030, is Venlo verder vorm te geven als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Het doel is iedere inwoner een prettige fysieke en sociale leefomgeving te bieden. De combinatie van een stedelijk centrum met dorpskernen en wijken in een groene, historische omgeving van Maas en natuur zorgt daarbij voor diversiteit en vitaliteit. Het uitwerken van deze kernopgave vindt plaats binnen een veel grotere context. Deze context bestaat uit vijf 'majeure opgaven' die de ruimtelijke werkelijkheid in de komende jaren en decennia mede gaan bepalen.

Een van die majeure opgaven is 'Ruimte in stad en dorp'. Belangrijke instrumenten daarbij zijn hergebruik, herstructurering en transformatie binnen de bestaande stedelijke contour. Initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk. Daarbij zoekt de gemeente aansluiting op actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen).

Identiteitsbepalende elementen, zowel op structuurniveau als ook op objectniveau (beeldbepalende panden), maar ook paden, bomen, lanen en hoogteverschillen (cultuurhistorisch waardevolle groene elementen) wil de gemeente behouden. Dit geldt ook voor cultuurhistorisch, religieus erfgoed en archeologisch erfgoed, zowel op structuur- als op objectniveau. De Cultuurhistorische Waardenkaart en de Welstandsnota zijn hiervoor de leidraad.

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen de contour stedelijk gebied. Stedelijke functies, waaronder wonen, dienen een plek te krijgen binnen deze contour.

Uitsnede verbeelding Ruimte in stad en dorp uit ruimtelijke structuurvisie Venlo



Het planvoornemen is een voorbeeld van herstructurering binnen de contour, waarbij een grotere diversiteit in het woningaanbod wordt gerealiseerd, aansluitend bij de actuele woningbehoefte. Door de inpassing binnen het oorspronkelijke stratenpatroon en de afstemming op de bebouwing in de directe omgeving, wordt recht gedaan aan de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Het planvoornemen past daarmee binnen de ruimtelijke structuurvisie Venlo.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit 2016 wordt onder andere ingegaan op de 'bestaande voorraad en kernen'. Geconstateerd wordt dat er sprake is van een transformatieopgave voor een deel van de bestaande woningvoorraad. Uit woningmarktonderzoek is onder meer gebleken dat er sprake is van een toenemende vraag naar huurwoningen, een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, een toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen) en een toenemende vraag naar kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Het antwoord op de transformatieopgave is gelegen in dynamisch voorraadbeheer. Dynamisch voorraadbeheer begint met een helder inzicht in de voorraad. En in de ontwikkeling van de toekomstige behoefte. De eerste pijler is het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De bestaande voorraad zal noodzakelijk moeten worden vernieuwd door nieuwbouw, het weer op gang brengen van herstructurering en particuliere woningen uit de markt te nemen.

Burgemeester en Wethouders van Venlo hebben in 2011 al diverse uitgangspunten voor een dynamische woningbouwprogrammering vastgesteld. Hiermee ontstaan mogelijkheden om zowel kwantitatief als kwalitatief te sturen in het woningbouwprogramma. Hierbij staat het vergroten van het aantal woningen voor studenten, starters en senioren (levensloop en zorg) centraal. Aan de dynamische woningbouwprogrammering worden nu alle woningbouwinitiatieven getoetst.

Het voorliggende project is passend in de vastgestelde dynamische woningbouwprogrammering, omdat het de ontwikkeling van vervangende nieuwbouw van grondgebonden sociale huurwoningen betreft. Het gaat daarbij om goedkope levensloopbestendige woningen geschikt voor meerder vormen van kleine huishoudens zoals starters, senioren en alleenstaanden met of zonder kinderen. De woningen worden gerealiseerd in één van de centrumdorpen op korte afstand van de daarin aanwezige voorzieningen.

