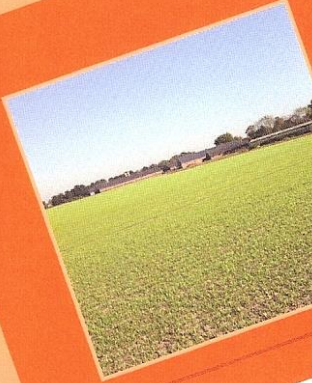
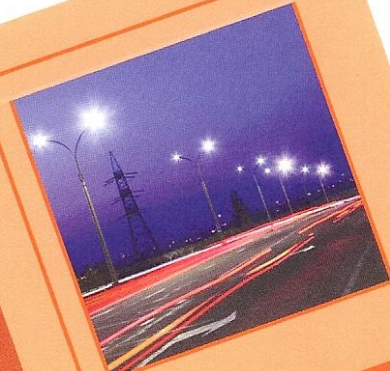
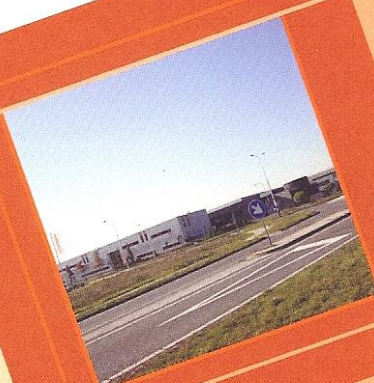
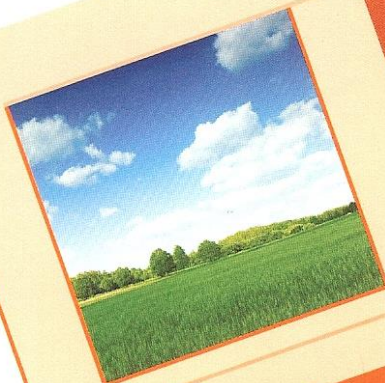




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woongebouw Sloterbeekstraat Venlo

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing Woongebouw Sloterbeekstraat Venlo

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

Aantal pagina's: 54

1^e concept: 4-6-2021

2^e concept: 11-6-2021

3^e concept: 18-01-2022

4^e concept: 02-03-2022

Definitief: 07-03-2022/10-05-2022

Opsteller: paraaf:

Controleur: paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202896

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

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

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	7
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	9
2.1	Beschrijving staat projectgebied	9
2.2	Korte historische schets	10
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur projectgebied	11
2.4	Projectbeschrijving	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Afweging beleidskader	28
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEKSASPECTEN	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Geluidhinder	31
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	32
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Milieuzonering	39
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.8	Ecologie	42
4.9	Waterparagraaf	45
4.10	Niet gesprongen explosieven (NGE)	49
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	51
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (omgevingsdialoog)	51
HOOFDSTUK 6	KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	52
HOOFDSTUK 7	PROCEDURE	53
7.1	Systematiek en verbeelding	53
7.2	Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo	53

BIJLAGEN

Bijlage 1: Brandveiligheidsaanbevelingen Sloterbeekstraat Venlo

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek gevelwering Sloterbeekstraat Venlo

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quicksan externe veiligheid

Bijlage 6: RBM II berekening groepsrisico spoor

Bijlage 7: Groepsrisicoverantwoording

Bijlage 9: Stikstofonderzoek

Bijlage 10: Infiltratie-onderzoek

Bijlage 11: Explosieven onderzoek

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woonwenz is de grootste woningcorporatie in de regio Venlo en heeft circa 8.500 woningen en 1.800 andere vastgoedobjecten in eigendom en beheer. De kernactiviteit van Woonwenz is het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare huurwoningen. In de eerste plaats voor mensen die geen koopwoning of duurdere (vrije sector) huurwoning kunnen betalen. Verreweg de meeste huurwoningen van Woonwenz zijn dan ook sociale huurwoningen (d.w.z. huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens). Daarnaast zet Woonwenz zich in voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Naast het verhuren van woningen, stimuleert Woonwenz ook eigen woningbezit door diverse woningen uit hun woningvoorraad te koop aan te bieden. Naast sociale woningbouw en –verhuur vindt Woonwenz een prettige, groene en veilige leefomgeving voor haar huurders van groot belang. Daarom investeert Woonwenz ook nadrukkelijk in de leefbaarheid van de wijken waar zij bezit heeft. Dat gebeurt samen met partners als de gemeente Venlo, zorg- en welzijnsinstellingen en natuurlijk de wijkbewoners zelf.

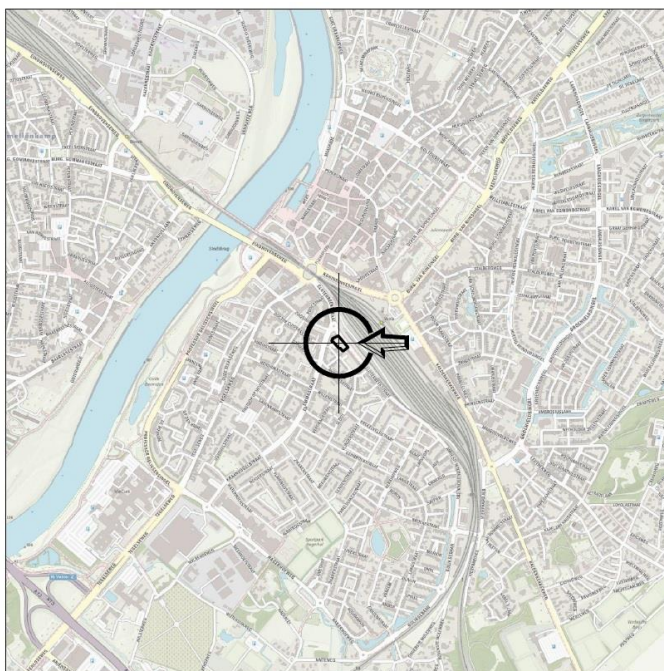
Als onderdeel van haar structurele woningbouwopgave heeft Woonwenz thans het plan opgevat om op de locatie Sloterbeekstraat 48 te Venlo (locatie van het voormalige M&M kantoor) 28 sociale huurappartementen en 37 parkeerplaatsen te realiseren. De locatie aan de Sloterbeekstraat is – onder meer - gelegen binnen het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Kantoor'. De bouw- en gebruiksregels van deze bestemming laten woningbouw echter niet toe.

