



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woningen locatie
Stadhoudersstraat Blerick



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

Documentstatus: definitief

Documentversie: versie 2

Datum: 26 februari 2018

Projectnummer: 54 - 010

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Gebieds- en projectprofiel	8
2.1	Historie	8
2.2	Gebiedsprofiel	9
2.3	Projectomschrijving	9
3	Relevante beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Planologisch relevante aspecten	21
4.1	Akoestiek	21
4.2	Archeologie	22
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Bodem	25
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Luchtkwaliteit	29
4.9	Watertoets	30
4.10	Economische uitvoerbaarheid	32
5	Procedures	33
5.1	Wettelijke procedure	33
5.2	Zienswijzenprocedure	33
6	Conclusies	34

Bijlagen bij de toelichting

1. Akoestisch onderzoek
2. Gevelgeluidweringsonderzoek
3. Archeologisch bureau- en booronderzoek
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Kwantitatieve risicoanalyse
6. Doorlatendheidsonderzoek
7. Verantwoording groepsrisico
8. Rapportage Externe Veiligheid
9. Situatietekening Stadhoudersstraat, Blerick, Venlo

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

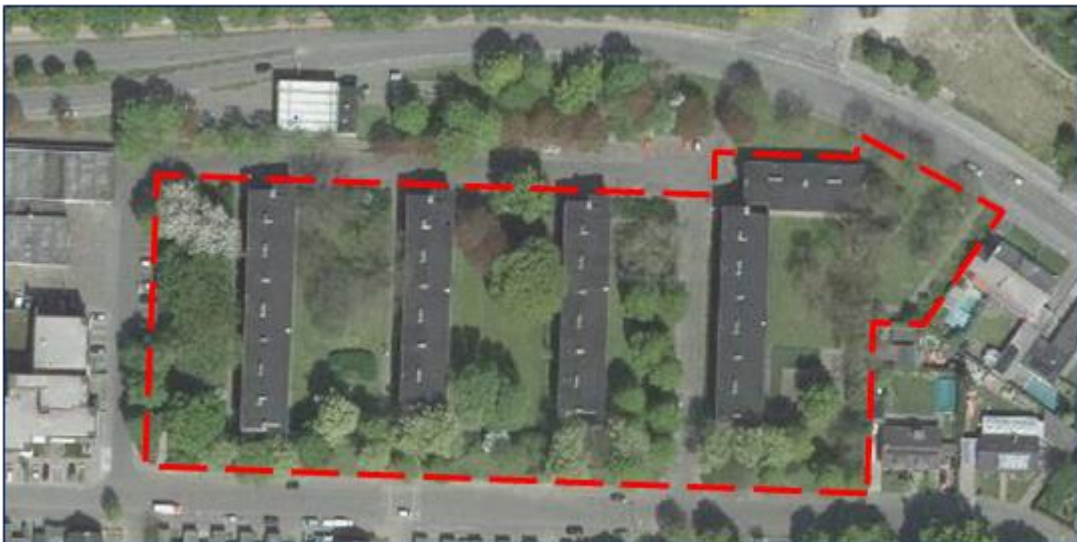
Voor het op peil houden van haar eigen woningvoorraad heeft Woonwenz een strategisch beleidsplan opgesteld. Voor de komende 10 jaar is gekeken naar complexen waarvan de exploitatie eindigt. Afhankelijk van de huidige kwaliteit worden deze bestaande complexen geconsolideerd, gerenoveerd of gesloopt en/of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

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 aanpassing of upgradering van het openbare gebied onontkoombaar blijken te zijn.

Op de locatie Stadhoudersstraat is in dit kader de bouw van 47 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast vindt een beperkte herstructurering van de openbare ruimte plaats, waarbij op een aantal plekken de loop van voetpaden en de ligging van parkeerplaatsen worden herzien.

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.

Ligging en begrenzing plangebied



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de terreinen, waarop de flats ten noorden van de Prins Mauritsstraat, aan de Stadhoudersstraat en de Lodewijk van Nassaustraat, hebben gestaan. Het plangebied is gelegen in Blerick. Het betreft het woonblok, gelegen tussen de Prins Mauritsstraat aan de zuidzijde, de Stadhoudersstraat aan de westen noordzijde en de Lodewijk van Nassaustraat aan de oostzijde, als mede een gedeelte van het woonblok gelegen aan de overzijde van de Lodewijk van Nassaustraat, tussen de Pastoor Stassenstraat aan de noordzijde en de Prins Mauritsstraat aan de zuidzijde.