3.3.3 Woonvisie 2016-2021 Gemeente Venlo

In 2016 is de 'Woonvisie 2016-2021 Gemeente Venlo' vastgesteld. In de Woonvisie zijn doelen en beleidskeuzes gemaakt voor het 'ontwikkelingsperspectief Venlo', de 'leefbaarheid', de 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', het 'wonen met zorg' en 'verduurzaming'. Voor het planvoornemen van belang zijn de volgende doelen en beleidskeuzes:

- ✓ De gemeente zet samen met de maatschappelijke partners in op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente Venlo. Daarbij wordt enerzijds ingezet op ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningvoorraad en het ontwikkelperspectief voor deze wijken en anderzijds nadrukkelijk op de sociale component van leefbaarheid.
- ✓ De gemeente zet in op het vergroten van de leefbaarheid door versterking van de sociale cohesie op basis van de Aanpak Wijkgericht Werken. Hiermee ondersteunt de gemeente individuele wijken en dorpskernen gericht op basis van de specifieke lokale kenmerken.
- ✓ Bij nieuwbouw streeft de gemeente levensloopbestendig bouwen na.

Het voorliggende project voorziet in een aanpassing van de bestaande (verouderde) woningvoorraad voor speciale doelgroepen, die bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Arcen. Het project sluit daarom aan bij de vastgestelde Woonvisie 2016-2021.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

In 2013 heeft de gemeente Venlo ervoor gekozen om meer vrijheid en flexibiliteit in het welstandsbeleid te brengen. De regie op welstandsgebied richt zich vooral op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de kernkwaliteiten die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De welstandsnota biedt het kader waarmee de gemeente deze regie kan voeren: sturen op verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

Voor het plangebied geldt op basis van de bij welstandsnota behorende welstandskaat een 'bijzonder' welstandsniveau. Voor een bijzonder niveau wordt, vanwege de bijzondere kwaliteit en bijdrage aan de kernkwaliteiten, een extra inspanning gevraagd. Een bouwwerk in een dergelijk niveau dient in een bijzondere mate te voldoen aan de criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand.

Het planvoornemen voldoet aan het 'bijzondere' welstandsniveau. Aan het Burgemeester Gubbelsplein zijn woningen in twee bouwlagen met kap voorzien, die aansluiten bij de aangrenzend aan dit plein aanwezige woningen. Aan de Wal zijn woningen in één bouwlaag voorzien, min of meer in de oorspronkelijke rooilijn. De woningen zijn enkel iets teruggelegd ter bescherming van de aanwezige laanbeplanting. Door de voorgenomen woningbouw wordt de karakteristiek van de Wal verder versterkt.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Akoestiek

Kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen of industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied, dan wel in de omgeving van industrieterreinen. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Toetsing plangebied

Het plangebied is buiten de zone van spoorwegen gelegen. Het plangebied is tevens buiten de zone van industrieterreinen gelegen. Spoorweglawaaï en industrielawaaï hoeven derhalve niet getoetst te worden.

Het plangebied is tot slot ook niet gelegen binnen de onderzoekszones van wegen. De kern Arcen is aangeduid als 30 km-zone. De wegen in een dergelijke zone hebben geen onderzoekszone. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan achterwege blijven. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 12 woningen op een locatie nabij het centrum van Arcen, aan de Wal. In het verleden is hier reeds sprake geweest van woningbouw, in de directe omgeving van het plangebied is nog steeds sprake van woningbouw. Gelet op de beperkte verkeersfunctie van de Wal en de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied, mag worden aangenomen dat deze woningen qua geluid over een aanvaardbaar woonmilieu beschikken. De verwachting is gerechtvaardigd dat dit ook het geval zal zijn voor de nieuw te bouwen woningen.