Op 2 juli 2019 hebben burgemeester en wethouders van Venlo besloten in principe medewerking te willen verlenen aan een verzoek van Woonwenz om - in afwijking van het geldende bestemmingsplan - een wooninvulling op de locatie Sloterbeekstraat 48 te realiseren van minimaal 26 en maximaal 29 sociale huurappartementen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zal een omgevingsvergunningprocedure voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan' dienen te worden doorlopen.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Venlo, tegenover het spooreplacement. De locatie is plaatselijk bekend als Sloterbeekstraat (voormalig nr.) 48 en Jonkergouwstraat en is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie H nummers: 8768 en 8769. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 2035 m².

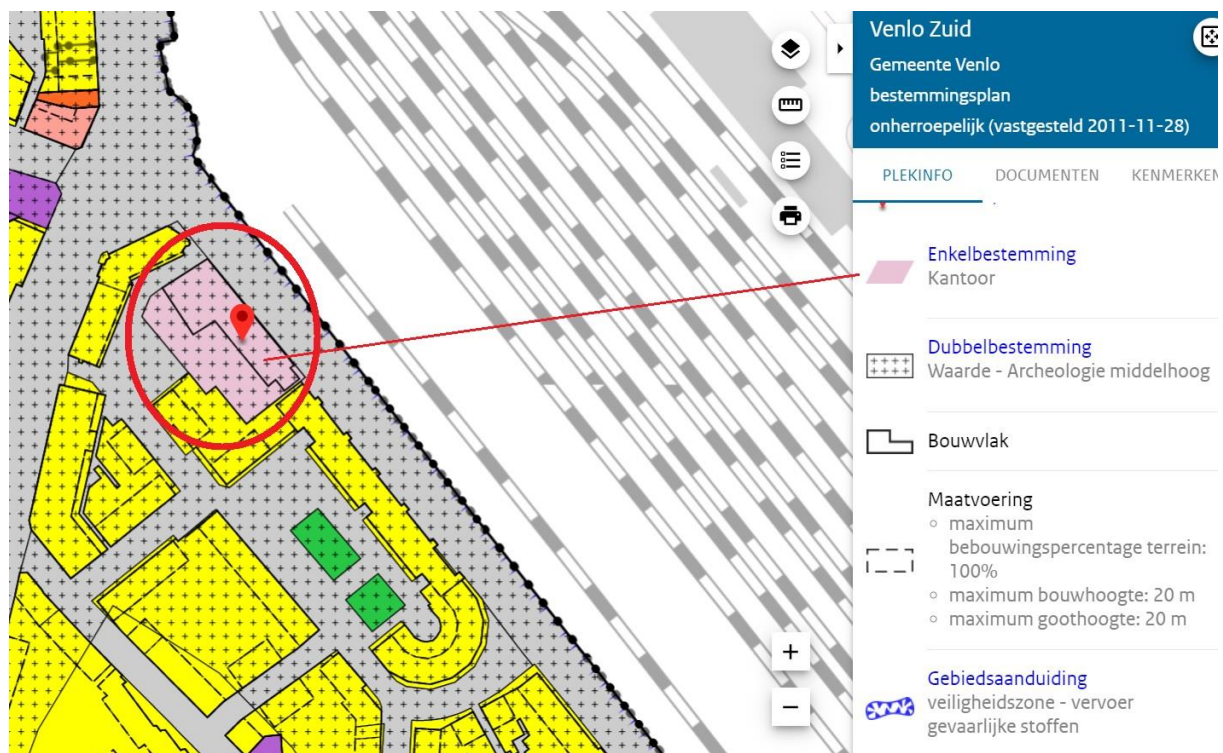
Op nevenstaande topografische kaart is de ligging van de locatie binnen Venlo aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
Venlo-Zuid	- enkelbestemming: Kantoor - dubbelbestemming: Waarde-Archeologie middelhoog - bouwvlak - maatvoering: ▪ bebouwingspercentage max. 100% ▪ bouw- en goothoogte max.20 meter - veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen	28 november 2011
Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen		25 november 2020
Kamerbewoning		25 november 2020



Uitsnede verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Kantoor' maken de bouw (en het gebruik) van het woongebouw met 28 sociale huurappartementen niet mogelijk. Woningen zijn **niet** toegestaan binnen de bestemming 'Kantoor'. Ook de maximale bouw- en goothoogte van 20 meter is **onvoldoende** voor het beoogde woongebouw (22,35 meter). Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van bewoners in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

De regelingen van de beide paraplubestemmingsplannen ('Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' en 'Kamerbewoning') zijn niet van toepassing op de bestemming 'Kantoor' uit het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'.

