

Ruimtelijke onderbouwing 'Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick'

Definitief - NL.IMRO.0983.OV202017HOLLEW-VA01



titel rapport
**Ruimtelijke onderbou-
wing 'Holleweg-Spring-
beekweg te Hout-Ble-
rick'**

datum
15 februari 2022

projectnummer
P00847

opdrachtgever
HGO

BRO
Projectleider
MOo
Projectteam
LNi

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4		
1.1 Inleiding	4		
1.2 Leeswijzer	4		
2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel	5		
2.1 Gebiedsprofiel	5		
2.2 Besluitprofiel	5		
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6		
3 Beleidskader	7		
3.1 Rijksbeleid	7		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8		
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8		
3.2 Provinciaal beleid	8		
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	8		
3.2.2 Ontwerp Provinciale omgevingsvisie	9		
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014	10		
3.3 Regionaal beleid	10		
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	10		
3.4 Gemeentelijk beleid	12		
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	12		
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	12		
3.4.3 Woonvisie 2016-2021	14		
3.4.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven	14		
3.4.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	15		
3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'	16		
3.4.7 Paraplubestemmingsplannen	17		
3.4.8 Welstandsnota Venlo 2013	17		
4 Omgevingsaspecten	19		
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19		
4.2 Bodem	19		
4.2.1 Toetsingskader	19		
		4.2.2 Onderzoek	19
		4.2.3 Conclusie	21
		4.3 Geluid	21
		4.3.1 Toetsingskader	21
		4.3.2 Toetsing	21
		4.3.3 Conclusie	21
		4.4 Luchtkwaliteit	22
		4.4.1 Toetsingskader	22
		4.4.2 Toetsing	22
		4.4.3 Conclusie	22
		4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
		4.5.1 Toetsingskader	22
		4.5.2 Toetsing	23
		4.5.3 Conclusie	23
		4.6 Kabels en leidingen	24
		4.6.1 Toetsingskader	24
		4.6.2 Conclusie	24
		4.7 Externe veiligheid	24
		4.7.1 Toetsingskader	24
		4.7.2 Toetsing	24
		4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico	26
		4.7.4 Conclusie	27
		4.8 Ecologie	27
		4.8.1 Toetsingskader	27
		4.8.2 Onderzoek	28
		4.8.3 Conclusie	29
		4.9 Verkeer en parkeren	29
		4.9.1 Verkeer	29
		4.9.2 Parkeren	29
		4.9.3 Conclusie	30
		4.10 Water	30
		4.10.1 Toetsingskader	30
		4.10.2 Toetsing	30
		4.10.3 Conclusie	31
		4.11 Archeologie	31
		4.11.1 Toetsingskader	31

4.11.2	Onderzoek	32
4.11.3	Conclusie	33
4.12	Cultuurhistorie	33
4.12.1	Toetsingskader	33
4.12.2	Toetsing	33
4.12.3	Conclusie	34
4.13	Duurzaamheid	34
5	Afweging belangen	35

Bijlage 1 Tekening woningen

SEPARATE BIJLAGEN

- HMB Asbest, *Volledige asbestinventarisatie conform BRL 5052*, rapportnr.: 04-1006-01, d.d. 17 januari 2005.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Holleweg – Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 07101744, d.d. 11 februari 2009.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek asbest in bodem Holleweg / Springbeekweg (ong.) te Hout-Blerick in de gemeente Venlo*, rapportnr.: 14112130, d.d. 11 februari 2015.
- Aeres Milieu, *Actualiserende vooronderzoek NEN 5725 Holleweg – Springbeekweg Hout-Blerick*, rapportnr.: AM20142, d.d. 11 mei 2021
- BRO, *Quickscan flora en fauna ‘Holleweg-Springbeekweg’ te Hout-Blerick*, rapportnr.: P00847, d.d. 27 februari 2020
- BRO, *AERIUS-berekening Holleweg-Springbeekweg Hout-Blerick*, rapportnr.: P00847, d.d. 30 november 2020
- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Holleweg & Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 0710745, d.d. 20 april 2009.
- ARC, *Een aanvullend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Holleweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 2009/223, d.d. 15 december 2009.
- ADC ArcheoProjecten, *Venlo Hout-Blerick/Holleweg Een inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, rapportnr.: 2532 , d.d. november 2010
- verslag - nota van zienswijzen

1 Inleiding

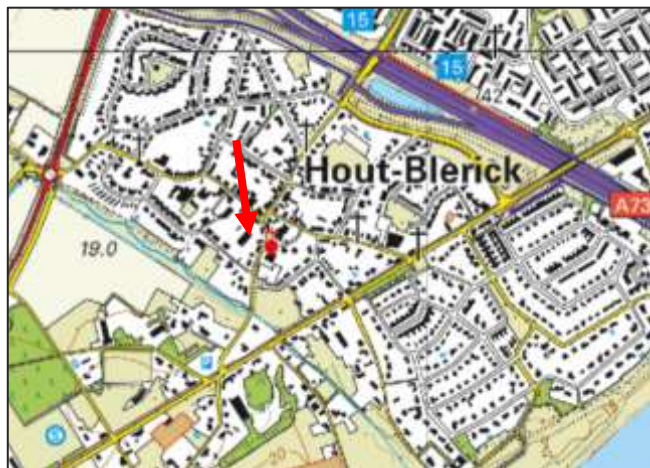
1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de 7 woningen te realiseren op de percelen aan de Holleweg-Springbeekweg, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L, nummers 6674, 6577, 6898, 6261, 6263, 6899. Op de percelen rust, op basis van het op 26 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' van de gemeente Venlo, de bestemming 'Bedrijf' en 'Wonen'.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerend bestemmingsplan, omdat de bouw van de woningen niet is toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast wordt ook voorzien in de realisatie van een openbare weg. Ook deze ontwikkeling is niet toegestaan op de gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is vanuit functioneel oogpunt reeds toegestaan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen'. Echter ontbreekt momenteel binnen het besluitgebied ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan'. Zodoende is de realisatie van een hoofdgebouw (woning) niet toegestaan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' binnen het besluitgebied.

De realisatie van de beoogde woningen kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede

ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

1.2 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de Holleweg-Springbeekweg binnen de kern Hout-Blerick. Het besluitgebied was in het verleden in gebruik als mengvoederbedrijf (graanmalerij). In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een graanmalerij en enkele aan- en bijgebouwen. Het overige deel van het terrein, in de richting van de Springbeekweg is in gebruik als grasland. Het besluitgebied heeft een omvang van circa 3.140 m² en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L, nummers 6674, 6577, 6898, 6261, 6263, 6899.



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met kadastrale ondergrond (besluitgebied rood omlijnd)

Het besluitgebied wordt nagenoeg in zijn geheel omzoomd door bestaande woonkavels, welke woningen en achtererven

omvatten. Ten noordoosten grenst de projectlocatie direct aan de Holleweg en ten zuidwesten aan de Springbeekweg. In de directe omgeving ligt ten oosten van het besluitgebied de Sint-Josephkerk. Daarnaast begint op circa 80 meter ten zuiden van het besluitgebied het buitengebied van de gemeente Venlo. Geografisch gezien ligt het besluitgebied ten zuiden van de A73 en ten westen van de Maas.

2.2 Besluitprofiel

Onderhavig plan voorziet in totaal in de realisatie van 7 woningen binnen het besluitgebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied geamoveerd worden.

Noordzijde besluitgebied

Aan de noordzijde van het besluitgebied zal een hof structuur de ontsluiting gaan vormen, met een regulier wegprofiel van circa vijf meter, voor vijf levensloopbestendige woningen richting de Holleweg.

Zuidzijde besluitgebied

Aan de zuidzijde wordt middels twee vrijstaande woningen de doorgaande en ruim opgezette kavels van de Springbeekweg voortgezet. Hiermee wordt aangesloten op de verschillende dichtheid in de morfologische structuren ten noorden en zuiden van het besluitgebied.

Totale ontwikkeling besluitgebied

De beoogde woningbouw binnen de planlocatie bestaat uit vijf patio-woningen (levensloopbestendig) en twee vrijstaande woningen.