Bestaande woningen aan overzijde van de Wal



4.2 Archeologie

Kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Toetsing plangebied

Voor het plangebied is in de geldende beheersverordening geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Er zijn ter plekke geen te beschermen archeologische waarden in het geding. De reden daarvoor is gelegen in het ten behoeve van een eerder planvoornemen ter plaatse uitgevoerde archeologisch onderzoek. Daarbij is een inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in de rapportage 'De Wal te Arcen, gemeente Venlo' (Synthegra, 2010).

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er in het westelijk deel van het terrein behoudenswaardige archeologische resten aanwezig waren. In dit deel werd de hoge archeologische waarde voor de middeleeuwen en nieuwe tijd gehandhaafd. Er werd geadviseerd om de archeologische resten in situ te behouden. Indien behoud in situ niet mogelijk was, werd dan aanbevolen om dit deel van het onderzoeksterrein (met een oppervlakte van circa 1.000 m²) ex situ te behouden door middel van een vlakdekkende opgraving. Deze opgraving heeft inmiddels plaatsgevonden. Ter plaatse/in situ is geen sprake meer van archeologische waarden.

In het noordoostelijk deel van het terrein zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. De hoge archeologische waarde voor de middeleeuwen en nieuwe tijd kon voor dit deel van het plangebied naar beneden worden bijgesteld. Op grond hiervan werd voor dit noordoostelijke gebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

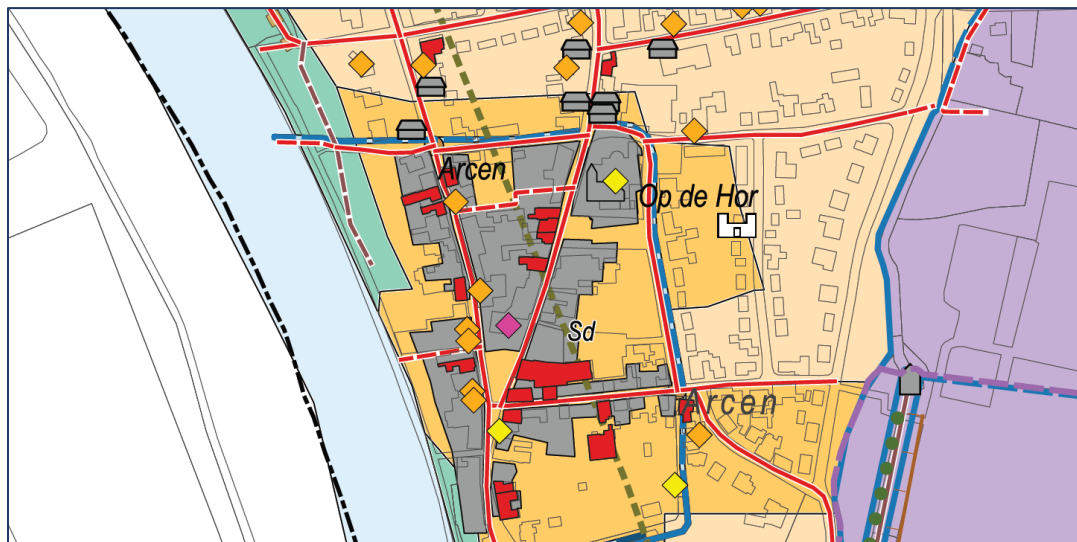
Toetsing plangebied

Het plangebied ligt binnen de historische kern van Arcen. De locatie van het planvoornemen is daarmee cultuurhistorisch van belang. De cultuurhistorische waarden zijn onder meer vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart Limburg. Voor het plangebied zijn daarop noch bouwkundig noch historisch geografisch waardevolle cultuurhistorische elementen aangeduid.

De Cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo geeft een gedetailleerd overzicht van de binnen de gemeente Venlo aanwezige cultuurhistorische waarden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de historische stadskern van Arcen (hoewel Arcen voorzien was van een versterking (wal en Kurversgraaf), komt het stadje niet voor in het Repertorium van stadsrechten in Nederland uit 2005 (Cox, 2005), er is daarom geen consensus over de status van Arcen als stad). Binnen het plangebied is geen sprake van historische bebouwing die deel uitmaakte van de historische nederzetting (1843). Dergelijke bebouwing was rondom het plangebied aanwezig aan de Kerkstraat, de Koestraat en het huidige Burgemeester Gubbels-plein. Het plangebied vormde destijds nog een onbebouwd gebied tussen deze historische bebouwing en de versterking om het stadje, bestaande uit een wal en graaf. Het huidige tracé van de Wal refereert nog aan de aanwezigheid van een wal en graaf. De daadwerkelijke wal en graaf zijn niet meer aanwezig. In de jaren zestig van de vorige eeuw is het plangebied ingevuld met rij woningen langs de Wal. In het binnengebied tussen Wal en Kerkstraat ontstond enige bedrijfsbebouwing.

De nieuwe bebouwing uit het planvoornemen voegt zich naar de bestaande historische structuur. Daarbij wordt als eerste invulling gegeven aan de afronding van de begeleidende bebouwing aan de zuidrand van het Burgemeester Gubbelsplein. Hier is bebouwing in 2 bouwlagen met kap voorzien, die aansluit bij de bestaande bebouwing aan dit plein en qua massa voldoende tegenwicht geeft aan de op het plein gelegen kerk (rijksmonument). Ook qua materiaal- en kleurgebruik sluit deze bebouwing aan bij de historische bebouwing in de omgeving.

Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo



Als tweede is invulling gegeven aan het begeleiden van de Wal met bebouwing. Vanaf de bebouwing aan het Burgemeester Gubbelsplein is een rij woningen voorzien langs de Wal tot aan de insteek naar het binnengebied. In combinatie met de zijgevel van de bebouwing aan het plein, waarin ook enkele gevelopeningen zijn opgenomen, wordt daarmee het profiel van de Wal over een zo groot mogelijk lengte van begeleidende bebouwing voorzien. Als om de ondergeschiktheid van deze bebouwing ten opzichte van de historische bebouwing uit te drukken, wordt deze bebouwing in 1 bouwlaag met kap uitgevoerd.

Tot slot is als derde invulling gegeven aan het binnengebied, op de lek waar voorheen de bedrijfsbebouwing aanwezig was. Hier is een kort rijtje met woningen aan de insteek voorzien, achter de woningen aan de Wal. Om de eenheid met de woningen aan de Wal te benadrukken en te voorkomen dat de locatie als een achteraflocatie wordt ervaren, zijn hier dezelfde woningen voorzien als aan de Wal.

Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Deze zijn sec binnen het plangebied nooit aanwezig geweest. Daarbij voegt het planvoornemen zich binnen de structuur van historische kern van Arcen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheidt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Daarnaast gelden voor specifieke situaties de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer.

Toetsing plangebied

In het plangebied zullen geen milieu belemmerende functies worden gerealiseerd welke van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Wel worden er milieugevoelige functies (woningen) gerealiseerd welke belemmerend kunnen werken naar in de omgeving gelegen bedrijven.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse detailhandels-, horeca- en dienstverlenende bedrijven gevestigd, veelal binnen de bestemming 'Gemengd'. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en zonering' gelden voor deze bedrijven en inrichtingen de navolgende richtafstanden ten opzichte van woningen. Daarbij is tevens de werkelijk aanwezige afstand aangegeven.

