



Ruimtelijke Onderbouwing

Woningen locatie

Dautzenbergstraat Blerick



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

QP Project Consultancy
bezoek of bel 't Cour 32 - 5701 MP Helmond
post postbus 175 - 5700 AD Helmond

Datum: 16-12-2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Historie	7
2.2 Gebiedsprofiel	8
2.3 Projectomschrijving.....	8
3 Kaders ruimtelijk beleid.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4 Planologisch relevante aspecten.....	23
4.1 Akoestiek	23
4.2 Archeologie.....	24
4.3 Cultuurhistorie.....	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.5 Bodem	26
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Flora en fauna.....	31
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Watertoets	33
4.10 Economische uitvoerbaarheid.....	35
5 Procedure	37
5.1 Wettelijke Procedure	37

5.2	Zienswijzenprocedure	37
6	Conclusies.....	38

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Onderzoek externe veiligheid
3. Funderings- en infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Aan de Dautzenbergstraat Te Blerick Gemeente Venlo

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 her ontwikkeld. De locatie aan de Dautzenbergstraat 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 Dautzenbergstraat is in dit kader de bouw van 19 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast vindt een herstructurering van de openbare ruimte plaats, waarbij een nieuwe indeling van met name de parkeer- en groenvoorzieningen 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, waarop de flat tussen de Pastoor Stassenstraat en de Maria Tesselschadestraat heeft gestaan. Het plangebied is gelegen in Blerick. Het betreft een gedeelte van het woonblok, gelegen tussen de Pastoor Stassenstraat aan de zuidzijde, de Dautzenbergerstraat aan de westzijde, de Maria Tesselschadestraat aan de noordzijde en de Bilderdijkstraat aan de oostzijde.

Ligging en begrenzing plangebied



Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 september 2013.

In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' toegekend. Op basis van de bestemming 'Wonen' zijn binnen de bouwvlakken gestapelde woningen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 15 meter. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn geen woningen toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien onder andere de woningen buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd en grondgebonden woningen zijn voorzien. Tevens zijn woningen voorzien op gronden die nu nog tot 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd en parkeerplaatsen op tot "Groen" bestemde gronden.

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 (deel)onderzoeken opgenomen.

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Historie

De eerste nederzettingen waaruit later Blerick is ontstaan, liggen nabij de Maas, in het gebied waar nu globaal het centrum is gesitueerd. Hiervandaan ontwikkelt de kern zich in westelijke, noordelijke en zuidelijke richting, in eerste instantie de belangrijkste ontsluitingswegen volgend (onder andere richting Maasbree en Baarlo).

De stedenbouwkundige structuur van de kern Blerick laat de ontwikkelingen in het stedenbouwkundig denken duidelijk zien. Blerick spiegelt Venlo aan de westzijde van de Maas. Tot na de tweede wereldoorlog vinden er weinig planmatige ontwikkelingen plaats. Uitbreiding van de kern gebeurt ad hoc en vrij langzaam. De bestaande landschappelijke en daarmee samenhangende wegenstructuur blijft daarbij de basis voor de stedenbouwkundige structuur. In deze periode wordt er met name grondgebonden gebouwd. In de periode van de wederopbouw en met name vanaf het eind van de jaren vijftig en het begin van de jaren zestig wordt de opbouw van de kern planmatiger, mede vanwege de grotere aantallen woningen, die in één keer gebouwd worden. In de jaren zestig ontwikkelt de kern Blerick zich met name in westelijke richting. De stedenbouwkundige structuur van Blerick-Midden (Vastenavondkamp, Hazenkamp, Annakamp west en oost) met uitzondering van de vooroorlogse buurt Smeliënkamp wordt nog slechts in geringe mate bepaald door de bestaande landschappelijke en wegenstructuur. Op basis van een orthogonaal stratenplan worden de buurten ingevuld met woningen. Terwijl in Smeliënkamp nog meer dan 90% van de woningen grondgebonden is, komen in Vastenavondkamp en Hazenkamp reeds veel portiekflats en maisonnettes voor (circa een derde deel). In Annakamp-West woont ruim 40% van de bewoners in een galerijflat. In Annakamp-Oost is dit ruim 90%.

Het plangebied maakt deel uit van de buurt Hazenkamp en was tot aan de sloop daarvan, ingevuld met een portiekflat.

¹Topografische kaart 1967 met eerste weergave bebouwing plangebied



2.2 Gebiedsprofiel

De omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woonbebouwing. Ten oosten van het plangebied bestaat deze vooral uit grondgebonden woningen. Aan de westzijde is sprake van zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen. Direct ten westen van het plangebied zijn een speeltuin en verpleeghuis gelegen. Zuidelijk grenzend aan het plangebied ligt de Pastoor Stassenstraat, een belangrijke ontsluitingsweg binnen Blerick. Deze weg verbindt de omgeving van het plangebied met de hoofdontsluitingsstructuur van Blerick.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein. Na de sloop van het aanwezige flatgebouw is het terrein feitelijk niet meer in gebruik geweest. Wel zijn nog de ligging van de groenvoorziening en de ontsluiting van het flatgebouw herkenbaar. Aan de oostzijde grenzen de woningen aan de Bilderdijkstraat met hun achtertuinen en achterpad aan het plangebied.

