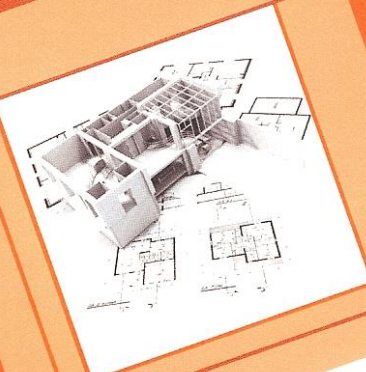
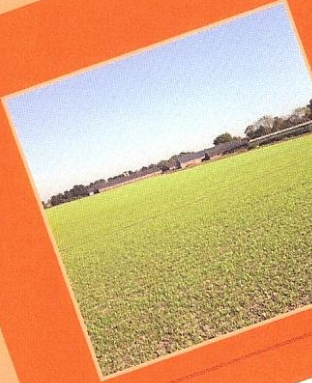




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6 woningen Ferdinand Bolstraat

Gemeente Venlo

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing 6 woningen Ferdinand Bolstraat , gemeente Venlo

Opdrachtgever: Bouwmij Janssen BV, postbus 2 te 5800 AA VENRAY

Contactpersoon: ir. G.P.W.H. Martens

Aantal pagina's: 35

1^e concept: 2 maart 2018
2^e concept: 16 maart 2018
Definitief: 22 juni 2018
IDN: NL.IMRO.0983.OV201810FERDINANDB-VA01

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996

E: info@beusmans-jansen.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2018 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2 BESLUITGEBIED EN PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Beschrijving besluitgebied e.o.	6
2.2 Projectbeschrijving	7
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Afweging beleidskader	21
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN	22
4.1 Geluidhinder	22
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Milieuzonering	26
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.7 Ecologie	27
4.8 Verkeerkundige aspecten	28
4.9 Waterhuishouding	29
4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)	31
HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL	32
HOOFDSTUK 6 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING	33
HOOFDSTUK 7 PROCEDURE	34
BIJLAGEN	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Bouwmij Janssen BV te Venray (hierna ook te noemen: initiatiefnemer) heeft het voornemen om aan de Ferdinand Bolstraat te Venlo 6 twee aaneengebouwde levensloopbestendige woningen met bijbehorende tuinen en erven, parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen te realiseren (hierna ook te noemen: het besluitgebied en het project).

Voor de onderhavige locatie geldt de beheersverordening “Venlo Noord”, vastgesteld 30 september 2015, met de bestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemmingen “Waarde -Cultuurhistorie 1” en gedeeltelijk “Waarde-Cultuurhistorie 3”. Het project is in strijd met de beheersverordening omdat het realiseren van levensloopbestendige woningen niet is toegestaan.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Venlo te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen evenals voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo). De gemeente Venlo heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het project middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het besluitgebied en het bouwplan zelf beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de systematiek en digitale geometrische verbeelding. Hoofdstuk 7 bevat de wettelijke procedure.

HOOFDSTUK 2 BESLUITGEBIED EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving besluitgebied e.o.

Het besluitgebied ligt in het centrum van Venlo in het stadsdeel Venlo Noord. Het besluitgebied is plaatselijk bekend als Ferdinand Bolstraat (ong.) te Venlo en is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie C nr. 4607. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van ca. 1296 m².



locatie besluitgebied (rood omcirkeld) op gemeentelijk niveau

In het verleden heeft binnen het besluitgebied een gymzaal gestaan, welke inmiddels door de huidige eigenaar is gesloopt vanwege het in verval raken van het gebouw en om verloedering van de omgeving tegen te gaan. Het besluitgebied is op dit moment een grasveld zonder specifieke functie.



luchtfoto besluitgebied e.o (bron: Google Maps)



huidige staat van het besluitgebied (bron: Google Maps)

2.2 Projectbeschrijving

2.2.1 Bouwplan

Het project betreft de bouw van 6 aaneengebouwde levensloopbestendige woningen. Het betreft hier woningen bestaande uit een volwaardige bouwlaag op de begane grond en een terugliggende 1^e verdieping (setback). De woningen kennen deels een platte afdekking en deels een schuin dak. Deze woningen hebben een inhoud van ca. 390 m³, een bebouwde (grond)oppervlakte van 116 m², een variabele goothoogte van 3,15 meter (1^e bouwlaag begane grond) en een goot- en bouwhoogte van 5,60 meter resp. 7,10 meter ter plaatse van de setback op de 1^e verdieping. Er wordt niet voorzien in bijbehorende bouwwerken. De woningen beschikken wel over een inpandige berging. Tevens is per woning voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