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 6 en 8 meter, respectievelijk 9 en 11 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 binnen de bestemming 'Wonen' grondgebonden woningen zijn voorzien en woningen voorzien op gronden die nu nog tot 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd.

Over een klein gedeelte van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Binnen deze zone mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is over een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' gelegen. Op basis daarvan gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van de toegestane bouwwerken (60-80 m NAP+).

Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

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.

Overzicht plangebied vanaf hoek Stadhouderslaan – Prins Mauritsstraat



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

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 Annakamp-West en was, tot aan de sloop daarvan, ingevuld met portiekflats.

Topografische kaart 1967 met eerste weergave bebouwing plangebied



2.2 Gebiedsprofiel

De omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woonbebouwing. Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied bestaat deze vooral uit grondgebonden woningen. Direct ten westen zijn een garagebedrijf en het appartementencomplex Zonneveld met Huis van de Wijk gelegen. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Pastoor Stassenstraat, een belangrijke ontsluitingsweg binnen Blerick. Ter hoogte van het plangebied ligt aan deze weg een tankstation. De Pastoor Stassenstraat verbindt de omgeving van het plangebied met de hoofdontsluitingsstructuur van Blerick. Aan de overzijde van de Pastoor Stassenstraat is een speeltuin gelegen.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein. Na de sloop van de aanwezige flatgebouwen is het terrein feitelijk niet meer in gebruik geweest. Wel zijn nog de ligging van de groenvoorzieningen en de ontsluitingen van de flatgebouwen herkenbaar. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen aan de Pastoor Stassenstraat en de Prins Mauritsstraat.

2.3 Projectomschrijving

Ruimtelijke verkenning

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van onder andere de locatie Stadhoudersstraat 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.

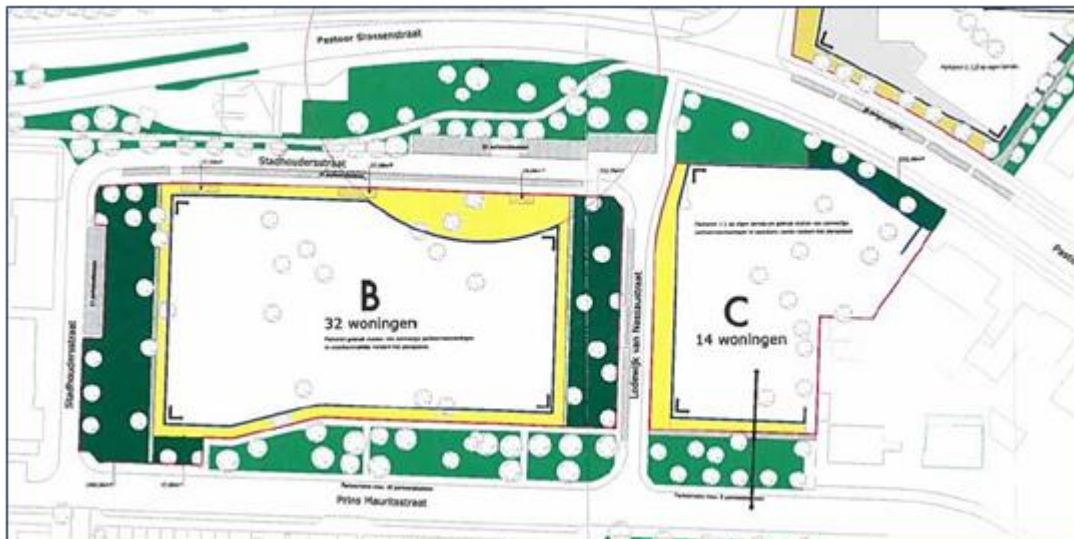
Bestaande situatie Prins Mauritsstraat met houtopstanden rond gesloopte flats