Om te voldoen aan de gestelde parkeernormen voorzien de levensloopbestendige woningen over één parkeerplaats op eigen terrein. Het hofje en de toegang vanuit de Holleweg

wordt mandelig, het betreft dus géén openbare ruimte. Binnen het hofje wordt voorzien in de realisatie van vijf parkeerplaatsen. Ten aanzien van de vrijstaande woningen wordt op iedere woonkavel voorzien in de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Figuur 3: Functionele indeling besluitgebied

De toegangsweg, het binnenterrein, parkeerplaatsen, verlichting, poort en groenvoorzieningen binnen het mandelig terrein zullen gemeenschappelijk eigendom worden van de (toekomstige) eigenaren van de vijf levensloopbestendige woningen (middels een VvE). Het mandelig terrein wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd. Een en ander wordt vastgelegd in de notariële akte van levering met kettingbeding.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel. Dit bedrijfsperceel was in het verleden in gebruik als mengvoederbedrijf (graanmalerij). In de huidige situatie is het plangebied nog bebouwd met een graanmalerij en enkele aan- en bijgebouwen. Het besluitgebied ligt direct tegen het centrum van Hout-Blerick aan en is nagenoeg geheel omsloten met woonbebouwing. De huidige bedrijfslocatie sluit dan ook niet aan op de omliggende stedenbouwkundige structuur.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sanering van de ongebruikte bedrijfslocatie te midden van een woonomgeving. Hiervoor in de plaats worden binnen het besluitgebied woningen gerealiseerd die qua situering en ruimtelijke uitstraling zijn afgestemd op de bebouwing in de omliggende omgeving. Hierdoor zal sprake zijn van een verdere verdichting van de kern Hout-Blerick, hetgeen een wenselijke ontwikkeling betreft.

De kern van Hout-Blerick kent een dorpse en historische bebouwingsstructuur. Er is een grote diversiteit aan woningen in de directe omgeving, bestaande uit vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. Aan de Springbeekweg is het profiel ruim en groen van opzet. Derhalve worden binnen onderhavig plan ten zuiden van het besluitgebied (grenzend aan de Springbeekweg) twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee wordt de doorgaande en ruim opgezette bebouwingsstructuur doorgezet.

Het woonhof binnen het noordelijk gedeelte van het besluitgebied is ruim qua opzet, waardoor er ruimte is voor een groene invulling. Dit leidt tot een betere ruimtelijke- en woon-

kwaliteit binnen het besluitgebied. Bovendien sluit deze invulling goed aan op de omliggende omgeving die gekenmerkt wordt door een ruime opzet met groenelementen.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan derhalve ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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.

Conclusie

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke

ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

In het voorliggende geval wordt de realisatie van zeven woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van zeven woningen is in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het beoogde initiatief vereist zodoende geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 1: Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging besluitgebied (blauw omlijnd)

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de beoogde woningen is passend binnen het gemengde woon/werkgebied. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad, omdat mede voorzien wordt in de realisatie van levensloopbestendige woningen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

3.2.2 Ontwerp Provinciale omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van

deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3.1, 3.4.3 en 3.4.5).

Onderhavig plan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast worden kwalitatieve hoogwaardige wo-

ning toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het besluitgebied gelegen is binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- 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;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden (het te hanteren energiesysteem betreft een warmtepomp op basis van

luchtwarmte en zonnepanelen). Derhalve vormt de ligging binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol' geen belemmering. Voor het overige is het besluitgebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;

- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

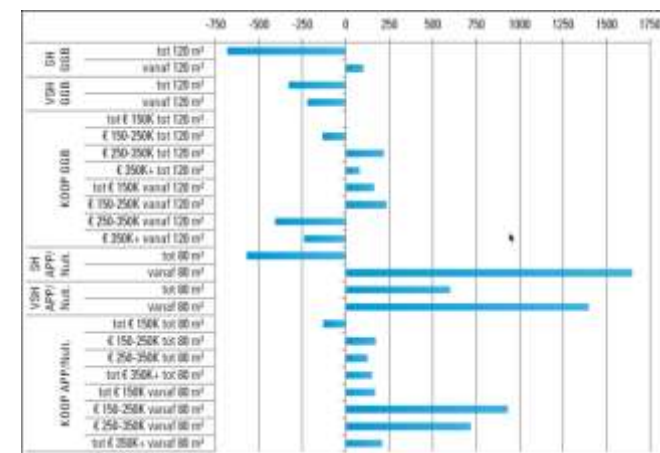
Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de

toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' gaat het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. Binnen het rapport van Stec Groep wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

In de onderstaande afbeelding is een totaaloverzicht voor de regio zichtbaar waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is.



Figuur 3: Theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Opgemerkt dient te worden dat de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiscansen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiscansen te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Wel geeft bovenstaande afbeelding een goede indicatie van de segmenten waar de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang.

Conclusie

Het door Stec opgestelde rapport 'Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld, Basis voor woonbeleid' uit 2019 geeft een inzicht in de bestaande regionale woningvoorraad en geeft een richting voor een transformatieopgave. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen en twee vrijstaande woningen.

Deze woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande kern (Hout-Blerick), hetgeen in overeenstemming is met de regionale uitgangspunten. Regionaal is geconstateerd dat er een sterke behoefte is aan meer nultredenwoningen (in alle segmenten en oppervlakteklassen). Voor reguliere (niet-nultreden) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen (daarnaast ontstaat er ook een overschot in reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen).

Het toevoegen van de beoogde woningtypes binnen onderhavig plan zorgt zodoende niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Daarnaast sluit onderhavig plan vanuit het duurzaamheidsperspectief (zie paragraaf 4.13) aan op de verduurzaming van de woningvoorraad. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- 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. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt op een voormalige bedrijfslocatie in Hout-Blerick, aansluitend aan bestaande woonkavels. De gemeente Venlo heeft de ambitie gesteld om in 2030 op het gebied van wonen te voorzien in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk moet daarnaast beschikken over voldoende goede betaalbare woningen. Daarnaast moet in 2030 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie van goede betaalbare woningen en zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen de woonmilieus. De realisatie van de beoogde vijf levensloopbestendige woningen

sluit daarnaast aan op de groeiende groep ouderen binnen de gemeente.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is.

De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

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

- Drukte 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;

- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
- 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' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwiselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies.

Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied wordt gestreefd 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 wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Conclusie

Het besluitgebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende

overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het besluitgebied. Het besluitgebied is daarnaast conform de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' gelegen binnen de 'stedelijke contour'. 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 Blerick (Hout-Blerick) zijn niet veel plannen gericht op een (redelijk) kleinschalige toevoeging binnen het (grotendeels levensloopbestendige) grondgebonden koopsegment.

Volgens de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' wil de gemeente Venlo daarnaast verouderde en verloederde bedrijventerreinen met een slechte uitstraling aanpakken. Deze moeten volgens de gemeente Venlo worden opgewaardeerd. Er moet niet meer gebouwd worden in de wei (buitengebieden), maar er moet een nieuwe invulling en betere benutting van bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling betreft weliswaar geen bedrijventerrein, maar voorziet wel in de transformatie van een voormalig bedrijfsperceel binnen de kern Hout-Blerick, welke geen kwalitatief hoogwaardige uitstraling heeft.

Daarnaast wordt binnen de structuurvisie aangegeven dat door middel van het toevoegen van woningen in bestaande wijken (verdichten) het draagvlak behouden kan worden voor wijk- en buurtvoorzieningen. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren.

De gemeente Venlo wil 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is door onder andere transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe

initiatieven een plaats te geven. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen reeds bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie wordt bijna geheel omzoomd door woonpercelen, waardoor de beoogde woningbouw functioneel aansluit op de omliggende omgeving. De nieuwe invulling van de projectlocatie zorgt voor een kwaliteitsverbetering door de sloop van leegstaande bedrijvigheid en de realisatie van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen.

3.4.3 Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen 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.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming. Tot slot staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendige bouw nastreeft. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op deze doelstellingen.