1.4 Planvorm

De wettelijke basis voor het afwijken van het bestemmingsplan is neergelegd in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^e Wabo. De omgevingsvergunning dient een 'ruimtelijke onderbouwing' te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
4. de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 bevat een gebieds- en projectbeschrijving. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de relevante milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het kostenverhaal en planschade. Hoofdstuk 7 bevat de procedure.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving staat projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Venlo, tegenover het spooreplacement van het NS-station Venlo. Het projectgebied betreft de locatie van het voormalige M&M kantoor aan de Sloterbeekstraat (voormalige huisnummer 48) en een gedeelte van de Jonkergouwstraat te Venlo. Dit kantoorgebouw is in 2010 gesloopt. Sindsdien is het projectgebied altijd een braakliggend terrein geweest dat deels verhard is (asfalt en puin) en deels onverhard (gras). Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het projectgebied.



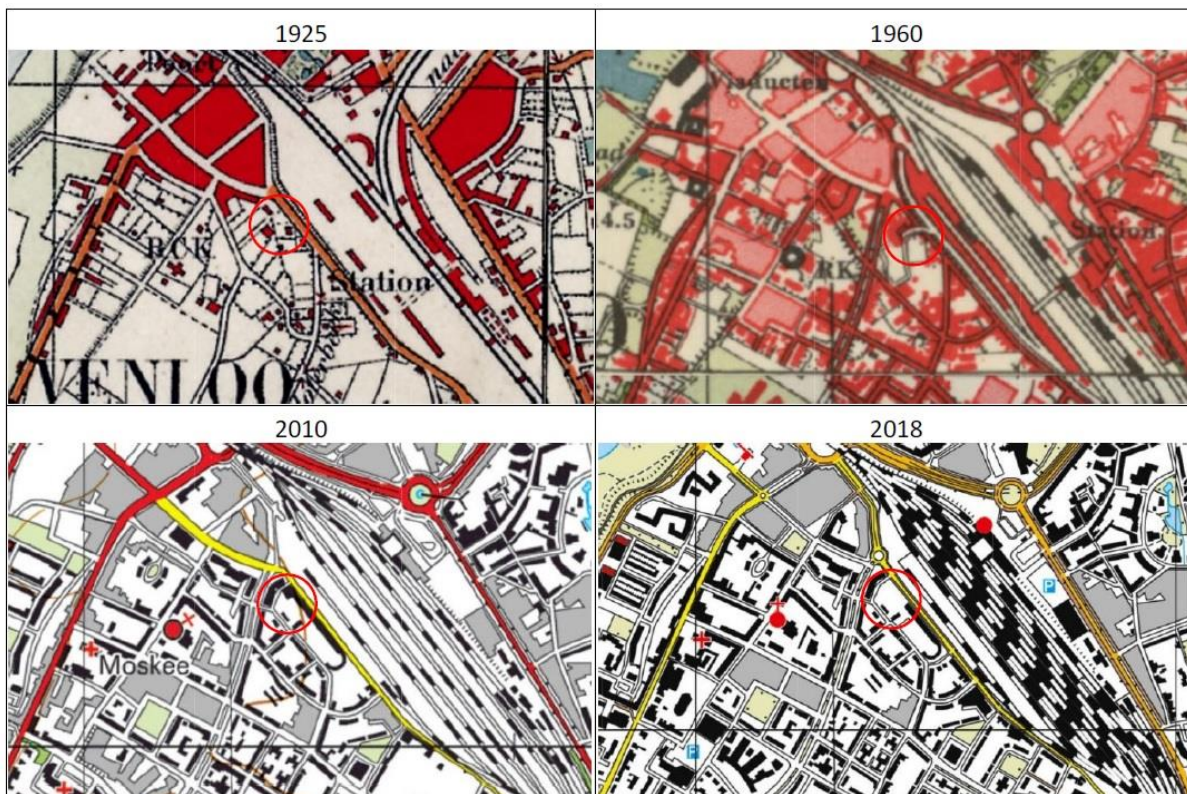


2.2 Korte historische schets

Na het verlenen van de stadsrechten in 1343 werd de vesting Venlo in de loop van de daarop volgende eeuwen steeds verder uitgebreid en versterkt. Zodra in 1867 besloten was dat Venlo geen vestingstad meer was, werd de afbraak van de knellende wallen met grote voortvarendheid ter hand genomen. De afbraak van de vestingwallen ging gepaard met een sterk groeiende bouwactiviteit. Vanaf 1874 kwam eerst de bebouwing van de vrijgekomen kavels aan de Kaldenkerkerweg, daarna sinds 1878 volgde woningbouw ten zuiden van de voormalige Roermondsepoort. De spoorlijn Venlo-Eindhoven die in 1865 was aangelegd over de binnenste vestingwal is nog steeds een barrière tussen Venlo-Zuid en de rest van de stad.

Op basis van de geraadpleegde historische kaarten blijkt dat het projectgebied sinds het eerste raadpleegbare kaartmateriaal (ca. 1850) bebouwd is geweest. Door de jaren heen is deze bebouwing vaak gewijzigd. In de jaren tachtig van de vorige eeuw onderzocht Venlo de mogelijkheid om sanering van de bedrijvigheid in Venlo-Zuid te combineren met stadsvernieuwing en woningbouw. In nauw overleg met het ministerie van VROM slaagde het gemeentebestuur erin deze ambitie te vertalen in een VINEX-opdracht. In 2003 raakte de oude spoorrand van Venlo-Zuid al aardig ontrafeld en zijn veel van de grote bedrijven naar bedrijventerrein Trade Port West verhuisd. In circa 2010 is de bebouwing gesloopt op deze locatie. Sindsdien is de locatie braakliggend. Een ringwegstructuur – waar de Sloterbeekstraat deel vanuit maakt - houdt de buurt toegankelijk en vrij van doorgaand verkeer.