voor-en achtergevel woningen



17013 - straatbeeld 1



17013 - straatbeeld 2



17013 - straatbeeld 3

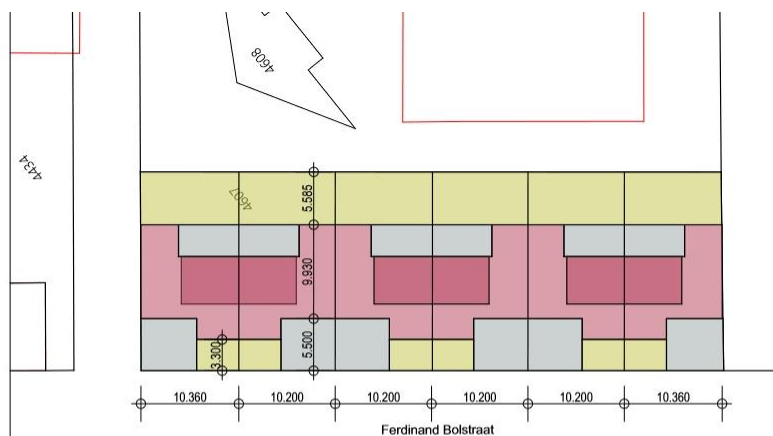


17013 - overzicht noordwestzijde

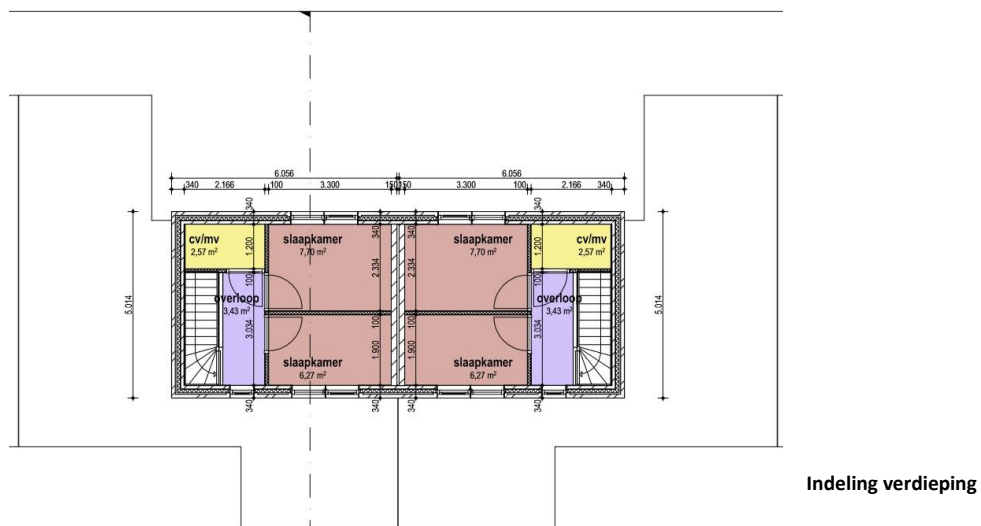
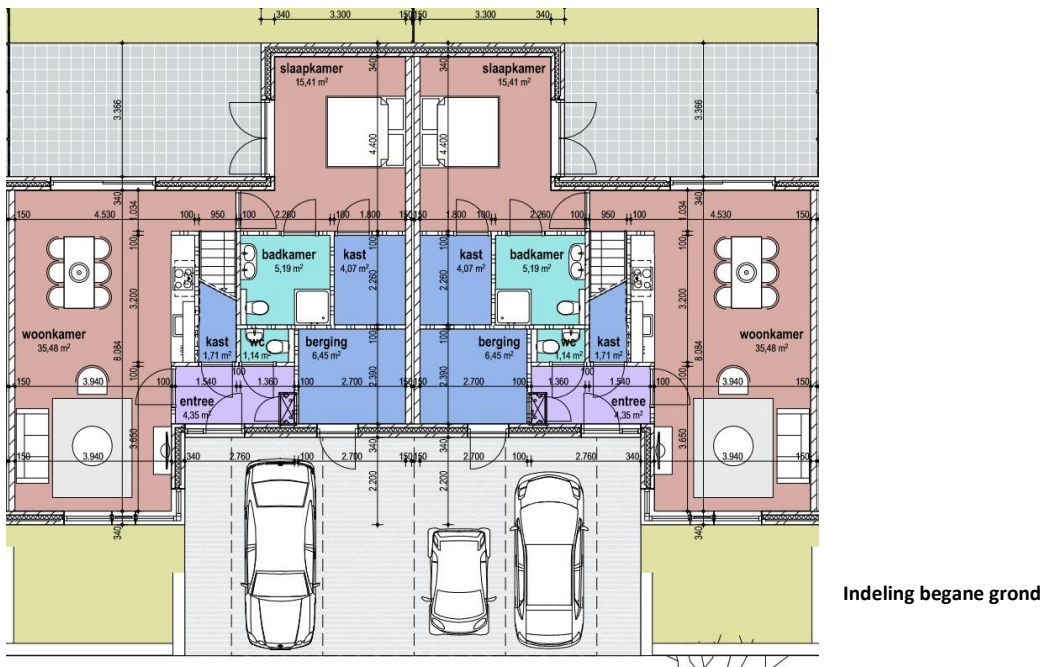
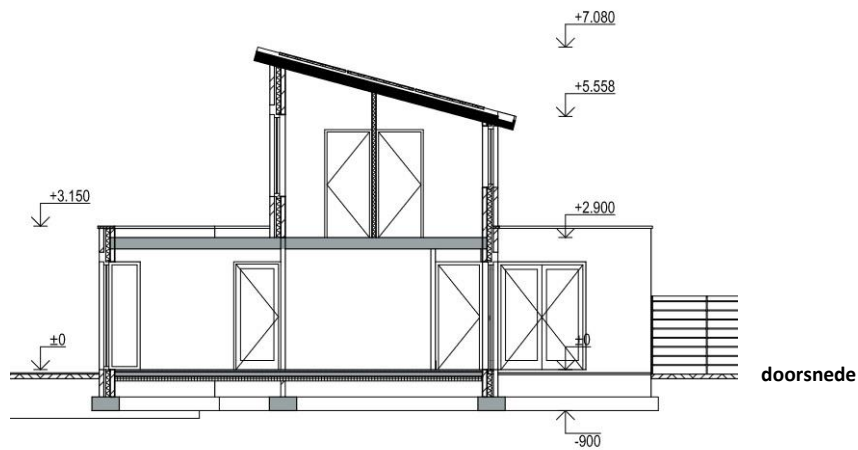