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

- ✓ Woonmilieu kwaliteit: Senioren zijn ermee gediend als er vanuit hun woning iets te beleven is: uitzicht op enige 'drukke' is aan te bevelen. Met deze 'drukke' 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.
- ✓ 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: zoveel mogelijk gebruik maken van huidige ontsluitingen (via Prins Mauritsstraat).
- ✓ Verkeerskundige aspecten: parkeren indien mogelijk zoveel mogelijk op eigen terrein.
- ✓ Verkeerskundige aspecten: de fietsroute Pastoor Stassenstraat moet behouden blijven.
- ✓ 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 wateren 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 locatie Stadhoudersstraat



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouw

Stedenbouwkundig plan

Op basis van de ruimtelijke verkenning is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Voornaamste uitgangspunten van dit plan zijn:

- ✓ De realisering van circa 32 en 14 woningen in deelgebied B respectievelijk C, op een gewijzigde 'footprint' (ten opzichte van de gesloopte portiekflats).
- ✓ Hoekpunten aan Pastoor Stassenstraat en Prins Mauritsstraat die om bijzondere aandacht vragen.
- ✓ Een mogelijke toegang tot de parkeervoorzieningen vanaf de Prins Mauritsstraat.
- ✓ Een parkeernorm van 1:1,6 te realiseren op eigen terrein en gebruikmakend van de bestaande parkeervoorzieningen in de openbare ruimte rondom het plangebied.

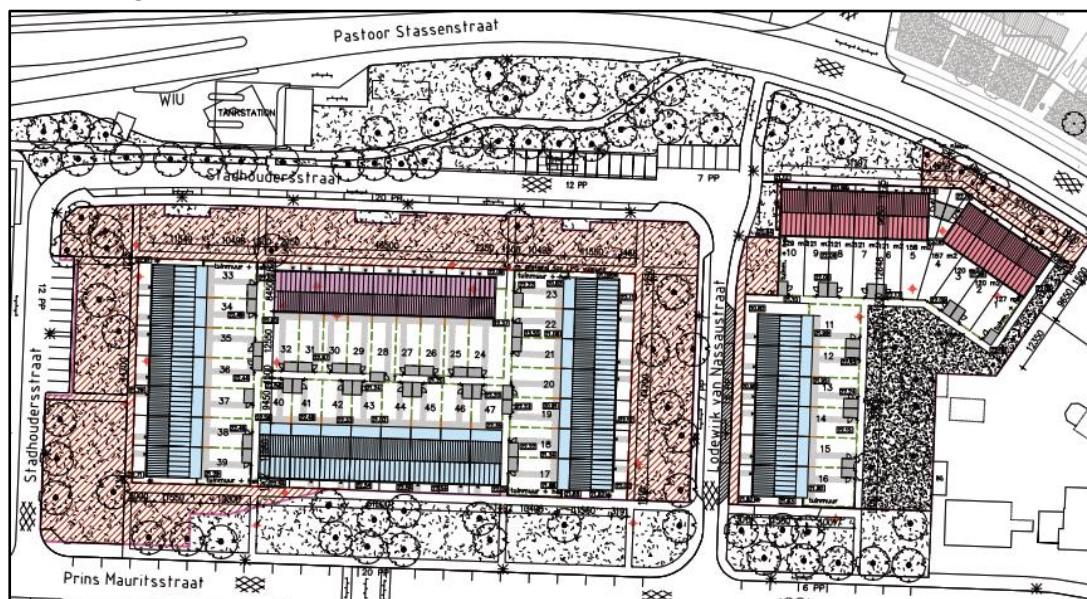
Op basis van de stedenbouwkundige visie van Quant Architecten (waarin 46 woningen op het terrein geprognosticeerd waren), is een stedenbouwkundige inrichting opgesteld met 47 woningen. Deze definitieve stedenbouwkundige plattegrond is afgestemd met de gemeente en overige betrokkenen en vindt aansluiting bij de ambities van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2030. Op basis van de afspraken met Woonwenz omtrent de inzet van de strategische voorraad zijn 47 woningen mogelijk.