Enkele uitsneden van historisch kaartmateriaal zijn opgenomen in onderstaande afbeelding.



2.3 Ruimtelijke en functionele structuur projectgebied

2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en verkeer

Het projectgebied ligt in het binnenstedelijk centrumgebied van Venlo. Het projectgebied maakt deel uit van de wijk Venlo-Zuid. De ruimtelijke structuurdragers in dit gebied zijn duidelijk herkenbaar; de Maas en de Tegelseweg in het westen, de A73 en de Hagerhofweg in het zuiden, de spoorzone (het spooreplacement van van het station) in het noorden en de spoorlijnen van en naar Duitsland alsmede van en naar de richting Tegelen-Roermond in het (noord)oosten.

De wijk Venlo-Zuid wordt door ringwegstructuur omgeven - bestaande uit de Sloterbeekstraat-Amnesty Internationalstraat-Guliksebaan-Hagerhofweg-Tegelseweg - die voor de ontsluiting zorgt en doorgaand verkeer om de wijk afwikkelt. De overige wegen hebben meer de functie van woonstraten. Op de Sloterbeekstraat geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur.

Parkeren aan de Sloterbeekstraat en omgeving gebeurt grotendeels in de openbare ruimte door middel van langsparkeren langs wegen en woonstraten en op parkeerterreinen. Parkeren op eigen terrein vindt slechts incidenteel plaats, vooral ook omdat de meeste woningen geen privé zijn, maar eigendom van woningbouwcorporaties zoals Woonwenz.

2.3.2 Groen en water

De Sloterbeekstraat heeft ter hoogte van het projectgebied een 'stenig' karakter. Er is slechts een beperkt oppervlak aan openbaar groen en boomstructuren. Bijna al het groen dat aanwezig is, is stedelijk (openbaar) groen. Privé voortuinen zijn er nauwelijks. Het openbare groen c.q. het groenbeeld in de Sloterbeekstraat wordt vooral gevormd door een haagstructuur tussen de straat en het spooreplacement, waardoor het spooreplacement zoveel mogelijk aan het oog wordt onttrokken, straatbomen ter plaatse van de parkeervakken en kleine grasvelden.

Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers e.d.) is afwezig ter plaatse van de Sloterbeekstraat.

2.3.3 Functies

Het overgrote deel van het de omgeving van het projectgebied heeft een woonfunctie. Verspreid in de omgeving komen enkele bedrijven en kleine voorzieningen (horeca, detailhandel) voor, met name in de buurt van de randen van de wijk Venlo-Zuid. Aan de zuid- en oostrand is deze bedrijvigheid iets grootschaliger.

2.4 Projectbeschrijving

2.4.1 Stedenbouw, architectuur, programma en maatvoering

Stedenbouw

De combinatie van een laagbouwvolume met een hoogbouwvolume vormt de basis van het ruimtelijk concept. Door beide volumes – met ieder een sterke eigen identiteit – in elkaar te schuiven, ontstaat een spannende compositie. Er is gekozen voor een opzet van het laagbouwvolume met 5 beuken in 3 bouwlagen. Het hoogbouwvolume is 7 bouwlagen hoog en heeft 2 beuken. In totaal worden op deze wijze 28 appartementen gerealiseerd. Alle appartementen hebben een eigen balkon. De privacy van de appartementen op de begane grond (aan de Sloterbeekstraat) wordt gegarandeerd door deze 5 woningen 50 cm te tillen ten opzichte van het maaiveld. Doordat de woningen ook via de galerij aan de achterzijde zijn te bereiken, zijn alle woningen integraal toegankelijk.

De entree is markant gepositioneerd op de hoek van de Sloterbeekstraat en de Jonkergouwstraat. Deze is zowel toegankelijk vanaf de voorzijde als vanaf de achterzijde van het gebouw. Direct gekoppeld aan de hoofdentree is de gemeenschappelijke scootmobielruimte en gemeenschappelijke fietsenberging voorzien.

De gevels worden verzacht door toevoeging van **gevelgroen**. Naast de uitstraling heeft dit een positief effect op de biodiversiteit (natuurinclusief bouwen) én fungeert het groen als windscherm bij de balkons van de woningen.

Architectuur

De architectuur is geïnspireerd op de lokale baksteenarchitectuur met robuuste volumes welke zijn voorzien van perforaties. De balkons worden ingesneden in deze volumes, waarmee een nadrukkelijke verticale geleiding wordt gecreëerd. Door de laagbouw als het ware in het hoogbouwvolume te schuiven ontstaat een speelse massaopbouw. Dit wordt versterkt door voor beide volumes een contrasterende materialisatie in lichtbeige en donkerrood toe te passen. De overgang van de volumes wordt extra benadrukt door het toepassen van een betonnen L-elementen, die naadloos overgaan in het bovenliggende balkon.

Met de rijk begroeide gevels en -balkons ontstaat een aantrekkelijk groen gevelbeeld. De gevel aan de Jonkergouwstraat is bovendien voorzien van extra ramen in de woonkamer. Naast extra daglicht ontstaat op deze wijze een levendige kopgevel en fraaie uitstraling vanaf iedere zijde.