17013 - overzicht zuidzijde

visualisatie woningen



situatieschets



Met deze 6 levensloopbestendige woningen beoogt de initiatiefnemer de doelgroep senioren te bedienen die grondgebonden en 'nul treden' wil wonen in duurzame woningen die gebouwd worden met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,0. Een nul trede woning is een woning waarin de woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn. Deze doelgroep groeit hard.

Op dit moment zijn er in Venlo weinig mogelijkheden voor senioren om binnenstedelijk in een grondgebonden nul trede woning te wonen die tevens een EPC heeft van nul.

2.2.2 Duurzaamheid en brandveiligheid

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

Het vigerende bouwbesluit eist een EPC van 0,4. De beoogde 6 woningen worden ontwikkeld met een EPC=0. De EPC=0 wordt bij deze woningen gehaald doordat de volgende maatregelen worden getroffen:

- het toepassen van hoge isolatiewaarden voor zowel vloer-, wand- als dakisolatie;
- luchtdicht bouwen;
- het toepassen van duurzame/ energiezuinige installaties;
- het toepassen van PV (zonne)panelen en het ophalen van hernieuwbare energie.

2.3.3 Stedenbouw en architectuur

De opgave bestaat uit het maken van een ontwerp voor 6 levensloopbestendige woningen voor ouderen welke duurzaam gebouwd worden. De woningen worden gerealiseerd aan de Ferdinand Bolstraat in Venlo. De woningen worden verdeeld over de volle breedte van het perceel. De woningen hebben architectonisch een hedendaagse vormgeving met een modern karakter. De woningen zijn ontworpen vanuit een twee -onder -één kap gedaante. De setback op de 1^e verdieping heeft een lessenaarsdak dat zoveel als mogelijk is georiënteerd op de zon waardoor een zo hoog mogelijke opbrengst wordt gerealiseerd. De entree van zowel de woning alsook de inpandige berging ligt verder naar achter waardoor de mogelijkheid ontstaat om hier twee auto's te parkeren.

De woningen worden gematerialiseerd in rood genuanceerde en donkerrode gevelstenen. De gevelopeningen zijn van onderhoudsarm kunststof in de kleuren zoals op de tekening staat aangegeven. De hellende daken zijn deels voorzien van donkere pannen in een nagenoeg gelijke kleur als de kleur van de PV panelen.

Ter plaatse zullen drie bomen geplant worden. Dat is van belang om een groen straatbeeld te realiseren. Deze bomen zullen worden ingepast in de openbare ruimte (qua ruimte en positie).

Bij de ontwikkeling van de woningen staat het woongenot en de privacy voor de toekomstige bewoners, maar ook de privacy van de omliggende percelen, centraal. Vooral de privacy (ten opzichte van het kantoorgebouw) aan de achterkant dient goed gewaarborgd te worden. Dat zal met name gebeuren door voldoende beplanting te realiseren op de achterperceelsgrenzen. Er is rekening gehouden met uitzicht, veel daglicht, voldoende buitenruimte en een goede toegankelijkheid.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Verstedelijkings-, landschaps- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het onderhavige project heeft geen betrekking op nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan of via een buitenplanse omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorskern Annen)).

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van maximaal 6 nieuwe burgerwoningen. De toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het project heeft betrekking op een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de benodigde omgevingsvergunning. Voor het besluitgebied gelden verder ook geen gebiedsreserveringen voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het besluitgebied is gelegen in de zone ‘overig bebouwd gebied’. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. In dit soort gebieden liggen de accenten vooral op:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- een goede bereikbaarheid;
- een goede balans tussen voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Het woningbouwproject betreft een stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Door dit project wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting en verbetering van de huisvesting voor senioren, maakt een langere zelfredzaamheid thuis mogelijk, levert een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen en het zorgt voor een ruimtelijke transformatie van een laagwaardige groenstrook in een hoogwaardige woonomgeving. Het project past derhalve in de beleidsdoelstellingen uit het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend **instructiebepalingen** die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

De verordening geldt alleen voor nieuwe bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3º, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, die worden vastgesteld na inwerkingtreding van de verordening. Bovendien is het niet de bedoeling dat de verordening op *alle* nieuwe of gewijzigde plannen wordt toegepast.