Conclusie

Binnen de Woonvisie 2016-2021 wordt gebruik gemaakt van een overzicht van ontwikkelperspectieven voor de stadsdelen en dorpen van Venlo. Het stadsdeel waarin het besluitgebied is gelegen heet 'Blerick' en bestaat uit de kernen Blerick, Hout-Blerick en de Boekend. Blerick komt in aanmerking voor een groot aantal ontwikkelperspectieven, waaronder de volgende:

- Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen;
- Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Inzetten op een goede balans tussen koop en huur;
- Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoning (koop) op een deels onbebouwd perceel, waardoor wordt bijgedragen aan de diversiteit binnen de woningvoorraad. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen het lokale woonbeleid, zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

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 de twee reeds benoemde prioritaire beleidslijnen, waarvan de tweede een transformatieopgave is 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. In deze woonwijken wat verder weg van het centrum zet de gemeenteraad Venlo in op het vergroten van de

woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw streeft de gemeente Venlo daarom levensloopbestendig bouwen na. Onderhavige ontwikkeling sluit zodoende aan op de uitgangspunten uit de 'Woonvisie 2016-2021'.

3.4.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Onderhavig plan (nieuw woningbouwinitiatief) dient getoetst te worden ten aanzien van het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit dient te blijken of realisatie van de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht. Uit de eerste beoordeling van het "ruimtelijke kader" blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitleglocatie: score 2
Onderhavig besluitgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Blerick.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 0
Onderhavig besluitgebied omvat geen hergebruik van bestaand vastgoed.
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 1
Onderhavig besluitgebied heeft betrekking op de verdichting op een wenselijke plek in bestaand stedelijk gebied.
- Herontwikkeling rotte plekken: score 2
Het besluitgebied was in het verleden in gebruik als mengvoederbedrijf (graanmalerij). In de huidige situatie is het besluitgebied bebouwd met een graanmalerij en enkele aan- en bijgebouwen. Het besluitgebied wordt volledig omsloten door woonpercelen.
- Versterken verzorgingsstructuur: score 0
Onderhavig plan levert geen bijdrage aan de dragende structuur.

Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte: score 2
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningbouwtypes die bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte (zie hiertoe de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.4.1 t/m 3.4.3).
- Onderscheidend woningtype: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van woningtypen die nog niet in Venlo worden aangeboden (grondontsloten woningen, waterwoningen).
- Bijzondere doelgroepen: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Flexibel concept: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte en op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn.
- Tijdelijk concept: score 0
Onderhavig plan betreft geen een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen kan worden.
- Gevarieerde wijkopbouw: score 1
De realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen zorgt voor een gedifferentieerde wijkopbouw.
- Levensloopbestendige woning: score 2
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen.
- Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm: score 0
Ten aanzien van onderhavig plan wordt niet gewerkt in een bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm.

- Duurzaamheid: score 1
Gebruik van duurzame materialen (waar mogelijk) bij de bouw van de woningen en vormgeving van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van isolerend glas, isolatie in de spouwmuren en hout met een FSC of PEFC-keurmerk.
- Klimaatbestendig bouwen: score 2
Er worden specifieke maatregelen genomen ten aanzien van de klimaatbestendigheid van de te bouwen woningen. Al het regenwater binnen het plangebied wordt ter plaatse van het terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Dit beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vindt een toepassing van een warmtepomp en zonnepanelen plaats, waardoor een aanzienlijke reductie in de uitstoot van CO2 plaatsvindt. Het besluitgebied kent een groene vormgeving (toepassing van beplanting). Groen binnen stedelijk gebied heeft niet alleen voordelen op het gebied van waterberging, maar brengt ook andere voordelen met zich mee. Het zorgt eveneens voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hittestress in bebouwd gebied. Daarnaast kunnen vergroeningsmaatregelen bijdragen aan het verminderen van energiegebruik. Beplanting heeft een verkoelend effect op de omliggende omgeving. Dit zorgt ervoor dat in de zomer minder energie nodig is voor het verkoelen van een woning of gebouw.

Conclusie

In totaliteit scoort het planvoornemen 13 punten, waarvan 5 binnen het ruimtelijk kader. Indien een planvoornemen in totaal meer dan 8 punten scoort (waarvan minimaal 4 punten bij ruimtelijk kader) kan op basis van het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven positief geadviseerd

worden ten aanzien van de uitvoering van een dergelijk woningbouwplan.

3.4.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Binnen onderhavig initiatief gaat feitelijk om het toevoegen van zeven nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering noodzakelijk. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitzonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend.

Onderhavig initiatief ziet echter toe op het toevoegen van zeven wooneenheden in de kern Hout-Blerick. De ontwikkeling past derhalve in principe niet binnen de dynamische woningbouwprogrammering, omdat er tot en met 2020 geen ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties 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.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling zorgt vanuit kwalitatief perspectief voor een bijdrage in de eigen woningbehoefte van het deelgebied (Blerick). Er is immers binnen het deelgebied behoefte aan het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad. Daarnaast is er behoefte aan het investeren in de woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit. Hier draagt onderhavig initiatief aan bij gezien de kwalitatief hoogwaardige woningbouw en groene inrichting van de openbare ruimte.

Tevens wordt binnen het Woningbehoefte onderzoek uit 2016 geadviseerd om woningen toe te voegen, waarmee invulling gegeven kan worden aan de woningbehoefte na 2030 en meerdere doelgroepen bediend kunnen worden. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen, welke aansluiten op de woningbehoefte na 2030 (toename in de groep ouderen). De wenselijkheid van de ontwikkeling wordt daarnaast onderschreven middels de positieve beoordeling op basis van het afwegingskader woningbouwinitiatieven.

3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'

Op de percelen rust, op basis van het op 26 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' van de gemeente Venlo, grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle bedrijven;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren;

- voorzieningen van algemeen nut;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- groenvoorzieningen.

Afweging: Is navolging van het bovenstaande is het niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf' reguliere burgerwoningen te realiseren. Teven is ook de realisatie van een openbare weg niet toegestaan op deze gronden.

Onderhavige ontwikkeling vindt ook gedeeltelijk plaats op gronden met de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor:

- het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en waaronder tevens inbegrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- aan huis gebonden beroepen;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afweging: De realisatie van grondgebonden woningen met een tuin (waarin onderhavige ontwikkeling voorziet) zijn vanuit functioneel opzicht toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen'. Echter ontbreken op de gronden de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw

toegestaan'. Zodoende is de realisatie van een hoofdgebouw (woning) momenteel niet toegestaan.

Tot slot geldt er voor de gehele projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Voor deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij plannen met een diepte van minimaal 40 cm en een omvang van 100 m². Binnen paragraaf 4.11 zal een afweging ten aanzien van het aspect archeologie plaatsvinden.

Conclusie

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' zijn geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen, waarmee de realisatie van het beoogde initiatief als geheel anderszins mogelijk kan worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling kan echter wel mogelijk gemaakt worden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' met liggend besluitgebied blauw omlijnd

3.4.7 Paraplubestemmingsplannen

Naast het vigerend bestemmingsplan zijn op het besluitgebied de navolgende twee paraplubestemmingsplannen van toepassing:

- het parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen (fase, voorontwerp);
- het parapluplan kamerbewoning (fase, voorontwerp).

Hieronder wordt beknopt ingegaan op de werking van deze parapluplannen ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

Parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

De gemeente Venlo beoogt om met dit paraplubestemmingsplan de regie op de woningmarkt te behouden en de lange termijn visie van de stad te waarborgen. Indien de huidige bestemmingsplansystematiek wordt voortgezet en daarmee ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd, stijgt het woningaanbod enorm terwijl de vraag naar woningen achterblijft. Leegstand en verpaupering van de Venlose woonomgeving liggen dan op de loer. Ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan wordt voorzien in een wijziging binnen de bestemming Wonen. Hierbij wordt aan artikel 19.2.2 als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat het legale bestaande aantal woningen als maximum toegestaan aantal woningen geldt'.

Zodoende heeft het voorontwerp parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen geen directe doorwerking op onderhavig plan en daarmee de beoogde realisatie van de woningen.

Parapluplan kamerbewoning

De gemeente Venlo heeft meermaals geconstateerd dat vier individuele personen, welke in een pand zijn gevestigd op basis van kamerbewoning, vaak een behoorlijke impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid van de gemeente en niet langer vergelijkbaar zijn met een gezinssituatie. Deze impact op de woonomgeving wordt sterker indien in bepaalde buurten veelvuldig en structureel kamerbewoning plaatsvindt. De leefbaarheid komt zo in bepaalde wijken in de gemeente Venlo onder druk te staan en er ontstaat meer rumoer onder inwoners. In de huidige situatie heeft de gemeente Venlo ook geen mogelijkheid om voor bepaalde wijken een kwalitatieve afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van kamerbewoning. Een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen staan grootschalige kamerbewoning tot maximaal 4 personen immers rechtstreeks toe.