Programma en bouwkundige maatvoering

Het project heeft betrekking op het realiseren van een woongebouw met 28 sociale huurappartementen. Het woongebouw bestaat uit maximaal 7 bouwlagen (begane grond en 6 verdiepingen). Daarboven bevindt zich dan ook nog de liftopbouw. Het hele gebouw kent een platte afdekking met een maximale bouwhoogte van 22,35 meter + bouwpeil¹. De bebouwde oppervlakte bedraagt 861 m².

De toegang tot alle appartementen vindt plaats via een galerij aan de achtergevel van het woongebouw. Aan de achtergevel bevindt zich ook een vluchtrap. Op de begane grond is een centrale fietsenstalling en centrale berging/scootmobielruimte gelegen.

¹ bouwpeil= bovenzijde begane grondvloer. Bouwpeil ligt 50 cm boven maaiveldhoogte van het projectgebied van 20 meter +NAP.

Daarnaast heeft ieder appartement ook nog een eigen in pandige berging/scootmobielruimte). De appartementen hebben een gemiddeld BrutoVloerOppervlak (BVO) van ca. 91 m² en een GebruiksOppervlak (GO) van ca. 80,5 m².

Hieronder zijn een aantal afbeeldingen en impressies opgenomen die het beoogde ontwerp weergeven.



voorgevel



voorgevel



achtergevel



achtergevel

2.4.2 Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte

Ontsluiting

Voor de realisatie van het project wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet. Het nieuwe woongebouw wordt ontsloten via de Sloterbeekstraat en de Jonkergouwstraat.

Parkeren

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een binnenterrein dat ontsloten wordt via de Jonkergouwstraat. Doordat de parkeerplaatsen ontsloten worden aan een dergelijke secundaire weg kan een veilige verkeerssituatie worden gewaarborgd. De parkeernorm van Venlo is afgestemd op de landelijke normen.

Deze staan weergegeven in de publicatie 381 van het CROW: “Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen” (december 2018). De parkeernorm voor sociale huurappartementen op een locatie in de schil van het centrum ligt tussen 0,8 en 1,6 pp/woning (incl. bezoekersaandeel). In overleg met de gemeente Venlo wordt een gemiddelde parkeernorm van 1,3 pp/appartement gehanteerd. Bij een programma van 28 (sociale huur)appartementen zijn er dus (afgerond) 37 parkeerplaatsen nodig. Het project voorziet in 28 reguliere parkeerplaatsen en 1 invalideparkeerplaats op eigen terrein. Verder worden er 8 parkeerplaatsen toegevoegd in de openbare ruimte, namelijk 5 parkeerplaatsen aan de Sloterbeekstraat en 3 parkeerplaatsen aan de Jonkergouwstraat (zie ook onderstaande afbeelding inzake parkeren en groenvoorzieningen).

Op de begane grond is verder een centrale fietsenstalling voor 8 fietsen en een scootmobielstalling voor 7 scootmobielen aanwezig. Daarna heeft ieder appartement ook nog een eigen inpandige berging annex scootmobiel- en fietsruimte. Hierdoor wordt in voldoende fietsparkeerruimte voorzien.

Openbare ruimte en openbaar groen in en om het projectgebied

Een kwaliteitsimpuls voor de omgeving is essentieel. De openbare ruimte, met name aan de de Jonkergouwstraat, is momenteel onsamenhangend en rommelig ingericht en verdient een opwaardering. De omliggende openbare ruimte wordt volledig nieuw aangelegd en sluit naadloos aan bij de afgeschermden private buitenruimten.

Stedelijk groen

Naast de realisatie van het gevelgroen aan het gebouw, worden verder op de erfgrenzen groenstroken aangelegd met groenblijvende hagen en bodembedekkers. Dit groen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het hitte-eiland-effect in dit stedelijke gebied. De parkeervakken worden uitgevoerd in BKK betonklinkers. Voor de privacy van de achtergelegen grondgebonden woningen wordt een groen scherm van leilindes aangebracht.



parkeren en groenvoorzieningen

2.4.3 Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Bij de ontwikkeling van het energieconcept staat het thermisch comfort voor de bewoners centraal. De gebouwschil wordt uitgevoerd als zeer hoogwaardige schil met een hoge thermische isolatie, HR++ beglazing (na gewijzigde BENG berekening) en hoge luchtdichtheid. Naast het voorkomen van warmteverliezen zorgt dit voor zeer comfortabele oppervlaktetemperaturen van zowel wanden als glasvlakken en wordt koudeval voorkomen. Door toepassing van een individuele lucht-water warmtepomp met laagtemperatuurvloerverwarming kan er zowel worden verwarmd als gekoeld. In combinatie met balansventilatie (waarbij de Ingeblazen verse lucht wordt voorverwarmd) is maximaal bewonerscomfort gegarandeerd in zowel winter als zomer.

In het toekomstbestendig ontwerp is reeds rekening gehouden met de veranderende wet- en regelgeving: er wordt voldaan zowel aan de huidige EPC-els van 0,0 als aan de toekomstige BENG-regelgeving. Met name de temperatuuroverschrijding (zgn.TO-juli-els) wordt voorkomen door de integratie van actieve koeling als onderdeel van de gekozen warmtepompinstallatie. Het gehele gebouw wordt uiteraard gasloos. Er wordt verder voorzien in de aanleg van PV panelen (zonne-energie) waar het volledige dakoppervlak voor gebruikt wordt.