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

In paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is echter gemotiveerd aangegeven dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dus niet noodzakelijk is. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

Paragraaf 3.3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de resultaten van de toetsing van dit project aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Hieruit blijkt dat het project in overeenstemming is met het regionale woonbeleid. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.1.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Limburg

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De Provinciale Woonvisie voor de periode 2010-2015 omvat:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en –regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen.

Naast de Provinciale Woonvisie is er volkshuisvestingsbeleid opgesteld voor de verschillende regio's. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de nieuwe regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn *vijf inhoudelijke pijlers* geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten.

Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

Het woningbouwproject betreft een stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Door dit project wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting en verbetering van de huisvesting voor senioren, maakt een langere zelfredzaamheid thuis mogelijk en het zorgt voor een ruimtelijke transformatie van een groenstrook in een hoogwaardige woonomgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2030

In de Strategische Visie 2030 is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Een belangrijke aanleiding voor deze visie was de gemeentelijke herindeling van januari 2001. Omdat drie gemeenten werden samengevoegd met ieder hun eigen beleidserfenis was het noodzakelijk om een nieuw beleidsdocument te vervaardigen voor de pasgevormde gemeente.

De visie wordt geschetst aan de hand van thema's en ambities. Deze thema's proberen een onderling samenhangend en in de toekomst geprojecteerd antwoord te geven op de ontwikkelingen en trends zoals we die nu, anno 2018, kennen en onderkennen. Belangrijke thema's zijn:

- Stad van actieve mensen.
- Innovatieve en excellente stad.
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart.
- Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet: Netwerk Venlo; Woonkamer Venlo en Atelier Venlo. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad zijn een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, '**Venlo Kansenstad**'. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken in dit voorkeursscenario. De strategische visie formuleert geen fysieke maatregelen welke in het kader van dit project in de omgevingsvergunning van een juridische regeling moeten worden voorzien.

3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie (2014)

Ter voorbereiding op de kansen en uitdagingen van de toekomst heeft de gemeente Venlo de Strategische Visie 2030 opgesteld, een document waarin de ambities van de stad worden omschreven. Bij alle beslissingen die genomen worden moeten deze ambities in het vizier blijven. Daarom vindt de Strategische Visie 2030 zijn weerslag op alle beleidsterreinen. Zo ook het ruimtelijk beleid. De ruimtelijke structuurvisie is dan ook een logisch voortvloeisel uit de Strategische Visie 2030.

Deze ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Er wordt in grote lijnen beschreven hoe Venlo de komende jaren ingericht, bebouwd en gebruikt zal worden.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn.

Majeure opgaven:

1. **Drukke in het ommeland** | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. **Ruimte in de stad** | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. **Leven met de Maas** | ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. **Voorzieningen op maat** | zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. **Robuuste structuren** | werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer.

Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' gaat de gemeente uit van drie *basisprincipes*, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat we een initiatief als kansrijker beschouwen als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiegemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Het onderhavige project sluit qua beleidsuitspraken met name aan bij de majeure opgave 'Ruimte in de stad'. In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever past de gemeente Venlo bestaande woningen of gebieden aan, dan dat er wordt uitgebreid. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. Binnen het deelgebied Venlo-centrum / Venlo-Noord zijn niet veel plannen gericht op een (redelijk) kleinschalig toevoeging binnen het levensloopbestendige, grondgebonden koopsegment. Ook is het initiatief gelegen nabij een bestaande voorzieningenstructuur (minder mobiele doelgroep & draagvlak voorzieningen).

Het woningbouwproject betreft verder een stedelijke ontwikkeling die door middel van een transformatie van een onbebouwd stuk stedelijk groen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt omgezet in een ruimtelijk hoogwaardig en modern woongebied voor senioren. Het bouwplan zal zo veel mogelijk duurzaam worden uitgevoerd (EPC=0).

Hierdoor voldoet het project helemaal aan de beleidsuitspraken uit de ruimtelijke structuurvisie over ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied.

3.4.3 Woonvisie 2016-2021

In de Woonvisie 2016-2021 legt de gemeente Venlo de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de (sociale) volkshuisvesting. In de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg zijn op basis van het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) regionaal afspraken gemaakt over het volkshuisvestingsbeleid in Noord-Limburg. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.1. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale Structuurvisie. De uitwerking van de nieuwbouwopgaven (dynamische woningbouwprogrammering) zal op basis van regionale samenwerking verder worden vormgegeven buiten deze woonvisie.

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

Ad 1

In de lokale woonvisie is opgenomen dat de gemeente Venlo de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar met name in het stedelijk gebied (centrum Venlo en de woonwijken rond het centrum) willen accommoderen en daar woningen willen ontwikkelen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt) en letten op een goede balans tussen koop en huur. In de woonvisie staat tevens beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreeft.

Het onderhavige woningbouwproject in de wijk Venlo-Noord voldoet aan deze beleidsuitspraak.

3.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en de Strategische Visie 2030. De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Het besluitgebied is te kwalificeren als een categorie 3 ontwikkellocatie. Op deze plek worden zes nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning. Hieraan wordt (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wel medewerking verleend. Het gaat hier echter om het toevoegen van zes woningen in Venlo. Dit past in principe niet binnen de dynamische woningbouwprogrammering omdat er tot en met 2020 geen ruimte voor nieuwe ontwikkellocatie is. Echter voor ontwikkellocaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien zijn wel mogelijkheden om medewerking te verlenen.