Op de locatie Stadhoudersstraat zijn in totaal 37 huurwoningen ontworpen, waarvan 28 als nultredewoning en 9 als eengezinswoning. Op de locatie bevinden zich tevens nog 10 extra eengezinswoningen die voor de verkoop bestemd zijn. Rondom de woningen is een brede groenstrook aanwezig, waarin de bestaande bomen merendeels behouden worden. In deze groenstrook valt tevens de zonering rondom het lpg-tankstation.

Woningtypen

In het plangebied zullen drie verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Aan weerszijden van de Lodewijk van Nassaustraat en aan de Prins Mauritsstraat en de westelijke tak van de Stadhoudersstraat zijn de nultredewoningen gesitueerd. Dit betreft in totaal 4 blokken rijwoningen, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De bebouwing aan de noordelijke tak van de Stadhoudersstraat bestaat uit eengezinswoningen (huur), in de vorm van 1 blok rijwoningen in 2 bouwlagen, eveneens met een kap. De bebouwing aan of georiënteerd op de Pastoor Stassenstraat bestaat ook uit eengezinswoningen (koop). Dit betreft 2 blokken rijwoningen met een wat grotere diepte, in 2 bouwlagen en met een kap.

Toekomstige situatie locatie Stadhoudersstraat



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

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 voornamelijk bebouwing aan de Pastoor Stassenstraat gekoppeld. Richting de Prins Mauritsstraat worden de lagere volumes gemaakt. Hier vindt de aansluiting plaats op de woningen aan de overzijde van de Prins Mauritsstraat, bestaande uit 1 bouwlaag met plat dak.

Enkel de woningen aan de oostzijde van de Lodewijk van Nassaustraat zijn direct aan de straat gelegen. Tussen de overige woningen en de straat is steeds sprake van een brede groenstrook. Een dergelijke groenstrook is ook aanwezig aan de achterzijde van de woningen aan de oostzijde van de Lodewijk van Nassaustraat. Hier vormt deze groenstrook de overgang tussen de rijwoningen in het plangebied en de royale vrijstaande woningen ten oosten daarvan.

Parkeren

De parkeernorm voor de locatie Stadhoudersstraat is vastgesteld op gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van in totaal 47 te bouwen woningen, worden dan 75,2 parkeerplaatsen gevraagd. Daarvan zijn er in de bestaande situatie al 72 aanwezig. Daarnaast worden langs de oostzijde van de Lodewijk van Nassaustraat nog 6 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 78 en voldoet derhalve aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Groen

De groene rand rondom het plangebied blijft gehandhaafd. De daarin aanwezige bomen behouden hun plek. Aan de zuidzijde van de Stadhoudersstraat wordt een vergelijkbare groene rand toegevoegd. Hoewel hier maar zeer beperkt sprake is van bestaande bomen, wordt hier toch een groene rand gerealiseerd om voldoende afstand tot het lpg-tankstation te creëren. De groenstrook bestaat uit gras met daarin verspreid opgenomen zoveel mogelijk van de bestaande bomen.

Bestaande parkeervoorzieningen aan Stadhoudersstraat



3 RELEVANTE BELEIDSKADERS

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

3.1.1 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, woonmilieu;
- ✓ 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 toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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.

Voor woningbouwlocaties geldt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In het kader van het planvoornemen is dit het geval. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In het kader van het planvoornemen worden bestaande portiekflats vervangen door grondgebonden woningen. Voor de realisering van de nieuwe woningen worden dezelfde gronden gebruikt als voor de portiekflats. Er is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Binnen deze gronden vindt wel een herverdeling van functies (wonen, groen, ontsluiting) plaats, maar per saldo blijft sprake van 2 woonblokken met bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied neemt ten gevolge van het planvoornemen af. De verhouding tussen het ruimtebeslag voor wonen, groen en ontsluiting is voor en na uitvoering van het planvoornemen vergelijkbaar. Het planvoornemen hoeft derhalve niet aangemerkt te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de Ladder niet van toepassing is op het planvoornemen, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte.

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.

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 portieken 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 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.

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.

Uitsnede verbeelding Ruimte in stad en dorp uit ruimtelijke structuurvisie Venlo



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 ééngezinwoningen.

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
- ✓ 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 en het creëren van meer ruimte in de stad. 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.