Circulariteit (C2C)

Circulariteit sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Er wordt verder ingezet op natuurinclusief bouwen. In het ontwerp is rekening gehouden met infiltratie van hemelwater en worden de gevels flink vergroend (gevelgroen). Bij de individuele appartementen wordt ingezet op balkonaankleding met veel groen. Naast een aantrekkelijk uitzicht voor de bewoners krijgt het gebouw op deze wijze een groene uitstraling. Naast het stimuleren van de biodiversiteit heeft het aantrekkelijk groen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heeft groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Bij de inrichting van het terrein wordt dus nadrukkelijk ingezet op zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding. Deze ruime oppervlakte aan hoogwaardige groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het **hitte-eiland-effect** in dit stedelijke gebied.

Dit ontwerp heeft een positief effect op het grondleven en de biodiversiteit. Door het uitgekende gebiedseigen beplantingsplan ontstaat een aantrekkelijk voor- en achterterrein met aangenaam leefklimaat voor bloemen, insecten, vogels, bewoners en omwonenden.

2.4.4 sociale veiligheid en brandveiligheid

sociale veiligheid

Het aspect sociale veiligheid is op verschillende manieren vertaald in het ontwerp. Door het toepassen van een lage borstwering is er vanuit de woning een beter zicht op straat. De toegang van het gebouw is centraal voor alle appartementen en is uitgevoerd met veel glas dat zorgt voor een goed zicht op de openbare ruimte. Bezoekers aan de toegangsdeur kunnen via een video intercom vanuit het appartement bekeken worden. Nabij de toegangsdeur van het woongebouw, voordeuren appartementen, trappenhuis, parkeren en bergingen wordt gezorgd voor voldoende verlichting.

brandveiligheid

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de brandcompartimenten naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw, wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegel symmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens of het hart van de openbare weg gelegen gebouw. Het gebouw wordt ingedeeld in brandcompartimenten. De brandwerendheid tussen de brandcompartimenten onderling wordt uitgevoerd conform de in het bouwbesluit gestelde eisen.

brandveiligheidsadvies en brandveiligheidsrapportage

Bureau GBB te Maastricht heeft een onderzoek naar mogelijke brandoverslag (conform NEN 6068) i.v.m. dit project verricht. Het primaire doel van dit onderzoek was om aan te geven aan welke eisen het gebouw moet voldoen i.v.m. beperking van uitbreiding van brand, conform het thans geldende Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende normeringen. De ontwerp is met in acht name van deze aanbevelingen verder uitgewerkt.

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

2.4.5 Privacy, bezonning en schaduwwerking

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen alsmede een onaanvaardbare vermindering van zonlicht dan wel optredende schaduwwerking, hoeft niet gevreesd te worden. Van belang is hierbij het volgende.

1. De afstanden tussen het woongebouw (appartementen) en de nabijgelegen woningen van derden aan de Jonkergouwstraat en de minister van Hallstraat bedragen minimaal ca. 15 meter en maximaal ca. 50 meter. Dat zijn afstanden tussen woningen die in een centrumstedelijke omgeving volkomen normaal zijn in Nederland.
2. Er is zorggedragen voor een zodanige situering en oriëntering van het nieuwe woongebouw ten opzichte van de andere woongebouwen en grondgebonden woningen in de directe nabijheid, dat er nergens een voorkant-voorkantsituatie ontstaat, maar altijd een voorkant-zijkantsituatie dan wel een voorkant-achterkantsituatie.
3. Met de voorgestelde indeling/plattegronden en door de beoogde gevelopbouw van het woongebouw, wordt beoogd om zo min mogelijk overlast te bezorgen. Zo is indeling van alle appartementen zodanig dat de hoofdverblijfsruimten (woonkamer/keuken), de balkons en de (stads)tuinen aan de voorzijde (d.w.z. aan/langs de Sloterbeekstraat) liggen. Aan de zijde van de Jonkergouwstraat (achterkant van het beoogde woongebouw) zijn privacy minder gevoelige functies gepland (zoals entree/galerij, slaapkamer, berging, vluchtrap). Door deze indeling en oriëntatie wordt voorkomen dat er een onaanvaardbare voortdurende, directe en onbelemmerde inkijk vanaf het nieuwe woongebouw in verblijfsruimten van omringende woningen plaatsvindt.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Afweging

Het project is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2821 (dorpskern Annen)).

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is ook een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gegeven. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied - onder meer - ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied (zie hiervoor o.a. ABRvS 28 april 2015, 201408996/1/R6).

Afweging

Het onderhavige project voorziet in de transformatie van een voormalige kantoorlocatie waarbij een woongebouw met 28 sociale huurappartementen mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder Duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

Zowel de regionale als lokale behoefte aan extra sociale huurappartementen in het centrum van Venlo is uitgebreid aangetoond in geldend regionaal en gemeentelijk planologisch (woon)beleid, namelijk in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 als in de (gemeentelijke) Woonvisie 2016-2021 en de daaruit voortvloeiende dynamische woningbouwprogrammering. Op deze plaats wordt verwezen naar de bijgevoegde motivering in paragrafen 3.3.1, 3.4.3 en 3.4.4.

Het project wordt gerealiseerd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier immers een locatie binnen de bebouwde kom en in het centrum van Venlo. In het vigerende bestemmingsplan kende deze locatie met 'Kantoor' al een bestemming voor een stedelijke functie. Het ter plaatse opgenomen bouwvlak mocht volledig (100%) bebouwd worden. Om de projectlocatie waren (en zijn) andere stedelijke functie gelegen, met name andere woongebouwen voor gestapeld wonen en een verkeersfunctie (wegen, parkeerplaats, NS-station Venlo/spooreplacement).