Voorliggende project geeft reden om vanuit kwalitatief oogpunt medewerking te verlenen omdat deze nodig is voor de eigen woningbehoefte van het deelgebied en omdat de initiatiefnemer een duidelijk onderscheidend product heeft ontwikkeld.

**3.4.5 Woningbehoefte onderzoek (november 2016) en afwegingskader
woningbouwinitiatieven (januari 2017)**

Het onderzoek toont aan dat er voor Venlo een kwalitatieve behoefte bestaat aan twee onder een kapwoningen. De locatie is qua woonmilieus te kenmerken als op de grens van “rustige stadswijk” (kwalitatieve vraag aanwezig) en “woonwijk gemengd” (terughoudend zijn met nieuwe toevoegingen i.v.m. vraag op de lange termijn).

Dit project is getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Het project scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 3 punten (inbreiding binnen hoofdkern, verdichting op wenselijke plek volgens RSV) en voor het volkshuisvestelijk kader 6 punten (kwalitatieve woningbehoefte, levensloopbestendige woningen, duurzaamheid). Het totaal komt hiermee op 9 punten (waarvan 3 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee een “uit te voeren” plan.

3.4.6 Nota architectuurbeleid/Welstandsnota

De nota ten aanzien van het architectuurbeleid heeft het behoud van bestaande kwaliteiten van de bebouwde omgeving en een hoge standaard voor de nieuwbouw op het oog. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een belangrijke gemeentelijke orgaan om de bewaking van de kwaliteit uit te voeren. De beeldkwaliteit van stedenbouw en architectuur kan hierdoor worden versterkt. In de Welstandsnota worden de lijnen uiteengezet van het gemeentelijk welstandsbeleid. Voor verschillende gebieden wordt een verschillend beleid gevoerd in dat kader.

Het besluitgebied is gelegen in welstandsvrijgebied. Het beoogde bouwplan hoeft derhalve niet getoetst te worden op welstandsaspecten.

3.4.7 Beheersverordening

Voor het besluitgebied geldt de beheersverordening 'Venlo Noord', vastgesteld 30 september 2015, met de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde -Cultuurhistorie 1' en gedeeltelijk 'Waarde-Cultuurhistorie 3'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

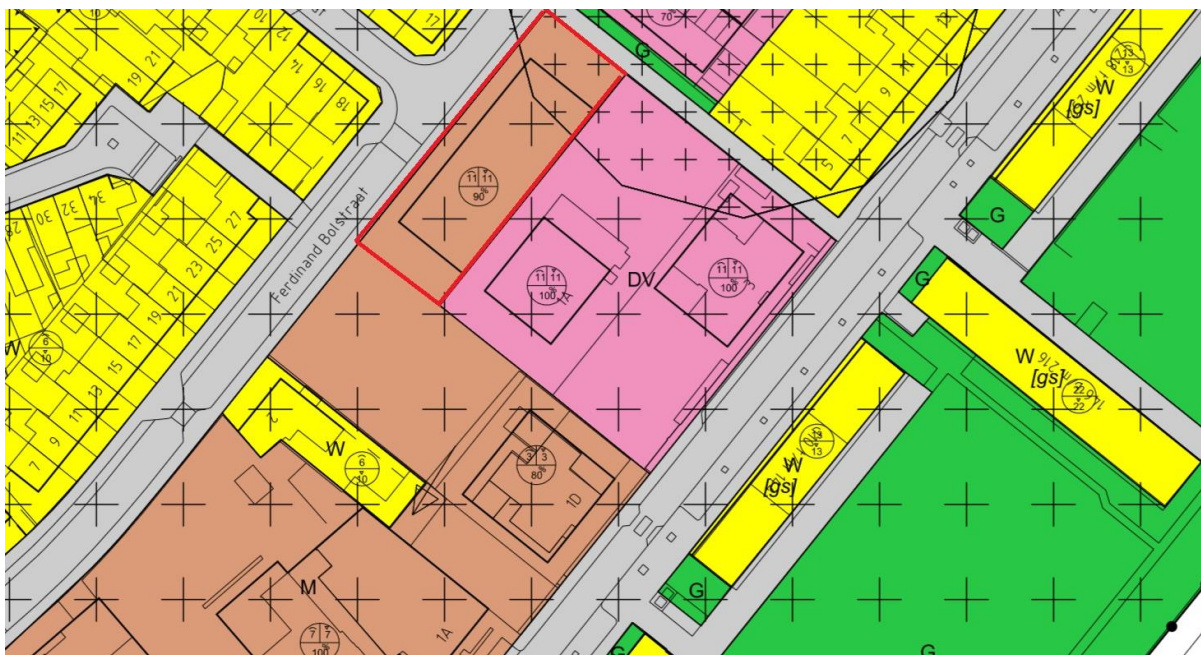
- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de (medisch-)sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, culturele functies en sportvoorzieningen, met uitzondering van religie en opvang van speciale groepen (zoals crisisopvang en opvang van dak- en thuislozen en asielzoekers);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'religie': religieuze voorzieningen;
- c. wonen in de vorm van een woonzorgcomplex;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1 en 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- cultuurhistorische waarden;
- archeologische hoge waarden.