2.3 Projectomschrijving

Ruimtelijke verkenning

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van onder andere de locatie Dautzenbergstraat is door de gemeente Venlo de “Ruimtelijke verkenning omgeving Stadhoudersstraat – Dautzenbergstraat in Blerick” opgesteld. Hieruit zijn aandachtspunten en randvoorwaarden naar voren gekomen, die sturend zijn geweest voor de verdere planvorming:

- ✓ Ruimtelijke kwaliteit: de Pastoor Stassenstraat is een structurerende straat in het stedelijk weefsel van Blerick. De ruimtelijke kwaliteit (en beeldkwaliteit) aan deze straat is belangrijk voor de identiteit.
- ✓ Ruimtelijke kwaliteit: de overgang in het straatbeeld aan de Pastoor Stassenstraat is erg abrupt: van vrijstaande vrijesectorwoningen naar flatgebouwen. In de nieuwe situatie is een meer gelijkblijvende kwalitatieve uitstraling gewenst.
- ✓ Woonmilieu kwaliteit: Senioren zijn ermee gediend als er vanuit hun woning iets te beleven is: uitzicht op enige ‘drukte’ is aan te bevelen. Met deze ‘drukte’ wordt niet bedoeld de naast het plangebied gelegen weg maar hiermee wordt vooral geduid op beweging/spelende kinderen in het openbaar gebied tussen de bebouwing. De bewoners van starters-gezinswoningen zijn gediend met veilige speelruimte in de nabijheid.

Bestaande situatie met achterzijde woningen aan Bilderdijkstraat



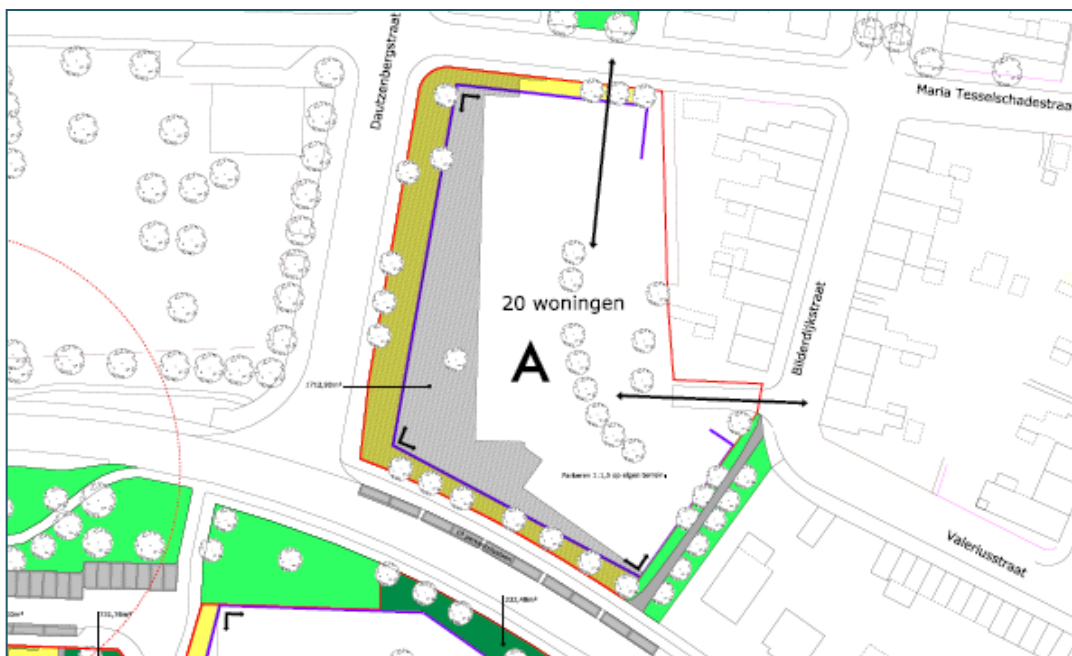
- ✓ Groene woonomgeving: het bestaand groen kan prima worden gecombineerd met (groene) speelplekken voor kinderen en plantsoen voor de ouderen.
- ✓ Groenaspecten: het bestaande groen - vooral de bomen - vormt een prima basis om vanaf het begin een volwaardig groen woonmilieu te realiseren.
- ✓ Verkeerskundige aspecten: parkeren indien mogelijk zoveel mogelijk op eigen terrein.
- ✓ Volkshuisvestelijke aspecten: sloop van de gedateerde portiekflats is een positieve ontwikkeling. Het terugbouwen van minder woningen is eveneens positief en past binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering (geen medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij het gaat om herstructurering waarbij minder woningen terugbouwen het uitgangspunt is).
- ✓ Volkshuisvestelijke aspecten: grondgebonden woningen passen beter bij de woningbehoefte van Blerick.
- ✓ Volkshuisvestelijke aspecten: flexibele bouw, de woningen moeten voldoende gedifferentieerd zijn. De woningen moeten beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.
- ✓ Openbare ruimte: er liggen kansen vanuit het begrip 'ruimtelijke adaptatie' naar het gebied te kijken. Naast het vermijden en beperken van schade door extreem weer kan water- en klimaat robuust inrichten ook baten opleveren.
- ✓ Milieuaspecten: de locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation aan de Pastoor Stassenstraat. Binnen dit invloedsgebied mogen wel nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden maar dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden.