Op de oorspronkelijke locatie van het bouwvlak van het voormalige kantoorgebouw wordt nu in een andere stedelijke functie (gestapeld wonen) voorzien. Functioneel gezien betreft het dus de herinvulling binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Afweging

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief. Het betreft hier een stedelijke herinvulling (woningbouw) binnen binnenstedelijk gebied,, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt.

Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptie en energietransitie.

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

A. Thema Wonen en leefomgeving

De Omgevingsvisie Limburg 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.

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.

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 droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

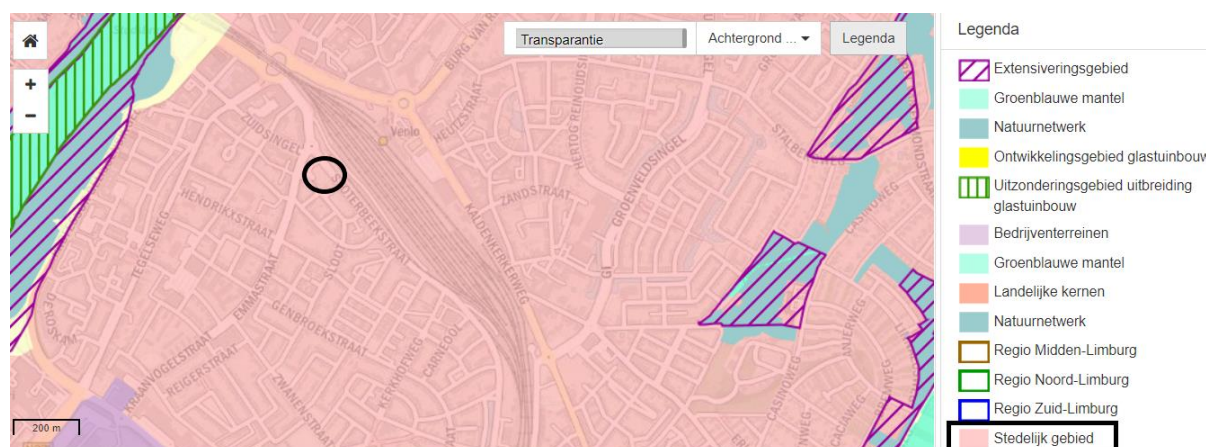
B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Afweging

Het projectgebied is gelegen in de zonering 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



zonering

De gemeente Venlo kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

De aan de orde zijnde herontwikkeling en transformatie van het projectgebied tot een nieuwe binnenstedelijke woonlocatie met een veel betere ruimtelijke (omgevings)kwaliteit, in een hoogwaardige architectuur en voor een specifiek segment in de woningmarkt (sociale huurappartementen), past in de beleidsvisie van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

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

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

Afweging

Dit plan is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze LDV-toetsing is in paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Er zijn in de wijk Venlo-Zuid geen bestaande leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen beschikbaar waarin het beoogde programma van 28 sociale huurappartementen gerealiseerd kan worden.

De paragrafen 3.3.1 en 3.4 van deze plantoelichting bevat de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar beide paragrafen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt. Verder beoogt de Structuurvisie een dynamisch beheer van de woningvoorraad te bevorderen. Onderdeel hiervan is het voortdurend werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden of braakliggende terreinen kunnen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Vandaar dat hergebruik en herbestemming van dergelijke leegstaande panden en terreinen belangrijk is.

Afweging

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de Woonvisie 2016-2021 en de dynamische woningbouwprogrammering (DWP). Het project levert met 28 sociale huurappartementen in het centrum van Venlo een belangrijke bijdrage aan de realisatie van meer woningen in juist dat specifieke segment van de woningmarkt en voor de specifieke (grote) doelgroep aan woonconsumenten die van dit woningaanbod afhankelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2030

De gemeente Venlo heeft in maart 2010 de 'Strategische Visie 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Venlo er naar streeft om in haar gemeente te beschikken over een mix van het hebben van een aantrekkelijke binnenstad en een ligging in een groene omgeving. Deze kenmerken zullen van de gemeente Venlo een aantrekkelijke plek maken om te wonen, als bedrijf te vestigen of om als gast te bezoeken. Voorts geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie aan dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft.

Iedere wijk in de gemeente kent voldoende goede betaalbare woningen. De woningopbouw welke in 2010 aanwezig was, zorgde voor een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Dat betekent, mede gelet op de wens om te komen tot een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw en meer koopkracht te behouden binnen de regio, dat er extra aandacht is voor woningbouw binnen het bovenste segment van de lokale woningmarkt en studentenhuisvesting.

De strategische visie richt zich dus vooral op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en het behouden van de koopkracht binnen de regio en beoogt het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te concentreren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Venlo heeft op 25 juni 2014 de 'Ruimtelijke Structuurvisie' vastgesteld. De Ruimtelijke Structuurvisie moet worden aangemerkt als een logisch uitvloeisel van de Strategische Visie 2030. Deze Ruimtelijke Structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Concreet komt in deze structuurvisie naar voren hoe de gemeente haar omgeving in de komende jaren wil inrichten, bebouwen en gebruiken. In deze Ruimtelijke Structuurvisie wordt voor een groot aantal gebieden in de gemeente Venlo aangegeven welke doelen worden nagestreefd.