Bedrijf/inrichting	Richtafstand	Werkelijke afstand
Burgemeester Gubbelsplein 2-4: voormalig bank	10 m	15 m
Burgemeester Gubbelsplein 6: architecten-/constructeursbureau	10 m	0 m
Wal 2: rijwielhandel	10 m	25 m
Koestraat 9: drogist	10 m	40 m
Kerkstraat 6: restaurant	10 m	22 m
Raadhuisplein 3: detailhandel	10 m	25 m
Raadhuisplein 3a-4: horeca	10 m	28 m
Raadhuisplein 5: detailhandel	10 m	55 m
Raadhuisplein 6-8: horeca	10 m	30 m

De nieuwe woningen bevinden zich binnen de richtafstand van een enkel aanwezig bedrijf. Wat betreft de aanwezige bedrijven gaat het echter steeds om bedrijven uit milieucategorie 1. Dit zijn bedrijven die doorgaans zonder problemen in een woonomgeving kunnen worden ingepast zonder aanleiding te geven tot overlast. In het geval van het planvoornemen is daarbij geen sprake van een rustige woonomgeving, maar van een locatie aan de rand van een centrumgebied. Een grotere mate van levendigheid en bedrijvigheid is daar inherent aan. De impact van de aanwezige bedrijven/inrichtingen zal daarbinnen niet als overlast worden ervaren.

4.5 Bodem

Kader

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Toetsing plangebied

Het plangebied heeft deels de bestemming Gemengd, zonder de aanduiding 'wonen'. De aanwezigheid van grondgebonden woningen is daarbij niet toegestaan. In het kader van het planvoornemen wordt nu toch bewoning voorgestaan. Vanuit bodemoptiek is sprake van een verschuiving naar een voor bodemkwaliteit gevoeliger gebruik (deels van bedrijf naar wonen). Daarnaast hebben binnen een deel van het plangebied bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Op voorhand kan daarbij niet uitgesloten worden dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

In 2010 is in het kader van een eerder vergelijkbaar planvoornemen bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels gedateerd. Echter, op basis van de bodemgeschiktheidsverklaring van 18 mei 2010 en informatie over het gebruik sedertdien, blijkt dat ter plaatse geen vermoeden is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Het plangebied is geschikt voor het beoogde gebruik. Indien bij de bouw van de woningen grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dan moet rekening worden gehouden met de wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

De Bodemgeschiktheidsverklaring is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

4.6 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor;
- ✓ inrichtingen.

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Toetsing plangebied

Uit de gegevens van de provinciale risicokaart blijken er geen hoofdtransportleidingen in de omgeving van het plangebied te zijn gelegen waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

De N271 ten oosten van het plangebied maakt deel uit van de hoofdtransportroute/corridor Echt – Maasbracht – Roermond – Venlo. Deze route is geen onderdeel van het Basisnet weg, maar wordt wel gebruikt voor transporten met gevaarlijke stoffen. De PR 10^{-6} ligt op 0 m van de weg. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gevoegd bij de afstand tot het plangebied van ca. 650 m maakt dit een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De westelijk van het plangebied stromende Maas is opgenomen in het Basisnet-Water (vaarwegtrajecten (hoofdvaarwegen) behorende bij de Regeling Basisnet en die aangewezen zijn op grond van artikel 13 van de WVGS) voor de binnenvaart. Het Basisnet stelt grenzen aan de risico's die het vervoer van gevaarlijke stoffen kan opleveren voor omwonenden in de vorm van risicoplafonds. Risicoplafonds zijn het resultaat van een afweging die in overleg met alle betrokken partijen (gemeenten, provincies, chemische industrie, vervoerders, infrastructuurbeheerders) is gemaakt. Deze risicoplafonds zijn vastgelegd in risicoafstanden of risicozones uitgedrukt in meters vanaf de infrastructuur. Voor het Basisnet water geldt dat het risicoplafond voor de binnenvaart op de oeverlijn ligt. Het plangebied is daardoor niet gelegen binnen de ter plaatse aanwezige risicoafstand of risicozone.

In de omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig in de zin van het Bevi.

4.7 Flora en fauna

Kader

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op 1 januari 2017 is de Wnb in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Toetsing plangebied

In het recente verleden was op de locatie aan de Wal al sprake van woningbouw. Aan de Wal stond een rij aaneengesloten woningen. Aan de insteek vanaf de Wal was verder bedrijfsbebouwing aanwezig. De betreffende woningen en bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt, het terrein ligt braak en is ingezaaid met gras. Het grasveld wordt met enige regelmaat gemaaid.