Uitsnede Welstandskaart Venlo



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.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Pastoor Stassenstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Uit de rapportage “Nieuwbouwplannen Dautzenbergstraat en Stadhoudersstraat Venlo, Akoestisch onderzoek wegverkeer” (Noorman Advies, 2017) blijkt dat de geluidbelasting (L_{den}) vanwege wegverkeerslawaaï ten hoogste 62 dB bedraagt, exclusief aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder), invallend op de voorgevel van de eengezins koopwoningen. De geluidbelasting invallend op de gevels van de huurwoningen bedraagt exclusief aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste $L_{den} = 54$ dB (eengezinswoningen) en $L_{den} = 56$ dB (levensloopbestendige woningen).

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

LPG-tankstation ten noorden van plangebied



De karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de geluidbelaste gevels van de te realiseren woningen dient te voldoen aan de in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit gestelde eisen bij een geluidbelasting vanwege weg- en spoorweglawaai:

- ✓ $G_{A,k} \geq (\text{geluidbelasting}) - 33 \text{ dB}$ voor verblijfsgebieden en
- ✓ $G_{A,k} \geq (\text{geluidbelasting}) - 35 \text{ dB}$ voor verblijfsruimten, met een minimum van 20 dB(A) (= minimumeis standaard gevels).

In de rapportage “Nieuwbouwwoningen Stadhoudersstraat te Venlo, Onderzoek geluidwering” (Noorman Advies, 2017) is de karakteristieke geluidwering berekend. Deze voldoet aan de eisen als vastgelegd in het Bouwbesluit.

Het gevelgeluidweringsonderzoek is 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 naar verwachting 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.

In het uitgevoerde “Archeologisch bureau- en booronderzoek Stadhoudersstraat te Blerick gemeente Venlo” (Econsultancy, 2018) worden navolgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- ✓ Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de mogelijke aanwezigheid van een hoge bruine enkeerdgrond de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.
- ✓ De aangetroffen bodemopbouw is verstoord. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het

booronderzoek ontkracht. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen op de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

- ✓ Op grond van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.
- ✓ Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), de gemeente Venlo of de provincie Limburg.

De gemeente Venlo neemt het advies als selectiebesluit over om het plangebied op basis van de verstoorte bodemopbouw vrij te geven.

Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

4.3 Cultuurhistorie

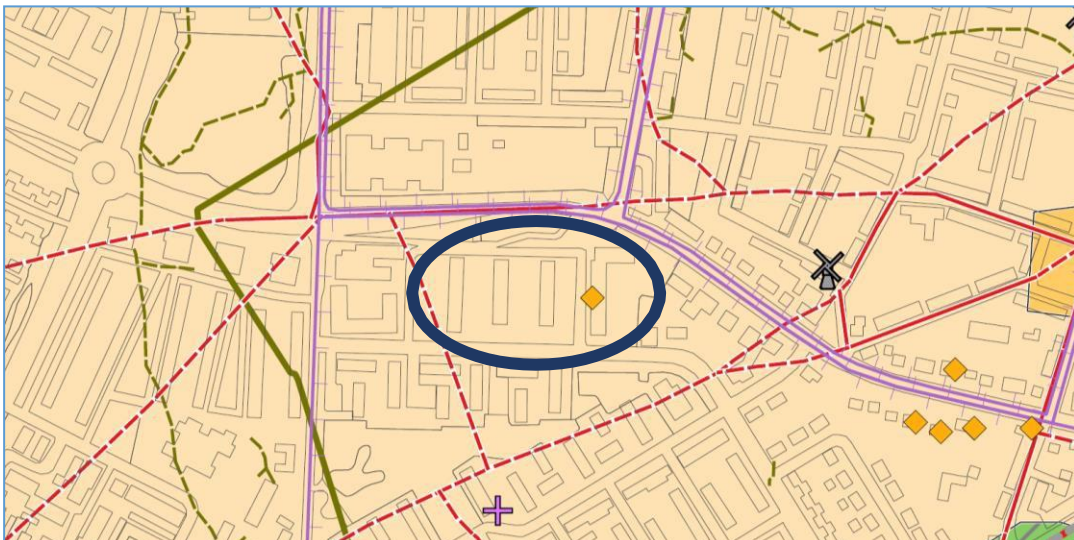
Kader

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 door de gemeente Venlo vastgelegd op de Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo: Venlo's verleden op de terrassen van de Maas. Op deze kaart maakt het plangebied deel uit van de stadskern van Venlo. Het oorspronkelijke wegenpatroon is in de omgeving van het plangebied grotendeels verdwenen. Alleen de Pastoor Stassenstraat volgt ten noorden van het plangebied nog deels zijn oorspronkelijke tracé. Het planvoornemen is niet van invloed op het tracé van de Pastoor Stassenstraat.

Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo



Het plangebied en de omgeving daarvan zijn ook aangeduid als wederopbouwgebied. Hieraan zijn echter niet direct cultuurhistorische waarden verbonden. Wel is op de kaart de meest oostelijke portiekflat aangeduid als MIP-object (object opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project). De betreffende flat is inmiddels wel gesloopt. De cultuurhistorische waarden zijn niet zodanig van belang geacht, dat deze sloop van de flat in de weg stonden. Met het planvoornemen zijn verder 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 garagebedrijf en een gymzaal aanwezig. 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
zorginstelling	30 m	65 m
speeltuin	30 m	50 m
benzineservicestation met lpg	50 m	25 m
garagebedrijf	30 m	35 m
gymzaal	50 m	65 m

De nieuwe woningen bevinden zich alleen binnen de richtafstand van het aanwezige benzineservicestation met lpg. De richtafstand hangt hier samen met het aspect gevaar in verband met de aanwezigheid van lpg. In paragraaf 4.6 Externe veiligheid wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt daar dat de aanwezigheid van het benzinestation met lpg de realisering van de woningbouw niet in de weg staat. De overige bedrijven en inrichtingen doen dat in ieder geval niet.

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

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de toekomstige woningbouw op het terrein is bodemonderzoek uitgevoerd. In dit “Verkennd bodemonderzoek (asbest) Lodewijk van Nassaustraat 1 t/m 29 en Stadhoudersstraat 1 t/m 66 te Blerick” (HMB BV, 2017) worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- ✓ Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op een strategie onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).
- ✓ Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht
- ✓ De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning
- ✓ De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek (asbest) te adviseren
- ✓ Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden

Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

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.

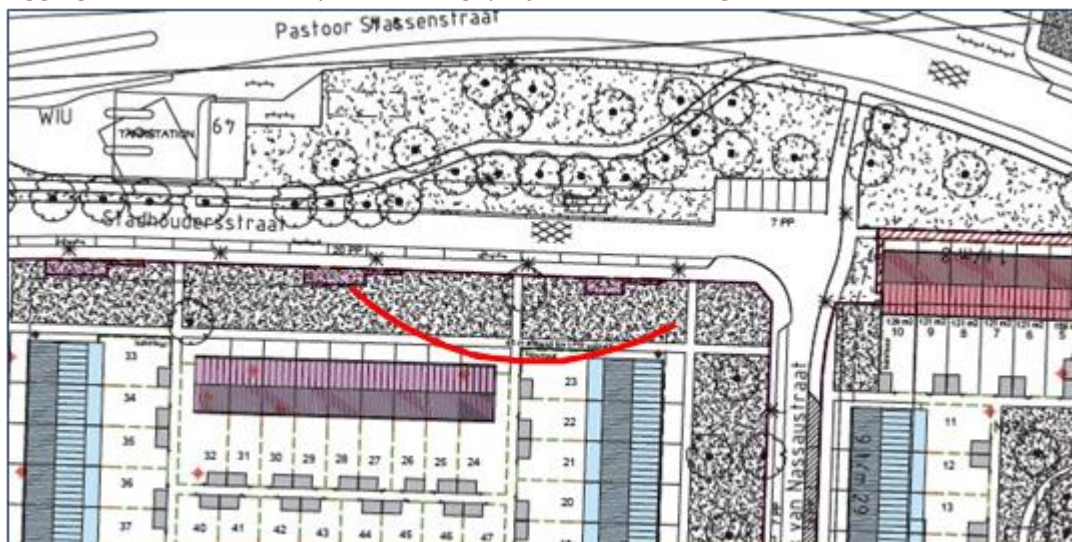
Toetsing plangebied

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.