Stedenbouwkundig plan

Op basis van de ruimtelijke verkenning is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voornaamste uitgangspunten van dit plan zijn:

- ✓ De realisering van maximaal 20 woningen op een vergrote 'footprint' (ten opzichte van de gesloopte portiekflats).
- ✓ Een drietal hoekpunten aan Pastoor Stassenstraat en Dautzenbergstraat dat om bijzondere aandacht vraagt.

Stedenbouwkundig plan locatie Dautzenbergstraat



De toegang van de parkeervoorzieningen vanaf de Maria Tesselschadestraat en/of de Bilderdijkstraat.

- ✓ Een parkeernorm van 1:1,5 te realiseren op eigen terrein (niet in openbaar gebied).

Op de locatie Dautzenbergstraat zijn in totaal 15 huurwoningen ontworpen. Op de locatie bevinden zich tevens nog 4 extra woningen die voor de verkoop bestemd zijn. 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 telkens op de specifieke kenmerken van de locatie. De groottes van de gevelopeningen zijn afgestemd op de leefbaarheid

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

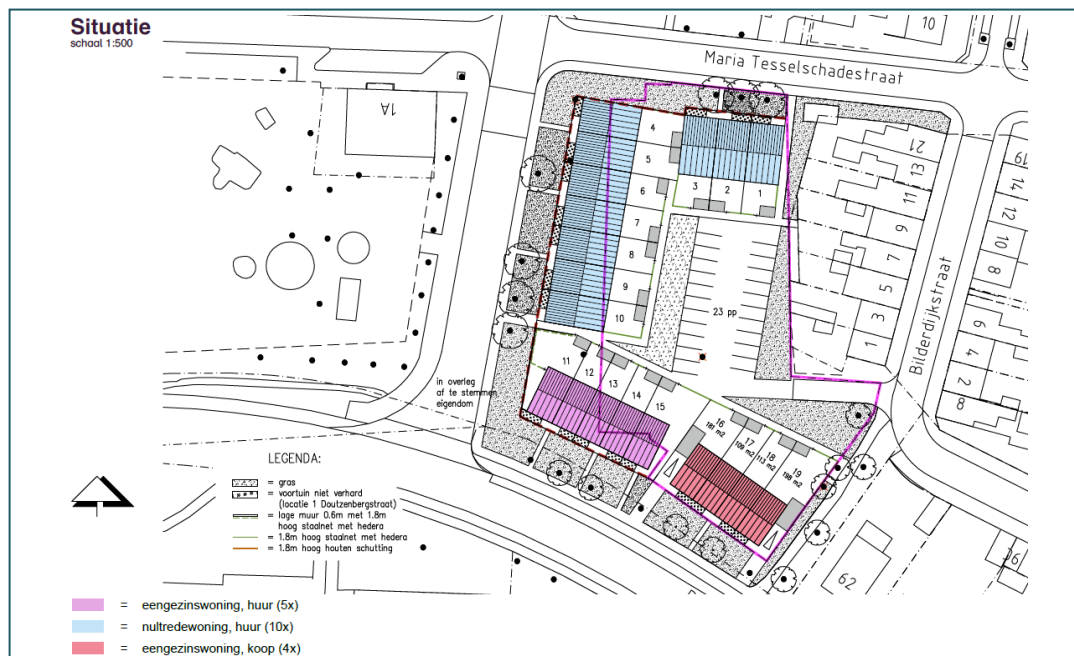
binnenin de woning: in de keuken bevinden zich de praktische hogere ramen en in het woongedeelte de meer grotere ramen voor het uitzicht.

Woningtypen

In het plangebied zullen twee verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Aan de Maria Tesselschadestraat en de Dautzenbergstraat zijn 2 blokken rijwoningen voorzien, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De bebouwing aan de Pastoor Stassenstraat bestaat uit 2 blokken 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 hoge eengezinswoningen zijn aan de meer voorname bebouwing aan de Pastoor Stassenstraat gekoppeld. Richting de Dautzenbergstraat worden de lagere volumes gemaakt. Op de hoek van de Pastoor Stassenstraat en de Dautzenbergstraat opent het bouwblok zich. Het groen uit de omgeving komt via de opening het bouwblok binnen. De algehele kleurstelling van de woningen in het plangebied sluit aan bij die van de Bilderdijkstraat.