Daar momenteel sprake is van een braakliggend terrein van beperkte omvang, enkel bestaande uit gras en omgeven door woningbouw en infrastructuur, is de verwachting gerechtvaardigd, dat hier geen soorten aanwezig zijn, die de woonfunctie in de weg staan. Het planvoornemen geeft invulling aan die woonfunctie, waarbij het aantal woningen min of meer gelijk blijft. Bedrijfsbebouwing maakt geen onderdeel uit van het planvoornemen. De aanwezige bomen langs de Wal worden gehandhaafd. Door de nieuwe woningen op iets grotere afstand van deze bomen te situeren, ontstaan betere groeikansen voor de bomen. Uiteraard moet tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Het planvoornemen voorziet in een vergelijkbaar aantal woningen, 12 in plaats van 10. Echter wordt geen bedrijfsbebouwing meer opgericht. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal daarmee vergelijkbaar zijn met de oude situatie. De met de woningbouw gepaard gaande belasting op natuurgebieden in de omgeving zal ten gevolge van het planvoornemen dan ook niet toenemen.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

- ✓ er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- ✓ een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ✓ een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂);
- ✓ een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van PM₁₀ of NO₂ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal 1,2 µg/m³). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing plangebied

In het plangebied worden 12 woningen gerealiseerd. Hiermee valt de voorgenomen ontwikkeling ruim binnen het kader van het Besluit NIBM en voldoet daarmee aan voorwaarde c van de Wet luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Goed woon- en leefklimaat

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor is de "Grootschalige concentratie- en depositiekaart Nederland" van het RIVM geraadpleegd. Ten aanzien van de maatgevende aspecten, PM₁₀ en NO₂, is er voor Arcen het volgende te melden. Voor PM₁₀ ligt de concentratie beneden 18 µg/m³ (gegevens 2016). Voor NO₂ ligt de concentratie tussen 15-20 µg/m³ (gegevens 2016). De luchtkwaliteit is daarmee voor beide aspecten als goed te kwalificeren.

4.9 Watertoets

Kader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. In de waterparagraaf moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheerssysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

Waterparagraaf

Met het oog op het planvoornemen is een afzonderlijke waterparagraaf opgesteld. Daartoe is ook een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In de rapportage "Infiltratie onderzoek en waterparagraaf De Wal, Arcen" (Aeres Milieu, 2017) worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Uit de rapportage blijkt dat de realisatie van het project geen knelpunten oplevert wat betreft de in deze rapportage behandelde aspecten.

Afkoppeling van daken, ontsluitingsweg en parkeerplaatsen binnen het plangebied is verplicht en eenvoudig te realiseren bij nieuwbouw. Door de planontwikkeling bedraagt het totaal verhard oppervlak ca. 1.715 m². Hergebruik van hemelwater is geen harde eis. Er kan overwogen worden om hemelwater op te vangen voor hergebruik voor bijvoorbeeld de toiletspoeling. Het tussenplaatsen van een regenwaterton voor het besproeien van de tuin op particulier initiatief wordt aangemoedigd. De afvoerhoeveelheid of -snelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren middels het gebruik van halfverharding of waterpasserende bestrating.

De hoeveelheid afgekoppelde neerslag die minimaal ter plaatse verwerkt moet worden, bedraagt 35 m³ (T=2). Geadviseerd is om indien mogelijk een bui van 50 mm te bergen (ca. 86 m³). Voor een "neerslaggebeurtenis" met een overschrijdingsfrequentie van T=100 jaar bedraagt de hoeveelheid neerslag ongeveer 144 m³.