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. Eveneens blijkt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor in de omgeving van het plangebied plaats te vinden. In de omgeving van het plangebied is wel een Bevi-inrichtingen aanwezig, in de vorm van het LPG-tankstation aan de Pastoor Stassenstraat. Rond het LPG-vulpunt, het LPG-afleverpunt en het LPG-reservoir gelden afstanden tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbinnen moet worden voldaan aan de grenswaarde (plaatsgebonden risico/PR) van 10^{-6} per jaar (artikel 2, eerste lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Ligging risicocontour ten opzichte van geprojecteerde woningen



Binnen deze PR afstanden mogen in de nieuwe situatie geen kwetsbare (woningen, scholen) en beperkt kwetsbare objecten (kantoren, winkels, restaurants) gerealiseerd worden. Het plangebied is niet binnen de PR-afstanden van het LPG-tankstation gelegen. Door de realisering van een groenstrook tussen de woningen en de Stadhoudersstraat ontstaat voldoende afstand tot het LPG-tankstation en het bijbehorende reservoir en vulpunt.

Rond het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir ligt ook een invloedsgebied (150 m). Binnen deze afstand mogen wel nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden maar dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Dit invloedsgebied is in onderhavige situatie iets groter vanwege het feit dat het vulpunt en het reservoir iets van elkaar af gelegen zijn. Het plangebied is geheel gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Een verantwoording van het GR is noodzakelijk. Daartoe is de “Kwantitatieve Risicoanalyse Nieuwbouw omgeving LPG Tankstation Blerick” (TOP-Consultants, 2017) uitgevoerd. De resultaten en conclusies uit deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA) luiden:

- ✓ In de huidige situatie geldt de Grenswaarde 10^{-6} /jaar tot (beperkt) kwetsbare objecten (bestaande situatie, doorzet 500 -1.000 m³/jaar):
 - Vanaf het vulpunt: 35 meter
 - Vanaf het reservoir: 25 meter
 - Vanaf de afleverzuil: 15 meter
- ✓ De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten rondom het tankstation gaat bestaan uit de woonbebouwing van de locatie Stadhoudersstraat. Alle objecten liggen echter buiten de grenswaarden gerekend vanaf het vulpunt en de opslagtank.
- ✓ Het groepsrisico is weergegeven middels een dubbellogaritmisch verband tussen de frequentie (per jaar) en het cumulatieve aantal slachtoffers. Het Groepsrisico bedroeg in 2011 ($N=200$ en $f = 2 \cdot 10^{-8}$), wat uitkomt op 0,8 keer de oriënterende waarde
- ✓ Het groepsrisico blijft in de huidige situatie onder de oriënterende waarde. De maximale waarde van het groepsrisico wordt bereikt bij $N = 100$ en $f = 4 \cdot 10^{-8}$, en bedraagt 0,4 keer de oriënterende waarde

LPG-tankstation met PR-afstanden (zwart) en GR invloedsgebied (blauw)



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

- ✓ Dit is lager dan het groepsrisico op basis van de QRA uit 2011. Dit verschil kan verklaard worden door verschillen in populatie. Bijvoorbeeld waar eerst 3 flats stonden (Stadhoudersstraat) met een dagpopulatie van 69,6 komen nu 31 huizen met een dagpopulatie van 37,2
- ✓ De toekomstige woningen bevinden zich buiten de REVI grenswaarden voor LPG tankstations. Het groepsrisico blijft met de komst van de woningen beneden de oriënterende waarde en is zelfs lager dan in de QRA van 2011. Dit valt te verklaren doordat er in 2011 op de locaties van de nieuwe bebouwing flats stonden, waardoor sprake was van een hogere populatie dan is berekend op basis van de nieuwe situatie.

De kwantitatieve risicoanalyse is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

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 Stadhoudersstraat al sprake van woningbouw. Er stonden portiekflats, bestaande uit in totaal ca. 95 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 bouwrijp gemaakt. Het merendeel van de bestaande bomen langs de randen van de locatie zijn blijven staan.

Daar momenteel sprake is van een bouwrijp perceel van beperkte omvang, enkel bestaande uit gras, omrand door 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 omzoming 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.