Toekomstige situatie locatie Dautzenbergstraat



Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Parkeren

De parkeernorm voor de locatie Dautzenberg is vastgesteld op gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning. In de oorspronkelijke situatie waren in de portiekflats 44 wooneenheden aanwezig. De parkeerplaatsen voor deze wooneenheden waren aanwezig in de openbare ruimte voor de portiekflats. Deze openbare ruimte wordt toegevoegd aan het plangebied voor de woningbouw. Voor de maximaal 20 nieuwe woningen worden de noodzakelijke 30 parkeerplaatsen nieuw gerealiseerd binnen het plangebied (op eigen terrein). De ruimte daarvoor is aanwezig op het binnenterrein van het plangebied, bereikbaar vanaf de Bilderdijkstraat.

Groen

Het groen verhuist in de nieuwe situatie naar de randen van het plangebied. Langs de Pastoor Stassenstraat, Dautzenbergstraat en Maria Tesselschadestraat is een 5 tot 8 m brede groenstrook voorzien. Deze bestaat uit gras met daarin verspreid opgenomen zoveel mogelijk van de bestaande bomen. Op het binnenterrein worden de aan te leggen parkeerplaatsen eveneens ingepast met groenstroken, bestaande uit gras

Schets woningbouw hoek Pastoor Stassenstraat-Dautzenbergstraat



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 incourante (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

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

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 worden onttrokken en vervolgens woningen worden toegevoegd passend binnen de woningbehoefte in de kern Blerick.

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.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt daarbij 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.

De voorziene ontwikkeling past binnen de in de Woonvisie 2016-2021 voor de gemeente Venlo beschreven ontwikkelperspectieven. Gelet op de geconstateerde behoefte zijn deze perspectieven gericht op:

- ✓ Versterken stedelijk wonen/stedelijk profiel (ontwikkeling woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum)
- ✓ Transformatie op termijn: verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad)

Het planvoornemen past binnen deze ontwikkelperspectieven en voorziet daarmee in de actuele behoefte aan woningbouw. In paragraaf 3.3 is hier onder de Woonvisie 2016-2021 nog nader op ingegaan.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Met het planvoornemen wordt een bestaande woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied voor herstructurering benut. Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkeling.

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.

Binnen het gebied Stadhoudersstraat – Dautzenbergstraat, waarvan het plangebied deel uitmaakt, worden tussen 2015 en 2017 in totaal ca. 140 portiek- en galerijflats gesloopt. De vrijkomende locaties zullen worden herontwikkeld met ca. 55 tot 65 grondgebonden woningen in de sociale huursector. Sloop van de gedateerde portiekflats is een positieve ontwikkeling. Het terugbouwen van minder woningen is eveneens positief en past binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering (geen medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij het gaat om herstructurering waarbij minder woningen terugbouwen het uitgangspunt is), zoals die in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt gepropageerd.

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 Strategische Visie Venlo 2030

De Strategische Visie Venlo 2030 geeft de algemene richting van de stad aan. Met de Strategische Visie Venlo 2030 wordt een afwegingskader geboden op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. Rode draad van de visie vormen vijf domeinen die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die in onderlinge samenhang richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf domeinen zijn:

- ✓ Aantrekkelijke gemeente
- ✓ Meedoen in Venlo
- ✓ Innovatieve en concurrerende stad
- ✓ Leven in dorpen en wijken
- ✓ Venlo internationaal

De inhoud van deze vijf 'domeinen' is vertaald in een beperkt aantal thema's en ambities voor 2030, zoals 'Stad van actieve mensen', 'Innovatieve en excellente stad', 'Venlo Internationaal', 'Centrum van euregio' en 'Veelzijdige stad in het groen'. De geschetste thema's en ambities zijn uiteindelijk samengetrokken tot het scenario 'Venlo Kansenstad'. Dit scenario geeft aan waar in de komende jaren het accent op zou moeten komen te liggen en waar dus nieuwe inhoudelijke impulsen of heroverwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid nodig zijn.

De doelstelling van het planvoornemen betreft mede het vergroten van de woon- en leefkwaliteit in de wijk, waarbij aandacht besteed wordt aan de versterking van de sociale kwaliteit en het creëren van een groene leefomgeving. Hiermee past het planvoornemen binnen de doelstellingen van de Strategische Visie Venlo.

3.3.2 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.