Het parapluplan kamerbewoning regelt dat ten aanzien van een aantal specifiek benoemde bestemmingsplannen de mogelijkheden voor kamerbewoning - voor zover de geldende plannen die bieden - worden aangepast tot maximaal 2 kamers per woning. Daarmee beoogt de gemeente meer grip te krijgen op het aspect kamerbewoning. Het parapluplan heeft derhalve tot gevolg dat bestaande situaties, waarin kamerbewoning tot maximaal 4 personen wordt uitgeoefend, mogen blijven bestaan. Wanneer zich echter nieuwe situaties binnen de gemeente Venlo voordoen, moeten deze én aan het geldende bestemmingsplan én aan het paraplubestemmingsplan worden getoetst. Daarmee wordt kamerbewoning beperkt tot maximaal 2 personen per woning.

Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van zeven woningen, welke niet gebruikt zullen worden voor kamerverhuur heeft het parapluplan kamerbewoning geen directe doorwerking op onderhavig plan.

3.4.8 Welstandsnota Venlo 2013

In 2010 is de gemeente Venlo gefuseerd met de gemeente Arcen en Velden. Een van de gevolgen is geweest dat diensten en taken ineengeschoven zijn en dat beleid geharmoniseerd moest worden. Zodoende ook het welstandsbeleid. Sinds de gemeentelijke fusie met Arcen en Velden was er namelijk sprake van twee welstandsnota's met verschillende grondslag. Dit kan een rechtsongelijkheid creëren, omdat initiatieven op verschillende manieren worden gewogen. Om een eenduidig welstandsbeleid in de gehele gemeente te kunnen voeren is derhalve één welstandsnota gebaseerd op eenzelfde grondslag. Daarom is de 'Welstandsnota Venlo 2013' geschreven.

Tegelijkertijd met de integrale samenvoeging van de twee nota's is het welstandsbeleid ook inhoudelijk bijgesteld. Mede

gezien het feit er behoefte was aan meer flexibiliteit en vrijheid. De eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt groter, getuige ook "Programma Stad van actieve mensen". Tot slot is er behoefte aan digitalisering. De nota is zodoende gedigitaliseerd. De digitalisering van de nota past binnen in de verbetering van de toegankelijkheid en dienstverlening van de gemeente Venlo, alsook binnen de doelstelling van de (rijks)overheid (elektronische overheid).

Doel van de welstandsnota

De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. De nota heeft zodoende de navolgende doelstellingen:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo.
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening.
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving.
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

Wettelijke basis

De gemeenteraad stelt op grond van artikel 12a van de Woningwet een welstandsnota vast waarin criteria zijn vastgelegd voor welstandstoezicht. De welstandsnota is zodoende een beleidsregel, zoals bedoeld in titel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het college van burgemeester en wethouders van Venlo is in beginsel het bevoegde gezag om te beslissen op een bouwaanvraag. Het college brengt jaarlijks verslag uit aan de gemeenteraad hoe het college is omgegaan met de beoordeling van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. Het verslag kan aanleiding geven tot een

(gedeeltelijke) wijziging van de nota. De welstandsnota biedt het kader voor de welstandsadvisering, de bouwverordening regelt de uitvoering daarvan.

Conclusie

Conform de 'Welstandskaart' valt onderhavig besluitgebied voor een deel binnen een gebied dat in de Welstandsnota is aangewezen als 'Kern Hout-Blerick' en het welstandsniveau is hier 'bijzonder'. Daarnaast kent een gedeelte van het besluitgebied het niveau 'welstandsvrij'. Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van de dorpskern en de dorpsrand aan de Springbeek. Onderhavig plan past qua schaal en maat uitstekend in het dorpse weefsel van de kern. De ligging op een achterterrein tast dit niet aan, maar geeft invulling aan een voormalige bedrijfskavel met ontsierende bebouwing.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro). Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het mandelig terrein binnen het besluitgebied bestemd voor een toegangsweg, poort, verlichting, binnenplaats, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zal eigendom worden van de vijf eigenaren van de levensloopbestendige woningen. Het mandelig terrein wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten. Middels een planschadeovereenkomst wordt het verhaal van planschade geregeld.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.2 Onderzoek

In het verleden zijn er ter plaatse van het besluitgebied de diverse milieukundige onderzoeken verricht:

- HMB Asbest, Volledige asbestinventarisatie conform BRL 5052, rapportnr.: 04-1006-01, d.d. 17 januari 2005.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Holleweg – Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 07101744, d.d. 11 februari 2009.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek asbest in bodem Holleweg / Springbeekweg (ong.) te Hout-Blerick in de gemeente Venlo*, rapportnr.: 14112130, d.d. 11 februari 2015.
- Aeres Milieu, *Actualiserende vooronderzoek NEN 5725 Holleweg – Springbeekweg Hout-Blerick*, rapportnr.: AM20142, d.d. 11 mei 2021

Het bedrijf binnen het besluitgebied is na sluiting in 2002 uitgeschreven uit de KvK. Nadien hebben géén bodembelastende activiteiten meer plaatsgevonden. Aeres Milieu geeft tevens aan dat er geen aanleiding bestaat te denken dat er wel bodembelastende activiteiten hebben plaatsgevonden, omdat daarvoor na een locatiebezoek geen aanwijzingen bestaan. Hieronder worden de conclusies uit deze reeds uitgevoerde bodemonderzoeken samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportages wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Volledige asbestinventarisatie

Door HMB Asbest is in 2005 een volledige asbestinventarisatie uitgevoerd, vanwege de voorgenomen sloop van de voormalige mengvoederfabriek die aanwezig is binnen het besluitgebied. De bebouwing is, na het uitvoeren van deskresearch, visueel geïnspecteerd. Tijdens deze inspectie zijn diverse materiaalmonsters genomen van asbestverdacht materiaal. Uit de resultaten van het deskresearch, de visuele inspectie en de monsteranalyses kan worden geconcludeerd

dat er enkele installaties en materialen asbesthoudend zijn (zie tabellen 1 en 2 op blz. 4 binnen de rapportage in de separate bijlagen). Een deel van de bebouwing is in 2005 nog niet onderzocht, omdat deze alleen door middel van destructieve handelingen toegankelijk zijn.

Voordat wordt aangevangen met het slopen van het pand worden alle asbesthoudende materialen verwijderd en afgevoerd. Dit zal gebeuren door een deskundig sloopbedrijf (conform BRL5050). Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een werkplan opgesteld.

Verkennd bodemonderzoek

• **Deellocatie A: onverdacht terreindeel**

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, lood, zink en PAK. Het aangetroffen gehalte aan zink overschrijdt tevens de Maximale Waarde Wonen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink en PAK. De aangetroffen gehalten aan nikkel, zink en PAK overschrijden eveneens (plaatselijk) de Maximale Waarde Wonen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt.

• **Deellocatie B: sojaolietanks en een voormalige bovengrondse HBO-tank.**

De bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie en/ of vluchtige aromaten. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Aangezien uit de doelmatigheidstoets blijkt dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit

van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging, alsmede de realisatie van woningen op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Uit het verkennd bodemonderzoek blijkt dat bij géén van de onderzochte grondmonsters een overschrijding van de tussenwaarde plaatsvindt. Hiermee voldoet de bodemkwaliteit volgens het gemeentelijk beleid aan de normen voor woondoeleinden. Omdat het onderzoek, zoals ook vermeld in de rapportage, niet is uitgevoerd conform NEN 5707 is voor het onderdeel asbest een afzonderlijk onderzoek uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek asbest

Door Econsultancy is, als gevolg van het aantreffen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld van de onderzoekslocatie ten tijde van het in 2009 door Econsultancy uitgevoerd verkennd bodemonderzoek (rapportnr.: 07101744; d.d. 11 februari 2009), een verkennd onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Daarnaast zijn destijds in de bovengrond tevens zeer plaatselijk in zwakke mate bijmengingen met zintuiglijk bodemvreemd materiaal (puin en kolengruis) aangetroffen. Het verkennd onderzoek asbest in bodem heeft tot doel vast te stellen of de onderzoekslocatie 'verdacht' dan wel 'onverdacht' is voor de aanwezigheid van asbest, teneinde te bepalen of er mogelijk milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er sprake is van voormalige en/ of huidige bodembelasting op de onderzoekslocatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband het aantreffen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld van de onderzoekslocatie en het zeer plaatselijk aantreffen van bijmengingen met zintuiglijk

bodemvreemd materiaal (in zwakke mate puin en kolengruis) in de bovengrond, welke ten tijde van het in 2009 door Econsultancy uitgevoerd verkennd bodemonderzoek zijn aangetroffen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie is (niet-) hechtgebonden asbest.