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² resp. 100 m² van het betreffende archeologische waarde gebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.



uitsnede verbeelding beheersverordening 'Venlo Noord'

De bestemming 'Maatschappelijk' staat wonen alleen maar toe in de vorm van een woonzorgcomplex. Vrijstaande, twee onder een kap of aangegebouwde woningen ten behoeve van afzonderlijke huishoudens zijn niet toegestaan. Bovendien dient de bebouwing opgericht te worden binnen het bouwvlak.

De bouw van de beoogde 6 tweekappers, deels buiten het bouwvlak, is derhalve in strijd met de bouw- en gebruiksregels van deze beheersverordening. Verder worden door het bouwplan ook de oppervlakteondergrenzen van 500 m² resp. 100 m² van de betreffende archeologische waarde gebieden overschreden. Bebouwing is slechts mogelijk indien is aangetoond dat archeologische waarden door de bouw niet verstoord worden. Verwezen wordt hier naar het archeologisch onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat het project niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende beheersverordening 'Venlo Noord'. Omdat de gemeente Venlo heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit project en omdat de onderhavige ontwikkeling geen aanleiding geeft tot het opstellen van een afzonderlijk gemeentelijk structuurplan, is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen) (artikel 1nWgh). Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Econsultancy BV heeft een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Krefeldseweg, Nijmeegseweg, Straelseweg en Veldenseweg. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Withuisveldstraat, Ferdinand Bolstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de toekomstige geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en getoetst. Voor het besluitgebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke geluidgevoelige zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.21.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden voor de realisatie van het plan, vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van deze omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het besluitgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het besluitgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het besluitgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het besluitgebied bij elkaar passen.

Econsultancy BV te Boxmeer heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het besluitgebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

¹ Econsultancy BV Boxmeer, Verkennend bodemonderzoek Ferdinand Bolstraat te Venlo, 15 maart 2018, rapportnr. 6172.001-D1.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, matig grof zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, matig grof zand. De boven- en ondergrond is tot 1,0 m -mv bovendien zwak tot matig grindig. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De boven- en ondergrond zijn tot 1,0 m -mv licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. Deze verontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan de regionaal verhoogde gehalten van zware metalen en PAK in de bodem. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat het besluitgebied als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de regionaal verhoogde concentraties van onder andere metalen en PAK in de bodem en metalen in het grondwater is het besluitgebied "onverdacht" ten opzichte van de omgeving. Er bestaat géén reden voor een nader onderzoek en er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw binnen het besluitgebied.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Titel 5.2 Wm introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- het valt onder de categorieën van gevallen in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' of
- als het bevoegd gezag aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door berekeningen, dat een ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks niet meer stikstof en/of fijn stof-uitstoot oplevert dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2. Deze 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekenende mate (IBM) bij.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met 6 woningen zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Dit project draagt derhalve niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven, transport gevaarlijke stoffen en groepsverantwoording

Voor het bouwen van 6 levensloopbestendige woningen binnen het besluitgebied, moet de externe veiligheid worden meegenomen in het te nemen besluit om af te wijken van het bestemmingsplan. Het besluitgebied bevindt zich op ongeveer 1,6 km van het spooreplacement Venlo en ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van het spooreplacement. De grootste effectafstand van 995 meter is gerelateerd aan een ongeluk met een ketelwagon die ammoniak vervoert. Een beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Over de Ferdinand Bolstraat zelf vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens de Risicokaart Limburg zijn de dichtstbij gelegen routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- wegvak 53253 Klagenfurtlaan-Krefeldseweg-Nijmeegseweg-Wesselseweg A73/N271 (A73 afrit 16 Venlo-Zuid);
- wegvak 53194 Nijmeegseweg (Venlo)/ Klagenfurtlaan-Krefeldseweg- Nijmeegseweg-Wesselseweg A67/N271 (A67 afrit 40 Velden).

In beide gevallen zijn de maatgevende wegvakken gemeentelijke wegen. De wegvakken maken geen deel uit van het basisnet wegverkeer. Volgens de Risicokaart Limburg geldt er voor de bovengenoemde wegvakken een PR-contour van 0 meter (d.w.z. de PR 10-6 contour valt binnen het wegvak). De overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde is $< 0,1$ de oriënterende waarde. Vervoer van gevaarlijke stoffen vormt derhalve geen belemmering van de beoogde woningbouw.

Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart Limburg blijkt dat er binnen het besluitgebied en in de ruime omgeving van het besluitgebied geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het project.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het besluitgebied liggen die van invloed zijn op het project.

4.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

4.5.1 VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.5.2 Invloed milieuhinder vanuit het besluitgebied

De Ferdinand Bolstraat ligt niet binnen een rustige woonwijk, maar heeft - door de aanwezigheid van meerdere functies – veeleer het karakter van een binnenstedelijk woon-,leef-en werkgebied waar diverse functies naast elkaar bestaan. In het besluitgebied e.o. komen zowel de woonfunctie voor als bedrijven (garage), zelfstandige kantoren en meerdere maatschappelijke voorzieningen (zoals een school, kinderopvang en fysiotherapie). Het besluitgebied e.o. betreft dan ook een gemengd gebied.