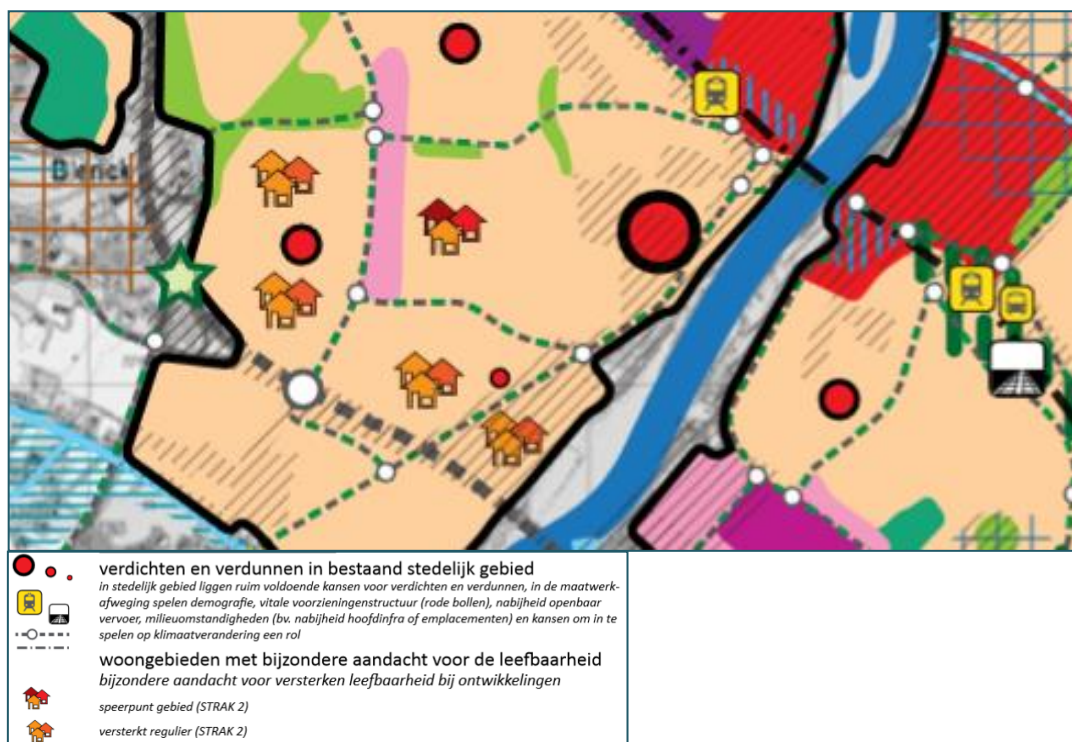
De ruimtelijke kernopgave, zoals geformuleerd in de Strategische Visie 2030, is Venlo verder vorm te geven als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Het doel is iedere inwoner een prettige fysieke en sociale leefomgeving te bieden. De combinatie van een stedelijk

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

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 de stad'. Belangrijke instrumenten daarbij zijn hergebruik, herstructurering en transformatie. Initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk. Daarbij zoekt de gemeente aansluiting op actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen). Bijzondere aandacht verdient de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Deze moeten zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis kunnen vinden, en niet uitwijken naar verblijfsrecreatieve terreinen buiten de stad. De gemeente stuurt verder op de ontwikkeling van initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in wijken die te maken hebben met een stapeling van ruimtelijke- en sociale problematiek. Hierbij is sprake van een integrale en gebieds- of wijkgerichte focus. Niet alleen gericht op het wonen, maar gericht op leefbaarheid in de brede zin. Een aantal gebieden heeft hierbij prioriteit.

Uitsnede verbeelding Ruimte in stad en dorp uit ruimtelijke structuurvisie Venlo



Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Het planvoornemen is een voorbeeld van herstructurering, waarbij een grotere diversiteit in het woningaanbod wordt gerealiseerd, aansluitend bij de actuele woningbehoefte en met oog voor de leefbaarheid in de wijk waarvan de locatie deel uitmaakt. Het planvoornemen past daarmee binnen de ruimtelijke structuurvisie Venlo.

3.3.3 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 in de toekomst minder vraag is naar meergezinswoningen in de sociale huur. Dit segment is vooral dominant in de stad Venlo. Venlo kent diverse wijken met goedkope en gestapelde huurwoningen.

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 nieuwbouw van grondgebonden sociale huur en koopwoningen betreft. Het gaat daarbij om goedkope levensloopbestendige woningen geschikt voor meerder vormen van kleine huishoudens zoals starters, senioren, alleenstaanden met of zonder kinderen en incidenteel een paar goedkope ééngezinswoningen.