Op basis van de beschikbare informatie is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VEDHE). Het doel van het onderzoek in deze situatie is vast te stellen of de verdenking al dan niet terecht is en in hoeverre de bepalingsgrens wordt overschreden. Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de top-laag (maaiveldinspectie) zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie zintuiglijk (> 16 mm) asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Deze asbestverdachte (plaat-)materialen zijn ter plaatse van asbestinspectiegat 09 aangetroffen.

Ter plaatse zijn 3 verschillende soorten asbestverdachte (plaat-)materialen waargenomen (monster M1, M2 en M3). Verder zijn nergens op het maaiveld van de onderzoekslocatie zintuiglijk (> 16 mm) asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. De 3 verschillende soorten asbestverdachte (plaat-)materialen blijken allemaal daadwerkelijk asbesthoudend te zijn. Monster M1 bestaat uit golfplaat met 12,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest en 3,5% hechtgevonden crocidoliet-asbest. Monster M2 bestaat uit golfplaat met 12,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest. Monster M3 bestaat uit vlakkeplaat met 3,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest.

De niet-verharde bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak grindig, matig siltig, matig fijn zand en plaatse-

lijk uit sterk zandig leem. De met beton of stelconplaten verharde bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Zeer plaatselijk is deze met beton of stelconplaten verharde bovengrond zwak grindig. De ondergrond bestaat uit matig siltig, matig fijn zand of sterk zandig leem.

De bovengrond is zeer plaatselijk zwak puinhoudend, zwak kolengruishoudend en/ of zwak baksteenhoudend. Tijdens de visuele inspectie van het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk (fractie > 16 mm) nergens asbestverdachte (plaat-)materialen in de bodem van de asbestinspectiegaten aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk ook geen verontreinigingen waargenomen. In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch géén hechtgebonden en niethechtgebonden asbest geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Econsultancy adviseert echter wel de asbesthoudende (plaat-) materialen op het maaiveld van de onderzoekslocatie door middel van hand-picking te laten verwijderen door een erkend bedrijf. In geval van grondwerkzaamheden op de onderzoekslocatie behoeven er ten aanzien van de parameter asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Actualiserend vooronderzoek NEN 5725

Resumerend is in 2021 ten aanzien van onderhavig plan door Aeres Milieu een actualiserend vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek bestaat er geen aanleiding om te vermoeden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis van uitgevoerde onderzoeken komen in de bovengrond hoogstens licht verhoogde gehalten voor met zware metalen en PAK.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht). Voor de gewenste herontwikkeling van de onderzoekslocatie wordt een nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 of NEN5707 niet noodzakelijk geacht. Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit in de periode 2009 tot heden negatief is beïnvloed. De verwachte bodemkwaliteit op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken en de bodemkwaliteitskaart vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'bodem' bestaan er gezien de voorgaande bevindingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.3.2 Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (woningen). In kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig indien nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen (woningen) worden toegestaan binnen de onderzoekszone van wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u of meer geldt. Onderhavig besluitgebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone (200 meter) van 50 km/uur wegen of snelwegen (350 meter onderzoekszone).

Het besluitgebied is gelegen in een 30 km/h-gebied. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan orde.

4.3.3 Conclusie

In het kader van het aspect 'geluid' bestaat er geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

4.4.2 Toetsing

Regeling NIBM

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van zeven woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Tabel 1: Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen	1500	3000

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie

PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 12 en 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 20 en 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

4.4.3 Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een noemenswaardige extra verkeersaantrekkende werking, gezien het gaat om de bouw van zeven woningen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.5.2 Toetsing

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.



Figuur 3 Omliggende bedrijvigheid (projectlocatie blauw)

Wanneer wordt gekeken naar de omliggende bedrijvigheid blijkt rondom het besluitgebied een aantal bedrijven en horecagelegenheden te zijn gelegen. Deze worden in de onderstaande tabel toegelicht. Hierbij is gekeken naar maximaal toelaatbare milieucategorie ter plaatse volgens het vigerend bestemming.

Bestemming	Categorie	Richtafstand op basis van 'gemengd gebied'	Afstand tot besluitgebied ⁴
'Bedrijf' - (Maximaal)	2	10 meter	16 meter

toelaatbaar categorie 2)			
'Horeca' - (Cafeteria)	1	0 meter	40 meter
'Horeca' - (Café)	1	0 meter	42 meter
'Detailhandel'	1	0 meter	1 meter
'Detailhandel'	1	0 meter	110 meter
'Dienstverlening'	1	0 meter	40 meter
'Maatschappelijk' - (Kerk)	2	10 meter	32 meter

Tabel 2: Omliggende bedrijvigheid

In het voorliggende geval is sprake van de ligging binnen een 'gemengd gebied'. De omgeving rondom het besluitgebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, wonen en bedrijvigheid. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand daarom met één afstandsstap worden verlaagd naar 0 meter voor milieucategorie 1 en 10 meter voor milieucategorie 2. Uit de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat gezien de ligging binnen 'gemengd gebied' voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In de onderstaande afbeelding volgt een weergave van de situering van de bedrijvigheid uit de bovenstaande tabel ten opzichte van het besluitgebied.

Wanneer gekeken wordt naar de concrete situatie ter plaatse van de bedrijfspanden rondom het besluitgebied zijn op de daken van deze bedrijfspanden en de buitenmuren geen geluidproducerende installaties zichtbaar. Deze bedrijven worden derhalve door onderhavige ontwikkeling niet beperkt in hun beschikbare geluidruimte.

4.5.3 Conclusie

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

⁴ Afstanden gebaseerd op de afstand tussen de perceelgrens van de bedrijvigheid en perceelgrens van de dichtstbijzijnde woonkavels.

in hun bedrijfsvoering belemmerd. Vanuit het aspect 'milieu-zonering' bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

Op circa 395 meter ten westen van het besluitgebied is een aardgasleiding gelegen van de Gasunie. De planologische beschermingszone van deze leiding ligt niet over het besluitgebied. Voor wat betreft het aspect 'externe veiligheid' van deze leiding wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

4.6.2 Conclusie

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het

besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (adviesvragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De woningen binnen het besluitgebied betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

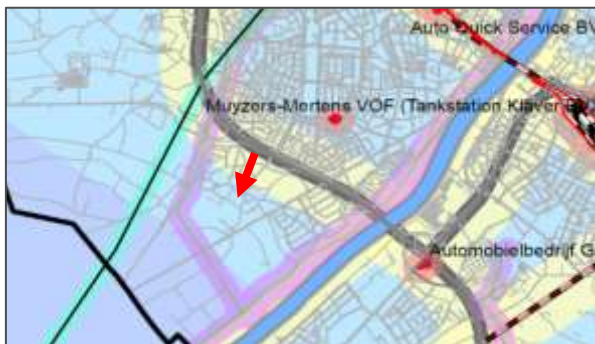
4.7.2 Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. Op de onderstaande afbeeldingen volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland en Belemmeringskaart van Venlo.

Risicovolle inrichting

Op een afstand van circa 1 kilometer bevindt zich de meest nabijgelegen risicovolle inrichting, betreffende het 'BP-tankstation Klaver BV' (met LPG-installatie). De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van deze inrichting bedraagt 45 meter en vormt zodoende geen belemmering voor onderhavig initiatief. Daarnaast heeft het tankstation een invloedsgebied van 150 meter. Ook hier ligt de projectlocatie ruimschoots buiten,

waardoor er geen rekenkundige invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico.