In de meest directe nabijheid van het besluitgebied zijn twee zelfstandige kantoren aan de Albert Cuypstraat gelegen. Hiervoor bedraagt de aanbevolen afstand tot woningen minimaal 0 meter (milieucategorie 1/gecorrigeerd). Het parkeerterrein van deze kantoren grenst direct aan de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen (0 meter). De afstand tussen het dichtstbijzijnde kantoorpand en de nieuwe woningen zelf bedraagt ca. 11 meter.

Door de bovengenoemde afstand is er voldoende ruimtelijke scheiding tussen de beoogde 6 woningen en de genoemde kantoren om hinder en overlast te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw/molenbiotoop);
2. archeologische waarden.

Ad 1.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van een beschermd stads-of dorpsgezicht. Binnen het besluitgebied zijn ook geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Het besluitgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

De dubbelbestemmingen voor archeologie in de beheersverordening komen overeen met de waarde op de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 waarbij de oppervlakenorm 500 m² bedraagt. Daarnaast valt het noordelijk deel van het plangebied onder de contour van een historisch erf, waarvoor een lagere oppervlakenorm (100 m²) van toepassing is. Aangezien het besluitgebied de normen ruim overschrijdt is voor de realisatie van dit verzoek een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek in combinatie met (verkenkende) boringen uitgevoerd. Het rapport is bij deze aanvraag meegeleverd.

Selectiebesluit

Op basis van de geconstateerde bodemverstoringen in het booronderzoek neemt de gemeente Venlo in haar selectiebesluit het advies over om het besluitgebied vrij te geven.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing

4.7 Ecologie

Fauna Consult te Belfeld heeft een flora en fauna-inspectie uitgevoerd ²in het kader van een omgevingsvergunningverlening, met als doel in te schatten of er binnen het besluitgebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het besluitgebied nieuwbouw te realiseren bestaande uit 6 woningen. De woningen worden gebouwd op gronden die nu nog een stedelijke groenvoorziening vormen in de vorm van een grasveld.

² Fauna Consult Belfeld, Flora- en fauna-inspectie Ferdinand Bolstraat te Venlo, 7 maart 2018 ir. J.P.M. Hovens en C. de Koning, MSc.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het besluitgebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het besluitgebied worden verplaatst.

Vogels

Omdat er geen verstoring van eventueel naast het besluitgebied broedende vogels is te verwachten, hoeft er bij de bouw geen rekening met het broedseizoen te worden gehouden.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 4 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Verkeerskundige aspecten

Het besluitgebied wordt voor autoverkeer primair ontsloten door de Ferdinand Bolstraat. Het betreft hier een perceelsontsluitingsweg (30 km/h gebied). De wegprofielen van deze straat is op deze verkeersfunctie toegesneden. Het onderhavige project genereert bewoners- en bezoekersverkeer van maximaal 6 levensloopbestendige woningen. Het project leidt derhalve tot een beperkte verkeersgeneratie. Deze verkeersgeneratie gaat op in het heersende verkeersbeeld op de Ferdinand Bolstraat.

Ter hoogte van de woningen ligt wel een verkeersdrempel op de Ferdinand Bolstraat. Deze verkeersdrempel zal worden verwijderd omdat anders een aantal woningen niet goed ontsloten kan worden. Op de kruising Ferdinand Bolstraat en Withuisveldstraat zal een andere verkeersremmende voorziening worden gerealiseerd in de vorm van een 'punaise' drempel.



nieuwe verkeersvoorziening

Het project dient verder de gegenereerde parkeerdruk op eigen terrein op te vangen. De gemeente Venlo hanteert voor deze woningen een parkeernorm gesteld van 1,9 pp/woning. Uitgaand van 6 woningen dienen er dus 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Per woning is voorzien in 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein (voor erf).

Het project leidt niet tot aanpassingen aan de verkeersstructuur in en om het besluitgebied. Het project leidt wel tot een aanpassing van het wegprofiel van de Ferdinand Bolstraat (verwijdering/verplaatsing verkeersdrempel) maar heeft geen gevolgen voor openbare parkeerplaatsen.

4.9 Waterhuishouding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Bebouwing

Het besluitgebied is gelegen binnen het verzorgingsgebied van het waterschap Limburg. Voorliggend project gaat uit van de realisatie van 6 woningen met tuin en/of erven.

De wateropgave is te relateren aan 3 verschillende oppervlakten. Het betreft hier het dakoppervlak van de 6 beoogde woningen, het terras achter de woningen en de verharding /oprit/parkeerplaats alsmede het trottoir voor de woningen. Het hemelwater dat op de daken van de woningen valt komt als schoon hemelwater in aanmerking om ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dat geldt ook voor het hemelwater dat op de terrassen in de achtertuinen valt. Het hemelwater dat ter plaatse van de verharding vóór de woningen valt zal niet geborgen en geïnfiltreerd kunnen worden. Door het gebruik van deze verharding zal hier het hemelwater niet helemaal schoon kunnen zijn. Het hemelwater vanaf deze verharding zal gewoon afvloeien naar de straat en daar via de openbare (vuilwater)riolering afgevoerd worden

Het project zal derhalve leiden tot een toename van het af te koppelen verhard oppervlak van **maximaal 996 m²** bestaand uit:

- 696 m² dakoppervlak;
- 111 m² terrassen in de achtertuinen;
- 189 m² inritten op de voorerven.