3.3.4 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:

- ✓ In de woonwijken wat verder weg van het centrum zet de gemeente in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

- ✓ In het kader van de afnemende behoefte aan woningen die verwacht wordt na ongeveer 15 jaar kiest de gemeente ervoor om buiten het centrum in delen van de stad op termijn een transformatie in te zetten naar meer ruimte in de stad en ruimtelijke kwaliteit. De verdunningsstrategie richt zich op incourante woningen met weinig toekomstwaarde in zowel huur als koop
- ✓ Voor zover mogelijk maakt de gemeente afspraken met de woningcorporatie om de variatie in doelgroepen in het bestaande vastgoed te vergroten door het huurprijsbeleid te differentiëren en door een gericht verkoop-en liberalisatiebeleid. De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over de rollen die de gemeente en de corporaties hebben in het kader van het bevorderen van leefbaarheid en over de verdeling van de inzet op dit terrein, ook in relatie tot de Aanpak Wijkgericht Werken
- ✓ De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen afspraken met de woningcorporaties over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen
- ✓ De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over de variatie in en verdeling van huurprijsklassen zodat er voor alle inkomensgroepen een woning is die bij hun mogelijkheden past. Dat geldt in het bijzonder voor de meest kwetsbare (zorg)doelgroepen die vaak op de goedkoopste huurwoningen zijn aangewezen

Het voorliggende project voorziet in een aanpassing van de bestaande (verouderde) woningvoorraad voor speciale doelgroepen, waarbij tevens sprake is van verdunning van de woningvoorraad. Het project sluit daarom aan bij de vastgestelde Woonvisie 2016-2021.

3.3.5 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 welstandskaart voor de strook woning aan de Pastoor Stassenstraat een 'regulier' welstandsniveau. Voor de rest van het plangebied is het welstandsniveau 'vrij'. Binnen het 'regulier' welstandsniveau is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van de structurerende wijkontsluitingswegen.

Het planvoornemen voldoet aan het 'reguliere' welstandsniveau. Aan de Pastoor Stassenstraat zijn woningen in twee bouwlagen met kap voorzien, die aansluiten bij de aangrenzend aan deze straat aanwezige woningen. Daarmee wordt de karakteristiek van de Pastoor Stassenstraat verder versterkt.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

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 verkeerslawaai 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. Spoorweglawaai en industrielawaai hoeven derhalve niet getoetst te worden.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Pastoor Stassenstraat wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De resultaten uit dit onderzoek worden in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

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

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo gelegen in een 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting'. De beleidslijn in deze zone is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Op het plangebied is in het verleden al woningbouw aanwezig geweest, in de vorm van portiekflats. Recent zijn deze portiekflats gesloopt, momenteel ligt het plangebied braak. Ten gevolge van de bouw en later weer sloop van de portiekflats heeft verstoring van de bodem plaatsgevonden tot een diepte groter dan de noodzakelijke verstoring voor de bouw van de grondgebonden woningen conform het planvoornemen. Eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daarbij in het verleden reeds verstoord. Archeologische waarden zijn niet meer te verwachten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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

De cultuurhistorische waarden zijn onder meer vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart Limburg. Voor het plangebied zijn noch bouwkundig noch historisch geografisch waardevolle cultuurhistorische elementen aangeduid. Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

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 een zorginstelling, een speeltuin, een tankstation (met lpg), een dienstverlenend bedrijf en een bedrijfsverzamelgebouw (maximaal categorie 2-bedrijven) aanwezig. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en zonering' gelden voor deze bedrijven en

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

inrichtingen de navolgende richtafstanden ten opzichte van woningen. Daarbij is tevens de werkelijk aanwezige afstand aangegeven.

Bedrijf/inrichting	Richtafstand	Werkelijke afstand
zorginstelling	30 m	25 m
speeltuin	30 m	25 m
benzineservicestation met lpg	50 m	110 m
dienstverlening	30 m	105 m
bedrijfsverzamelgebouw	30 m	155 m

De nieuwe woningen bevinden zich beperkt binnen de richtafstanden van de aanwezige zorginstelling en speeltuin. Echter de bestaande woningen aan de Tollensstraat ten noorden van de zorginstelling en speeltuin zijn reeds op kortere afstand gelegen. Tot op heden heeft de aanwezigheid van de zorginstelling en de speeltuin geen onaanvaardbare hinder voor het woon- en leefklimaat bij deze bestaande woning opgeleverd. Naar verwachting zal dit ook niet het geval zijn bij de nieuw te realiseren woningen in het plangebied.

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 planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bestemming. De voor het planvoornemen benodigde gronden hebben thans reeds een woon- en groenbestemming en zijn daarmee ook qua bodemkwaliteit geschikt bevonden voor de realisering van woningen. Het aantal en type woningen dat vervolgens op deze gronden gebouwd gaat worden is daarbij niet van belang. Derhalve behoeft in het kader van het planvoornemen niet opnieuw een onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

In het verleden is op deze locatie al woningbouw aanwezig geweest. Deze portiekflats zijn inmiddels gesloopt. Uit na de sloop verricht onderzoek zijn ook geen verontreinigingen van de bodem geconstateerd.

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.

Toetsing plangebied

Woonwenz is voornemens om op de locatie Dautzenbergstraat/Pastoor Stassenstraat te Blerick 19 woningen te bouwen. De locaties hebben in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming, maar de plannen passen o.a. qua bouwvlak niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

In het verleden stonden er een flatgebouwen, waarvan die aan de Dautzenbergstraat inmiddels is gesloopt. Volgens de kadastrale gegevens van perceel Venlo, sectie M, nummer 5742, waren dit 18 woningen. Per saldo neemt het aantal woningen dus met één woning toe.