Figuur 6 Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo (globale ligging besluitgebied rode pijl)



Figuur 5 Uitsnede Risicokaart Nederland met ligging besluitgebied rode pijl

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid

Conform de belemmeringskaart externe veiligheid van de gemeente Venlo is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting 'BP-tankstation Klaver BV'.

Risicovol transport over wegen

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 450 meter de N273 gelegen, waarvoor geen PR 10^{-6} contour is vastgesteld. Voor deze weg geldt wel een plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} van 32 meter en plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van 111 meter. Voor de N273 geldt dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt. Het besluitgebied is ruimschoots buiten de PR 10^{-7} en 10^{-8} gelegen. Er vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats over deze weg, waardoor de ligging ten opzichte van de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.

Daarnaast ligt op een afstand van circa 440 meter ten noorden van het besluitgebied de A73, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van dit wegvak zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van de A73 bedraagt 1.500 meter, waardoor het besluitgebied en daarmee de beoogde woningen binnen het invloedsgebied gelegen zijn. De realisatie van de woningen in het invloedsgebied zal niet leiden tot een hoger groepsrisico. De ligging ten opzichte van de A73 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over wegen)

Conform het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' stelt de gemeente, afhankelijk van de afstand tot de risicovolle transportas, eisen aan de inrichting en bouwkundige maatregelen indien een (beperkt) kwetsbaar object (woning) binnen het invloedsgebied wordt toegevoegd. Het besluitgebied ligt met een afstand van circa 440 meter ten opzichte van de A73 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in

principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Risicovol transport over spoorwegen

Het besluitgebied ligt op circa 2,4 kilometer ten zuiden van de spoorlijn Venlo – Eindhoven, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour van deze spoorlijn is op het spoor zelf gelegen c.q. bedraagt 0 meter. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen. De maximale zone voor de groepsrisicoplafonds is gelegen op een afstand van 153 meter. Het Basisnet spoor gaat uit van een jaarlijks vervoer van 2150 (ketel)wagons (equivalenten) met brandbare gassen (traject Eindhoven-Oost-Station Venlo). Hiervoor geldt een invloedsgebied van 460 meter. Uit realisatiecijfers van ProRail blijkt bovendien dat vervoer van categorie D4 (toxische vloeistof) plaatsvindt. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 4.000 meter. Het initiatief ligt dus (wel) binnen het invloedsgebied van het de spoorweg. Gezien de ligging van het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over spoorwegen)

Voorgaande ontwikkeling ligt met een afstand van circa 2,4 kilometer conform het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding

Op een afstand van circa 395 ten westen van het besluitgebied is een buisleiding gelegen van de Gasunie. Er is voor deze buisleiding volgens de Risicokaart geen 10^{-6} contour of invloedsgebied vastgesteld. Op basis van het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' geldt voor een aardgasleiding een invloedsgebied van 95 tot 140 meter (afhankelijk van de diameter van de buisleiding). Hier ligt het besluitgebied ruimschoots buiten.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport buisleiding)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) wordt gesteld dat hogedruk aardgasleidingen een minimaal invloedsgebied hebben van 95 meter en een maximaal invloedsgebied van 140 meter. Het besluitgebied valt hier ruimschoots buiten. De ligging van het plangebied ten opzichte van de hoge druk aardgasleiding vormt zodoende geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

Op circa 950 meter ten westen van het besluitgebied is de Maas gelegen. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10^{-6} contour niet buiten de oever van de Maas is gelegen. Verder wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico van het vervoer over de Maas niet overschreden. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over deze waterweg, waaronder stofcategorie GT3, is het besluitgebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport waterwegen)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) geldt voor de Maas dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden - het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied - niet of met terughoudendheid gebouwd moet worden. Tot slot geldt conform het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) voor de Maas een invloedsgebied van 175 meter, waarbinnen bij nieuwe ontwikkeling een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Onderhavige ontwikkeling is gelegen op circa 325 meter afstand ten oosten van de Maas. Zodoende is de ontwikkeling niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied of het invloedsgebied.

4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven, A73 en de Maas is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien dient advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Venlo-Roermond, A73 en de Maas een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven.

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A73, spoorweg Venlo – Roermond en de Maas bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbaar gas (BLEVE⁵); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels onderhavige ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

⁵ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	- met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en

Aspect	Verantwoording
	de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tabel 3: Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A73 en de spoorlijn Venlo – Roermond.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de woning binnen het besluitgebied

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen

toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder arti-

kel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft BRO een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen uit deze quickscan toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' (Duitsland) bevindt zich respectievelijk op 4,3 kilometer ten zuidoosten en oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het besluitgebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de voormalige graanmalerij en de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen en twee vrijstaande woningen, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna 'Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick, rapportnr.: P00847, d.d. 27 februari 2020

Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met deze uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve een berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase⁷. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten.

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein en de sloop van de silofabriek buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broed-geval kunnen uitsluiten.

- Meerder sporen die duiden op de aanwezigheid van steenmarter zijn aangetroffen binnen het besluitgebied. In de zuidwesthoek van de silofabriek zijn een 4-tal holen gevonden die dienst kunnen doen als rust- of verblijfplaats voor deze marterachtige. Verder zijn er in de silotoren meerdere uitwerpselen aangetroffen van de steenmarter, variërend van recentelijke tot oudere. Daar de steenmarter is vrijgesteld tussen augustus en februari, dient het bouwrijp maken en de sloop van de fabriek binnen deze periode plaats te vinden om overtreding te voorkomen.

Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen

Houtopstanden

Aangezien het besluitgebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

In de beoogde situatie worden zeven woningen gerealiseerd binnen het besluitgebied. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren (van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Het besluitgebied is gelegen binnen de rest

bebouwde kom (matig stedelijk). De beoogde ontwikkeling voorziet in de navolgende woningtypes:

- Vijf patiwoningen binnen het segment koop, huis, tusse/hoek. Voor deze woningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 6,7 mvt/etmaal per woning op een gemiddelde weekdag. De totale verkeersgeneratie voor deze woningen komt zodoende uit op 33,5 mvt/etmaal (5 x 6,7).
- Twee vrijstaande woningen binnen het segment koop, huis, vrijstaand. Voor deze woningen geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 mvt/etmaal per woning op een gemiddelde weekdag. De totale verkeersgeneratie voor deze woningen komt zodoende uit op 15,6 mvt/ etmaal (2 x 7,8).

In navolging van het bovenstaande betreft de verkeersgeneratie die ontstaat middels onderhavige ontwikkeling 49,1 mvt/ etmaal op een gemiddelde weekdag. Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden opgevangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

4.9.2 Parkeren

In de beoogde situatie worden zeven woningen gerealiseerd binnen het besluitgebied. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren (van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Het besluitgebied is gelegen binnen de rest bebouwde kom (matig stedelijk). De beoogde ontwikkeling voorziet in de navolgende woningtypes:

- Vijf patiwoningen binnen het segment koop, huis, tusse/hoek. Voor deze woningen geldt een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte voor deze

⁷ BRO, AERIUS-berekening Holleweg-Springbeekweg Hout-Blerick, rapportnr.: P00847, d.d. 30 november 2020

woningen komt zodoende uit op 9,5 (5 x 1,9) parkeerplaatsen.

- Twee vrijstaande woningen binnen het segment koop, huis, vrijstaand. Voor deze woningen geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte voor deze woningen komt zodoende uit op 4 parkeerplaatsen.

In navolging van het bovenstaande betreft de parkeerbehoefte die ontstaat middels onderhavige ontwikkeling 13,5 parkeerplaatsen. Binnen onderhavig plan wordt op iedere woonkavel van de patio's één parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast worden er binnen de openbare ruimte (binnen het hofje aan de noordzijde van het besluitgebied) in totaal vijf parkeerplaatsen gerealiseerd. Op iedere woonkavel van de vrijstaande woningen worden gezien de omvang twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve worden er binnen het besluitgebied in totaliteit 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen overeenkomt met de parkeerbehoefte.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, voortvloeiend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

4.10.2 Toetsing

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het besluitgebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het besluitgebied is wel gelegen in binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Echter vormt de ligging binnen deze zone conform paragraaf 3.2.3. geen belemmering voor onderhavig plan.