Voor de infiltratie van het afgekoppelde hemelwater zijn diverse mogelijkheden realiseerbaar binnen het plangebied. Gezien het planvoornemen is geen bovengronds zichtbaar water gewenst. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater beschikbaar. De neerslag die op de verharde oppervlakken valt, wordt als schoon beschouwd door onder andere het gebruik van DUBO-materialen. Alle afgekoppelde neerslag kan via bovengrondse afwatering of traditioneel

afvoermateriaal worden afgevoerd naar een hemelwatervoorziening. De beste locatie hiervoor is onder het parkeerterrein. Overtollige neerslag kan dan via bovengrondse noodoverlaten afstromen naar het gemengd rioolstelsel. Door het aanhouden van een vloerpeil van minimaal 10 centimeter boven het wegpeil is geen (grond)wateroverlast in de woningen te verwachten. Door de aanleg van een infiltratievoorziening wordt hemelwaterneutraal ontwikkeld.

Het afvalwater dient separaat aan de perceelsgrens aangeleverd te worden richting het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient de grootte van de voorziening hererekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Infiltratieonderzoek

Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat infiltratie van neerslag ter plaatse mogelijk is. De onverzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in zeven peilfilters, in totaal veertien tests uit te voeren.

Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodem-doorlatendheid op de locatie geschikt is voor de (oppervlakte) infiltratie van neerslag. Het resultaat is groter dan de limietwaarde van 0,42 meter per dag voor (redelijke) infiltratie. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens aanbevolen bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening uit te gaan van een doorlatendheid van 1 meter/dag.

Infiltratie onderzoek en waterparagraaf zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal ook bij omgevingsvergunningen voor afwijkingen ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 de uitvoerbaarheid moeten worden onderzocht. Op grond van dit artikel kan een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart vervolgens art. 3.1.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van overeenkomstige toepassing. Dat betekent dat voor de inhoud en ruimtelijke onderbouwing van een afwijking onder de Wabo, dezelfde eisen gelden als voor het bestemmingsplan.

Alle exploitatieactiviteiten vinden plaats op eigen grond. Voor de herinrichting van het plangebied vinden geen activiteiten plaats op gemeentegrond. Door de gemeente worden geen kosten gemaakt, die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Het sluiten van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

De kosten voor de uitvoering van het planvoornemen liggen geheel bij de initiatiefnemer. Aan de uitvoering zijn verder geen kosten voor de gemeente Venlo verbonden. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee afdoende aangetoond.

5 PROCEDURE

5.1 Wettelijke Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een procedure conform artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt daarbij twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide procedure.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid onder a sub 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5.2 Zienswijzenprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning zal voor een ieder ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op 25 oktober 2017 is door Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend aangevende dat er schade door hoogwater kan optreden en dat de schade niet kan worden verhaald het Rijk.

Deze zienswijze is meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Insteek vanaf de Wal naar parkeerplaats



6 CONCLUSIES

De gewenste herontwikkeling van het plangebied is gericht op het verbeteren van de leefomgeving en het vernieuwen van het verouderde woningbestand. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling staan in het Rijksbeleid geen relevante uitgangspunten geformuleerd. Gelet op de schaal van het project is het provinciaal en gemeentelijk beleid leidend. De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de gemeentelijke beleidskaders.

Ook ten aanzien van de verschillende omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat deze aspecten de beoogde ontwikkeling niet in de weg zullen staan.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat de gemeente middels het afwijken van de vigerende beheersverordening medewerking kan verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Zicht vanuit plangebied op Burgemeester Gubbelsplein



Bijlage 1: Bodemgeschiktheidsverklaring Wal (ong) te Arcen

Bijlage 2: Infiltratie onderzoek en waterparagraaf De Wal, Arcen



bel +31(0)492 33 07 08
e-mail info@qppc.nl
internet www.qppc.nl

(hoofd)vestiging Helmond 't Cour 32 - 5701 MP Helmond
vestiging Tilburg Jules Verneweg 19E - 5051 BE Tilburg
post postbus 175 - 5700 AD Helmond