Aan de Pastoor Stassenstraat 49 ligt een LPG-tankstation, waarvan het invloedsgebied tot over beide ontwikkellocaties reikt.

Daarom is het op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht om het groepsrisico te verantwoorden.



Figuur 1 Ligging plangebied op de Risicokaart

De Veiligheidsregio Limburg-Noord is op 18 september 2017 om advies gevraagd. Zij heeft op 15 december 2017 advies uitgebracht.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Aspecten ter beheersing van het groepsrisico

Ontwikkeling groepsrisico

Het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de Pastoor Stassenstraat is lager dan de oriëntatiewaarde, namelijk ongeveer 0,4 keer de oriëntatiewaarde (Kwantitatieve Risicoanalyse – Nieuwbouw omgeving LPG-tankstation Blerick, versie 1.4, TOP-Consultants, 0170053aa, 17 november 2017). In de berekening is al rekening gehouden met risico verlagende maatregelen, die in de hele sector LPG zijn doorgevoerd: verbeterde vulslang en hittewerende coating op de tankauto.

Het vervangen van 18 flatwoningen door 19 grondgebonden woningen leidt niet tot een hoger groepsrisico. De plannen zijn bovendien niet in strijd met het planologisch afwegingskader voor LPG-tankstations, dat opgenomen is in het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015.

Het groepsrisico kan door bronmaatregelen aan de verlading van LPG niet verder worden verlaagd. Het ondergronds reservoir levert de grootste bijdrage aan het groepsrisico en er is onvoldoende reden om de vergunning voor het LPG-tankstation in te trekken of te wijzigen.

Aspecten ter verbetering van de beheersbaarheid bij een incident met gevaarlijke stoffen

In het worst case scenario, kan bij het LPG-tankstation een explosie van een lossende tankwagen plaatsvinden, veroorzaakt door een benzinebrand op het terrein.

Een dergelijk scenario is niet beheersbaar; de hulpdiensten komen tijd, middelen en mensen tekort om de effecten van de ramp te bestrijden en (dodelijke) slachtoffers te voorkomen.

Om dit scenario te voorkomen, moet een eventueel aanwezige tankwagen gekoeld worden met water. Hiervoor is volgens de Veiligheidsregio een bluswatercapaciteit van twee keer 90 m³/h nodig. Deze capaciteit is in de omgeving niet beschikbaar. Aanbevolen wordt om deze voorziening te realiseren.

Het voorzien in voldoende bluswater is een taak van de gemeente Venlo. Aangezien er hier geen sprake is van een verhoogd risico ten opzichte van de bestaande situatie, ziet de gemeente geen noodzaak om extra bluswater te realiseren.

In de omgeving van het plangebied zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig voor reguliere brandbestrijding. Het plangebied is uit meerdere richtingen te bereiken.

Om de effecten van een ramp te beperken, worden de nieuw te bouwen woningen bij voorkeur zodanig ontworpen, dat aanwezige personen niet slachtoffer worden van de druk- en hittebelasting die van een explosie uitgaat. De maatregelen die daar aan bijdragen staan genoemd in de volgende paragraaf.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Aspecten ter verbetering van de zelfredzaamheid bij een incident met gevaarlijke stoffen

De bewoners worden voldoende zelfredzaam geacht en er is voldoende mogelijkheid om te vluchten. Het gebied valt binnen het bereik van het WAS (Waarschuwingssysteem en Alarmeringssysteem). Gezien de omschakeling naar NL-Alert als landelijk waarschuwingssysteem voor noodsituaties is het zaak, dat inwoners van Venlo hun mobiele telefoon geschikt maken voor het ontvangen van noodberichten van de overheid.

De Veiligheidsregio adviseert het volgende ter bescherming van de toekomstige bewoners:

1. De gevels aan de risicozijden als blinde gevel uitvoeren en glasoppervlakte beperken;
2. De gevel aan de risicozijden (incl. beglazing en kozijnen) zodanig uitvoeren dat deze ten minste 30 minuten brandwerend is conform NEN 6069, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijden;
3. Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijden;
4. Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren.

De genoemde maatregelen zullen niet als eis worden verbonden aan de nieuwbouw, omdat de risico's al geaccepteerd zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan en niet toenemen.

Risico

Toekomstige bewoners van de nieuwe woningen in het plangebied staan bloot aan overlijdensrisico's als gevolg van een mogelijk incident op het LPG-tankstation, waarbij LPG vrijkomt en explodeert. De risico's zijn echter zeer laag en veranderen niet.

Medewerking aan beide herbouwplannen wordt verantwoord geacht.