Het planvoornemen voorziet in aanmerkelijk minder woningen, 47 in plaats van 95. 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2);
- ✓ 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 PM_{10} of NO_2 niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal $1,2 \mu g/m^3$). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m^2 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 47 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, PM_{10} en NO_2 , is er voor Venlo het volgende te melden. Voor PM_{10} ligt de concentratie tussen 10-15 $\mu g/m^3$ (Luchtmeetnet 17 april 2017). Voor NO_2 ligt de concentratie tussen 25-30 $\mu g/m^3$ (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 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 dit 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.

Hemelwater

Het hemelwater van de 47 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. Daartoe is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. In dit "Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Lodewijk van Nassaustraat 1 t/m 29 en Stadhoudersstraat 1 t/m 66 te Blerick" (HMB BV, 2017) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie tot 5,5 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand
- ✓ De actuele grondwaterstand is dieper dan 5,5 m-mv (10 mei 2017)
- ✓ De gemiddelde doorlatendheid van het zwak tot matig siltig, matig fijn zand ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt 1,2 m/d, waarbij de doorlatendheid varieert van 0,12 tot 2,4 m/d. Op basis van de gemiddelde doorlatendheid kan de bodem worden beoordeeld als goed doorlatende grond. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er sterk variërende waarden verdeeld over het terrein worden gemeten
- ✓ Gemiddeld genomen kan gesteld worden dat infiltratie van (hemel)water ter plaatse van de onderzoekslocatie goed mogelijk is.

Het totaal toekomstig verhard oppervlak bedraagt 2870 m² aan dakoppervlak en 940 m² aan terrasverharding (gerekend met 20 m² per woning). Daarnaast bevindt zich bij deze locatie een nieuw aan te leggen voetpaden en achterpaden met een verhard oppervlak van 950 m². Uitgaande van de bergingseis van 20 mm (T=2), bedraagt de wateropgave daarmee totaal 57,40 m³ voor de woningen en 19 m³ voor de voetpaden.

Bij iedere woning in de achtertuin wordt een infiltratievoorziening aangebracht. Deze infiltratievoorziening dient per woning een inhoud van 1,22 m³ te krijgen. Daarnaast worden in het voetpad 19 stuks infiltratiekolken met een grindkoffer van 1,0 m³ waterinhoud per kolk toegepast.

De infiltratievoorziening dient binnen 24 uur leeg te lopen.

De overstort van de infiltratievoorziening van de woningen en de voetpaden mag niet op het gemeenteriool worden aangesloten. Bij de woningen dienen derhalve bladvangsers te worden toegepast die laag bij maaiveld moeten worden aangebracht. De groenzone tussen voetpaden moet zodanig verlaagd worden aangelegd dat als de infiltratievoorzieningen rondom de kolken vol zijn, het regenwater oppervlakkig afstroomt richting deze verlaagde groenzone.

De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven de (hoogste) grondwaterstand te worden aangebracht. Indien nodig dient onder en rondom de infiltratievoorziening goed doorlatend materiaal in de vorm van zand te worden aangebracht.

Het doorlatendheidsonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

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.

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 daaraan voor initiatiefnemer verbonden wettelijk te verhalen kosten. De financiële uitvoerbaarheid en het kostenverhaal van het plan zijn hiermee voor de gemeente anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

5 PROCEDURES

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.

Aangrenzend appartementencomplex Zonneveld met Huis van de Wijk



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

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.

Te handhaven bestaande bomen langs randen plangebied



Woningen locatie Stadhoudersstraat Blerick – ruimtelijke onderbouwing

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- 1 Akoestisch onderzoek**
- 2 Gevelgeluidweringsonderzoek**
- 3 Archeologisch bureau- en booronderzoek**
- 4 Verkennend bodemonderzoek**
- 5 Kwantitatieve risicoanalyse**
- 6 Doorlatendheidsonderzoek**
- 7 Verantwoording groepsrisico**
- 8 Rapportage Externe Veiligheid**
- 9 Situatietekening Stadhoudersstraat, Blerick, Venlo**

De betreffende bijlagen zijn als losse bijlagen beschikbaar.



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