Het waterschap Limburg hanteert de insteek dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. In dergelijke gevallen dient de watertoets door de betreffende gemeente te worden beoordeeld. In casu is dit het geval. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

De gemeente Venlo heeft een 'afkoppel beslisboom' opgesteld, waarin is vastgelegd hoe met hemelwater omgegaan dient te worden bij bouwplannen. Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater in ieder geval gescheiden moet worden ingezameld.

De waterhuishouding dient te voldoen aan een programma van eisen. Een van de eisen is dat de afvoer van het hemelwater kan plaatsvinden via een centrale infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening dient te voldoen aan T=10 jaar (50 mm in 27,3 uur). Hierna mag overstorting op maaiveldniveau plaatsvinden naar het gemeentelijke riool of naar een voorziening. Een bui van 84 mm in 48 uur (T=100), met kans op voorkomen van eens per 100 jaar mag geen overlast veroorzaken voor derden.

Het vuilwater van de locatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt hier van afgekoppeld en is gebaseerd op het stappenplan. Het stappenplan is opgebouwd uit een vijftal modules, te weten:

1. Bepaling omgang hemelwater
2. Eisen m.b.t. het afvoeren van hemelwater
3. Toename verhard oppervlak
4. Situatie wijzigen zonder toename verhard oppervlak
5. Aanvullende eisen noodoverlaten/leegloopvoorzieningen.

Bodem en grondwater

Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 52 G, (schaal 1:25.000), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van ca. 22,8 m +NAP. Het besluitgebied ligt volgens de bodemkaart van Nederland in een niet-gekarteed gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een leek-/woudeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit zware zavel. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Bortel.

Tektonisch gezien ligt het besluitgebied in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan de noordoostzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 18,0$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 5,0$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart in westelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van het besluitgebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van dit gebied. Het besluitgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het besluitgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater zal, gelijk aan de omliggende bebouwing worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering ter plaatse van het aangrenzende plein. Er is ter plaatse van het besluitgebied door de gemeente Venlo voorzien in een gescheiden stelsel.

Hemelwater en afkoppel beslisboom gemeente Venlo (versie 1.01, april 2012)

De gemeente Venlo eist volgens de 'afkoppel beslisboom' de volgende bergings- of infiltratiecapaciteit voor de verwerking van (schoon) hemelwater als gevolg van (bouw)projecten met een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 100 m² met een noodoverlaat op het gemeentelijk rioolstelsel:

- Een bergings-of infiltratievoorziening – gerealiseerd op eigen terrein - dient een bui T=10 (50 mm in 27,3 uur) boven de grondwaterstand te kunnen verwerken.
- Er dient in beeld gebracht te worden hoe omgegaan wordt met de gevolgen van een extreme bui T=100 (84 mm in 48 uur). Hierbij geldt als ondergrens: geen water(schade) in gebouwen.

Benodigde berging besluitgebied

Inzake de infiltratiecapaciteit als gevolg van de realisatie van dit project wordt uitgegaan van de bestaande situatie waarbij ter plaatse geen verharding aanwezig is. Het project zal leiden tot een toename van het af te koppelen verhard oppervlak van maximaal 807 m².

De richtlijnen, zoals hiervoor beschreven, worden in acht genomen bij de aanleg van de bergings-of infiltratievoorzieningen. Voor onderhavige locatie dient uitgegaan te worden van een voorziening met een capaciteit van 50 mm (T=10). Dit resulteert in een benodigde berging van 996 m² x 0,05 m = **50 m³ (8,33 m³ per woning)**. De initiatiefnemer heeft gekozen om via de aanleg van **infiltratiekratten** in de achtertuinen tot hemelwaterinfiltratie in de genoemde capaciteit te komen. Verder wordt voorzien in een noodvoorziening bij een bui van T=100. In zo'n geval wordt het surplus aan hemelwater via een overloop vanuit het infiltratiesysteem op de gemeentelijke riolering geloosd.

De definitieve technische uitwerking zal plaatsvinden in het kader van de bouwplanontwikkeling en de technische uitwerking van het gemeenschappelijke terrein.

4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Venlo hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden in het besluitgebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog **niet** geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE.

Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart.

Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt. De gronden van het besluitgebied en omgeving zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog meermaals geroerd c.q. verstoord. Er zijn hierbij nimmer explosieven aangetroffen. Onderzoek is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer en onderhoud; de gemeente heeft geen onderhoudsverplichting en heeft ook geen burennrechtelijke verplichtingen.

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling en gelet op het geringe kostenverhaalsbedrag is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer 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. Met de overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan en het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd en hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is verder een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten waarin planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

HOOFDSTUK 6 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

- ruimtelijke onderbouwing;
- een digitale geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied;
- eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

7.1 Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de AwB.

Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd.

De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 4 Flora en fauna-inspectie