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 Dautzenbergstraat al sprake van woningbouw. Er stonden portiekflats, bestaande uit in totaal 44 wooneenheden, met de nodige voorzieningen voor ontsluiting en parkeren in een groene omgeving. De betreffende flats zijn inmiddels gesloopt, het terrein ligt braak en is ingezaaid met gras. Een aantal van de bestaande bomen langs de randen van de locatie zijn blijven staan. Het grasveld wordt met enige regelmaat gemaaid.

Daar momenteel sprake is van een braakliggend perceel van beperkte omvang, enkel bestaande uit gras met verspreide bomen 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 aanzienlijk vermindert. De aanwezige bomen langs de randen van de locatie worden zoveel mogelijk opgenomen in de groene omzorging van de woningbouw. Uiteraard moet tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Het planvoornemen voorziet in aanmerkelijk minder woningen, 20 in plaats van 44. Het aantal verkeersbewegingen van en naar die woningen zal daardoor navenant afnemen. De met de woningbouw gepaard gaande belasting op natuurgebieden in de omgeving zal ten gevolge van het planvoornemen daardoor ook afnemen.

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 19 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.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

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 Venlo het volgende te melden. Voor PM₁₀ ligt de concentratie tussen 10-15 µg/m³ (Luchtmeetnet 17 april 2017). Voor NO₂ ligt de concentratie tussen 25-30 µg/m³ (Luchtmeetnet 17 april 2017). 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.

Waterplannen rijk en provincie

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- ✓ Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- ✓ Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- ✓ Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- ✓ Beheerplannen voor de stroomgebieden
- ✓ Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- ✓ Mariene Strategie
- ✓ Beleidsnota Noordzee
- ✓ Functies van de rijkswateren

In het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 wordt onder het motto 'Samen werken aan water' gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Beleid waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van het waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale waterbeleid door het waterschap. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in zijn samenhang bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als mede ordenend principe en niet afwentelen op anderen.

In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria, te weten doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd voor het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk en integraal beleids- en uitvoeringsplan van alle Limburgse Waterschappen. In het waterbeheerplan wordt binnen de kaders van de Waterwet, de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschreven hoe de waterschappen werken aan de wateropgaven.

Toetsing plangebied

Afvalwater

De woningen worden aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen en gelet op de bestaande situatie heeft het geen verdere consequenties. Er is voldoende capaciteit, met name omdat er na realisatie van het project minder woningen aanwezig zullen zijn dan in de situatie in het recente verleden.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Hemelwater

Het hemelwater van de 19 woningen zal afgekoppeld worden en moet infiltreren in de bodem. Op grond van de beslisboom afkoppelen van de gemeente Venlo geldt in deze een bergingseis van 20 mm. Bij de keuze van het type en de dimensionering van het infiltratiesysteem moet rekening worden gehouden met de heterogeniteit van de bodem. In het “Funderings- en infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Aan de Dautzenbergstraat Te Blerick Gemeente Venlo” (Geonius Geotechniek B.V., 2016) is de mogelijkheid voor infiltratie onderzocht. Hierbij is onderzocht wat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse is en wat de diepte van het grondwater is. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstanden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de bovengrond is voldoende. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond zoals een greppel of infiltratiekratten te realiseren. Daarnaast wordt geadviseerd bij elke voorziening een noodoverstort naar oppervlaktewater (indien aanwezig) of het riool aan te leggen om in geval van zeer extreme regenval ($T > 100$) of falen van het systeem wateroverlast te voorkomen. De exacte uitwerking van de infiltratievoorziening zal in overleg met de gemeente plaats vinden.

Wanneer globaal gekeken wordt naar de te realiseren verharding in het plangebied (woningen, bijgebouwen, parkeerplaatsen en trottoirs) kan worden gesteld dat ca. 2.200 m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Gelet op de gemeentelijke bergingseis van 20 mm per m² verhard oppervlak betekent dit dat ca. 44 m³ waterberging in het plangebied ter compensatie gerealiseerd moet worden.

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.

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is er tussen de gemeente en Woonwenz een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn (financiële) afspraken vastgelegd over onder meer de herinrichting van de openbare ruimte en de verdeling van de te maken kosten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voor de gemeente afdoende verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft voor een ieder van donderdag 26 oktober 2017 tot en met woensdag 6 december 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend.

Beroep en hoger beroep

Tijdens de periode van terinzagelegging kan alleen nog een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten met betrekking tot het voornemen geen danwel niet (tijdig) een zienswijze te hebben ingebracht, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als de beroepstermijn is verstreken. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 het vigerende bestemmingsplan medewerking kan verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick

Bijlage 3 Funderings- en infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw woningen Aan de Dautzenbergstraat Te Blerick Gemeente Venlo

Woningen locatie Dautzenbergstraat Blerick



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

QP Project Consultancy
bezoek of bel 't Cour 32 - 5701 MP Helmond
post postbus 175 - 5700 AD Helmond