Het is van belang in het besluitgebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het besluitgebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlopende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen binnen het besluitgebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlaktewater de primaire watergang 'Springbeek' op circa 90 meter ten zuiden van het besluitgebied. Middels onderhavige ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op deze waterloop.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater zal worden geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken.

Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' gelden de volgende uitgangspunten:

- Het te verhard oppervlak is groter dan 100 m²;
- Er wordt voorzien in een systeem met noodoverlaat naar gemeentelijk stelsel;
- De capaciteit conform bergingseis 3 betreft 50 liter per m² (in 24 uur).

Binnen het besluitgebied wordt gezien bergingseis 3 voorzien in de onderstaande hemelwatervoorzieningen.

Infiltratie 3 Bungalows

- infiltratie bebouwing 487 m² x 50 l = 24.350 liter
- infiltratie oprit 84 m² x 50 l = 4.200 liter
- totaal 28.550 l (28.5 m³)
- Er worden 16 infiltratieblokken (Heiterblock à 600 liter) ingraven in de oprit per woning

Infiltratie 2 Bungalows

- infiltratie bebouwing 339 m² x 50 l = 16.950 liter
- infiltratie oprit 72 m² x 50 l = 3.600 liter
- totaal 20.550 liter (20.5 m³)
- Er worden 17 en 18 infiltratieblokken (Heiterblock à 600 liter) ingraven in de oprit per woning

Infiltratie Woningen

- infiltratie bebouwing 300 m² x 50 l = 15.000 l
- infiltratie bestrating 112 m² x 50 l = 5.600 l
- totaal 20.600 l (20.6 m³)

- Er worden 17 infiltratieblokken (Heiterblock à 600 liter) ingraven in de oprit per woning

Bestrating voorplein

- infiltratie verharding mandeling terrein 500 m² x 50 l = 25.000 l
- totaal 25.000 l (25 m³)
- Er wordt een vijver aangelegd binnen het noordelijke gedeelte van het besluitgebied. De vijver is 0,6 meter diep heeft een oppervlakte van 41 m². Hiermee wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit. De betreffende vijver zal onderhouden worden door de VvE.

Middels de bovenstaande infiltratievoorzieningen wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit binnen het besluitgebied.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Op 1 april 2019 is de Keur van Waterschap Limburg vastgesteld die ook van toepassing is op onderhavig initiatief.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

4.10.3 Conclusie

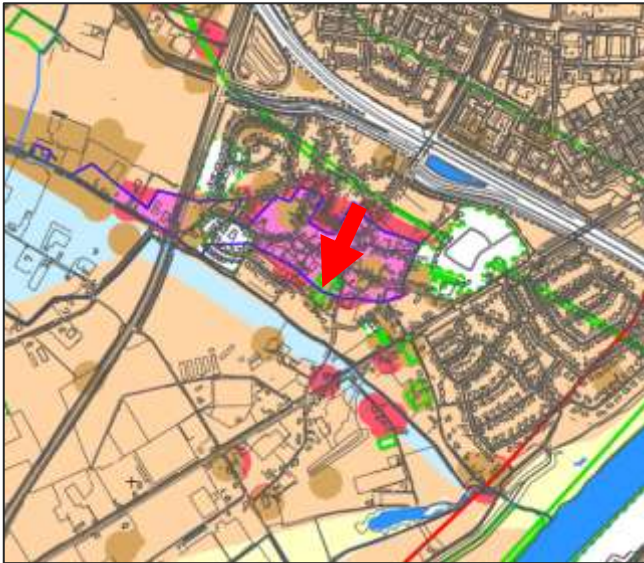
Als gevolg van de realisatie van de woning treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Er wordt binnen het besluitgebied voorzien in voldoende bergingscapaciteit voor het hemelwater. Het aspect water staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

4.11 Archeologie**4.11.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.



Figuur 5 Uitsnede Archeologische beleidskaart Venlo met globale aanduiding besluitgebied (rode pijl)

4.11.2 Onderzoek

In het verleden zijn er ter plaatse van het besluitgebied de diverse archeologische onderzoeken verricht:

- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Holleweg & Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 0710745, d.d. 20 april 2009.
- ARC, *Een aanvullend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Holleweg te Hout-Blerick gemeente Venlo*, rapportnr.: 2009/223, d.d. 15 december 2009.
- ADC ArcheoProjecten, *Venlo Hout-Blerick/Holleweg Een inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, rapportnr.: 2532, d.d. november 2010

Hieronder worden zodoende de conclusies uit deze reeds uitgevoerde bodemonderzoeken samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportages wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek zijn aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen de volgende conclusies opgenomen:

- Ongeveer de helft van het plangebied is nog bebouwd. Mogelijk is het bodemprofiel hier bij bouwwerkzaamheden verstoord. Het onbebouwde deel van het plangebied is voor zover bekend nooit bebouwd geweest. Indien er in het plangebied een esdek aanwezig is, is de kans dat mogelijk archeologische sporen intact zijn gebleven buiten de huidige bebouwing het grootst. De landschappelijke ligging van het plangebied op een hoge terrasrand boven een oude Maasmeander, is een vanuit archeologisch oogpunt zeer interessante locatie.
- In het plangebied geldt een hoge verwachting voor archeologische resten van het Laat- Paleolithicum tot de Nieuwe tijd. Grondsporen zullen mogelijk door verbruining niet of slecht zichtbaar zijn.
- Er wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Omdat er mogelijk ook (resten van) een grafveld in het plangebied kunnen worden verwacht, wordt het uitvoeren van een karterend booronderzoek in het plangebied niet zinvol geacht.

Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen

Uit de samenvatting en conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

- het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de onderzoekslocatie, zoals verwacht, op een Maasterras is gelegen. Op de Maasafzettingen is een kleiig eerddek tot ontwikkeling gekomen, waardoor de bodem kan worden geclassificeerd als bruine enkeerdgrond. Onder het esdek is een grotendeels intact holtpodzolprofiel aanwezig. De oorspronkelijke bosbodem van dit profiel is opgenomen in het eerddek. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- Geconcludeerd kan worden dat de kans op resten uit de periode Laat-Paleolithicum- Neolithicum klein is te noemen, aangezien de top van het oorspronkelijke bodemprofiel is opgenomen in het eerddek. De hoge archeologische trefkans voor latere periodes, met name de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, blijft, door het grotendeels intacte bodemprofiel, bestaan, omdat diepe grondsporen als paalkuilen en waterputten bewaarden gebleven kunnen zijn.
- Gezien de hoge archeologische trefkans voor de locatie voor met name Middeleeuwen en Nieuwe Tijd en de geringe mate van bodemverstoring, wordt de aanbeveling gedaan een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Dit onderzoek dient om vast te stellen of er sprake is van een vindplaats binnen de locatie. In principe kan dit onderzoek zich richten op het niveau direct onder het eerddek. Wanneer er in de nabijheid van boring 2 gegraven gaat worden, verdient het de aanbeveling om de proefsleuf daar te verdiepen tot 150 cm-mv, het niveau van het houtskoollaagjes. Het bevoegd gezag zal bepalen in welke vorm vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

Proefsleuvenonderzoek

Uit de samenvatting van het onderzoek blijkt dat over de lengte en breedte van het beschikbare onderzoeksterrein in totaal twee proefsleuven aangelegd zijn, waarvan één proefsleuf verbreed is. In beide proefsleuven is een archeologisch interessante zone vastgesteld.

Tijdens het onderzoek zijn sporen uit de periode tussen de Vroege Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen. De sporen bestaan uit paalsporen, welke onderdeel lijken uit te maken van een structuur, een greppel en een ondiep, onregelmatig, spoor. De aangetroffen sporen dateren uit de periode tussen de 6e en 20e eeuw. Bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen worden als zeer belangrijk beschouwd voor de gemeente Venlo, aangezien over deze periode in deze regio nog weinig bekend is.

De vindplaats is als behoudenswaardig gewaardeerd. Geadviseerd wordt deze vindplaats in situ te behouden. Indien behoud in situ niet mogelijk is, dient de informatie van deze vindplaats ex situ bewaard te blijven door middel van een vlakdekkende opgraving. Uitzondering voor behoud vormen het noordwestelijk en noordoostelijk deel van het plangebied alwaar diep gefundeerde gebouwen de eventueel aanwezige archeologische resten zullen hebben verstoord. Voor deze delen wordt geadviseerd deze vrij te geven voor ontwikkeling. Het is niet uitgesloten dat de vindplaats zich uitstrekt tot buiten het plangebied. Bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden wordt archeologisch onderzoek aanbevolen. Uitzondering hierop vormen die delen van de aangrenzende percelen waar de bodem dieper dan 1m-mv is verstoord.

Het in 2010 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek beperkte zich noodgedwongen tot het onbebouwde deel van het terrein. Ter plaatse van de loodsen is de diepteligging van archeologische sporen nog niet duidelijk.

Integrale afweging archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.6 reeds is aangegeven, is binnen het besluitgebied sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in de gemeentelijke Archeologische beleidskaart. Uit deze kaart is af te leiden dat het besluitgebied is gelegen binnen een zone met de status 'AMZ lopend' met een oppervlakte norm van 0 m². Uit de bouwdoSSIers is echter op te maken dat delen van de huidige veevoederfabriek zwaar onderkelderd zijn. Op deze plekken zijn geen archeologische sporen meer te verwachten. De loodsen aan de zuidzijde (Springbeekweg) zijn echter lichter gefundeerd. Ten aanzien van de fundering van de woningen (die niet onderkelderd zijn) zullen boorpalen worden toegepast. Hierdoor is de verstoring van de ondergrond beperkt. Aangezien onderhavig plan voorziet in het bebouwen ter plaatse van een vindplaats moet er vanuit gegaan worden dat voor de realisatie van het plan archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving noodzakelijk zal zijn.

De huidige opstallen worden gesloopt, waartoe mogelijkerwijs archeologische sloopbegeleiding van de achterste loodsen (boven de vindplaatscontour) gegevens over de diepteligging van sporen in dit deel en/of informatie over begrenzing van de vindplaats opleveren. Na de sloop van de huidige bebouwing zal het noodzakelijk nader archeologisch onderzoek in overleg met de gemeente Venlo worden uitgevoerd.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Toetsing

Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de 'Holleweg' en 'Hoverhofweg' wel aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze wegen niet wordt gewijzigd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

Het besluitgebied is gelegen binnen de historische kern van Hout-Blerick, welke belangrijke cultuurhistorische waarden vertegenwoordigd. Ter plaatse van het besluitgebied is momenteel nog de bedrijfsbebouwing en enkele aan- en bijgebouwen van het voormalig mengvoederbedrijf (graanmalerij) aanwezig. De vraag is of dit pregnant bouwwerk op deze binnplaats in de historische kern nog passend is ten opzichte

van het omliggende woongebied. Middels onderhavig bouwplan is getracht om een nieuw woongebied te realiseren, waarbij de privacy van de omliggende bebouwing zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. De aanwezige bebouwing zal zodoende volledig verdwijnen. Echter dient opgemerkt dat worden dat de huidige bebouwing reeds een geruime tijd niet meer in gebruik is, waardoor de bebouwing in verval is geraakt.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De beoogde woningen dienen te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag van toepassing is. Voor woningen geldt momenteel een EPC-waarde van 0,4. Binnen voorliggend plan is initiatiefnemer echter voornemens een EPC-waarde te bewerkstelligen van onder de 0,26. Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woning niet zal worden aangesloten op het gasnet.

Om deze EPC-waarde binnen de woningen te behalen en de algehele milieu-impact van het planvoornemen te beperken worden de navolgende maatregelen toegepast:

1. Toepassing van een warmtepomp en zonnepanelen, waardoor een aanzienlijke reductie in de uitstoot van CO₂ plaatsvindt.
2. Afkoppelen van het regenwater. Het regenwater zal binnen de projectlocatie worden opgevangen en geïnfilteerd in de ondergrond, hetgeen een positief effect heeft op het grondwater. Dit beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.
3. Afkoppelen van de riolering (afvalwater).
4. De groene vormgeving (toepassing van beplanting) binnen de projectlocatie. Groen binnen stedelijk gebied heeft niet alleen voordelen op het gebied van waterberging, maar brengt ook andere voordelen met zich mee. Het zorgt eveneens voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hit-

testress in bebouwd gebied. Daarnaast kunnen vergroeningsmaatregelen bijdragen aan het verminderen van energiegebruik. Beplanting heeft een verkoelend effect op de omliggende omgeving. Dit zorgt er voor dat in de zomer minder energie nodig is voor het verkoelen van een woning of gebouw.

5. Bouwtechnische aanpassingen die ervoor zorgen dat er bijvoorbeeld in beperkte mate zonlicht direct binnen de woningen valt. Dit zorgt ervoor dat de woningen koeler blijven, waardoor er minder energieverbruik plaatsvindt door het gebruik van bijvoorbeeld airco's in de zomer periodes.
6. Gebruik van duurzame materialen (waar mogelijk) bij de bouw van de woningen en vormgeving van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van isolerend glas, isolatie in de spouwmuren en hout met een FSC of PEFC-keurmerk.

5 Afweging belangen

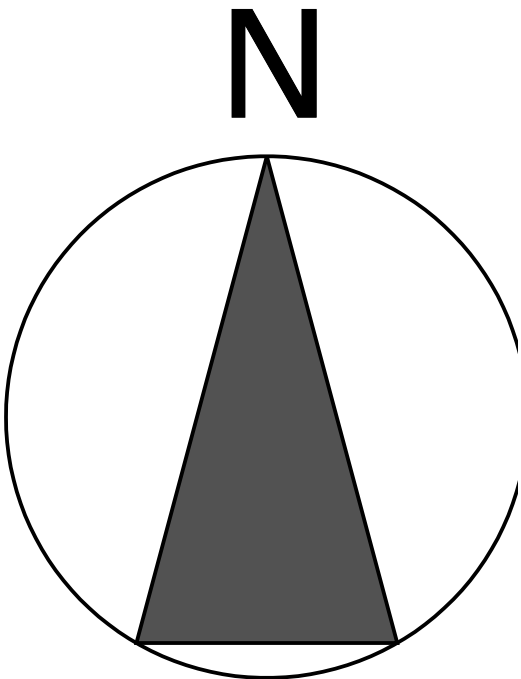
De gewenste ontwikkeling ter plaatse van het besluitgebied is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Kern Hout - Blerick'. Op de percelen rust grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. Het is niet toegestaan om op gronden met de bestemming 'Bedrijf' reguliere burgerwoningen te realiseren. Teven is ook de realisatie van een openbare weg niet toegestaan. Onderhavige ontwikkeling vindt ook gedeeltelijk plaats op gronden met de bestemming 'Wonen'. De realisatie van grondgebonden woningen met een tuin (waarin onderhavige ontwikkeling voorziet) zijn vanuit functioneel opzicht toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen'. Echter ontbreken op de gronden de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan'. Zodoende is de realisatie van een hoofdgebouw (woning) momenteel niet toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woningen passen ruimtelijk en functioneel gezien bij de aanwezige woningen aan de Holleweg-Springbeekweg en diens omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigente bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of land-

schapselementen en -structuren. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Bijlage 1 Tekening woningen



WIJZIGING
WIJZIGING DATUM OMSCHRIJVING

PROJECT
PROJECT 7 Woningen
PROJECTADRES Silohof Hout-Blerick
PROJECTADRES Holleweg/Springbeekweg
PROJECTADRES Hout-Blerick
FASE Omgevingsvergunning
OPDRACHTGEVER C.B.H Hout-Blerick BV
OPDRACHTGEVER Stadswegske 83
OPDRACHTGEVER 6131AG Roermond

TEKENING
DOSSIERNUMMER
ONDERWERP Overzicht

SCHAAL 1:200
DATUM 18-04-21

WIJNEN
ARCHITECTEN
Toon Hermanssingel 52
6132 BZ Sittard
E info@wijnenco.nl
T 046-4110511
F 046-4110501
E info@wijnenco.nl
W www.wijnenco.nl

PROJECTNUMMER
1917

TEKENINGNUMMER

OT-01

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01