In het ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo wordt op basis van de structuurvisie ingezet op het intensiever benutten van het bestaand stedelijk gebied door transformatie, hergebruik en herstructurering van bestaand vastgoed en braakliggende gronden. Het beoogde woningbouwproject initiatief sluit dus in beginsel goed aan op het ruimtelijk beleid. Echter, het intensiveren van het stedelijk gebied is niet overal wenselijk. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar gestreefd moet worden naar verdichting en op andere locaties naar verdunning, oftewel een intensiever of een minder intensief gebruik. Verdichting is aan de orde op locaties en in buurten nabij de vitale voorzieningenstructuur en in de nabijheid van openbaar vervoer. Verdunning daarentegen is aan de orde als de milieuomstandigheden (bv. nabijheid hoofdinfrastructuur of emplacements) minder gunstig zijn voor een goed woon- en leefklimaat of als maatregelen vanuit klimaatverandering - meer groen en/of waterbuffering - prioriteit moeten krijgen.

Afweging

De beoogde transformatie op de locatie aan de Sloterbeekstraat leidt tot een verdichting. De nabijheid van het stedelijk centrum en openbaar vervoer pleit ook voor een verdichting op deze locatie. Echter, de ligging tegenover het Venlose spooreplacement maakt een strategie van verdunnen op deze locatie ook tot een logische keuze. Uit planologisch oogpunt heeft een minder intensief woonprogramma voor de locatie de voorkeur, maar door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is de volkshuisvestelijke en ruimtelijke noodzaak aangetoond van dit project. Onderdeel daarvan is ook dat uit de milieu-planologische toetsing is gebleken dat, ondanks de aanwezige milieucondities in relatie tot het spooreplacement, een goed en veilig woon- en leefklimaat op deze locatie kan worden gegarandeerd. Verwezen wordt hier naar paragraaf 4.4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4.3 Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2021-2026' vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2021-2026 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft ook mede inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Met vaststelling van de Woonvisie Venlo 2021-2026 schept de gemeenteraad van Venlo de kaders en randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de stad. De Woonvisie bestaat uit drie hoofdthema's die nader worden uitgewerkt: De belangrijkste opgaven hierbij zijn:

1. Robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo.

Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met partners, zoals de woningcorporaties.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningvoorraad

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die de gemeente aan Venlo wil binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

De gemeente Venlo heeft het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan gewenste (nieuwe) doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

3. Voldoende kwalitatief aanbod op het gebied van wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden. Belangrijk punt is de koppeling van de woonvisie met de opgave om uitvoering te geven aan de actielijn wonen en zorg vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg van het Programma Langer Thuis. Ook kan met de nieuwe woonvisie invulling gegeven worden aan de aangenomen motie van de raad 'Woonzorg Voorzieningen voor Ouderen' (van 27 mei 2020).

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende ordenende principes:

- **Versnellen:** waar mogelijk opgaven versneld oppakken
- **Verbinden:** verbinding zoeken met andere beleidsterreinen en met andere opgaven en vraagstukken (wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen)
- **Vernieuwen:** open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Afweging

Het beoogde woningbouwproject past met het bouwprogramma van 28 appartementen in het segment sociale huur, in de lijn van de Woonvisie 2016-2021. Verder zijn de te realiseren woningen opgenomen in de Prestatieafspraken 2019 (DAEB segment) en past het initiatief binnen de dynamische woningbouwprogrammering.

3.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering (DWP)

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie 2016-2021 en de Strategische Visie 2030. De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag.

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

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

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

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

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

De dynamische woningbouwprogrammering biedt de gemeente Venlo handvaten om haar aanwezige plancapaciteit in verhouding te brengen tot de kwantitatieve woningbehoefte.

Afweging

Op 2 juli 2019 hebben burgemeester en wethouders van Venlo besloten om mee te werken aan de realisatie van dit project. Daarmee is het concrete woningbouwproject te kwalificeren als een categorie 2-plan.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ruimtelijke herinvulling van een braakliggende binnenstedelijke locatie door de bouw van 28 sociale huurappartementen niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende planregels uit het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Juridisch kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden -aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een informele m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Categoriale indeling van het project; stedelijk ontwikkelingsproject

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-ontwikkelingsbeoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.² kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

4.1.2 Toetsing

Toets m.e.r.-plicht

Binnen de projectlocatie wordt een woongebouw met 28 sociale huurappartementen, een parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Het realiseren van een dergelijk project komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woongebouw binnen stedelijk gebied *kan* mogelijk worden aangemerkt als de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D11.2). De bij deze categorie genoemde drempelwaarden worden echter bij lange na niet overschreden, waardoor er in ieder geval zeker geen verplichting geldt om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit de (uitgebreide) jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de enkele omstandigheid dat een project relevante (negatieve) milieugevolgen heeft niet doorslaggevend is voor het oordeel of zo'n project is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van onderdeel D, kolom I, categorie 11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. De concrete aard en omvang van het project zijn veel belangrijkere criteria voor deze beoordeling (zie bijvoorbeeld AbRvS 15 maart 2017 / 201601015/1/R1 ECLI:NL:RVS:2017:694 (bouwmarkt Hornbach) en rechtbank Limburg, 8 december 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:9624).

Belangrijke criteria die in de jurisprudentie een rol spelen bij het oordeel of een project een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is, zijn:

- de aard en de omvang van de voorziene wijziging;
- de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte);
- mogelijke gevolgen voor het milieu;
- veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking);
- de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied

Toepassing gevend aan deze criteria leidt tot de conclusie dat er in casu geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het aan de orde zijnde project betreft een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling (zowel wat betreft het bouw -en woonprogramma, het aantal benodigde parkeerplaatsen en de optredende verkeersbewegingen). Het project wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Binnen het projectgebied zijn verder - ingevolge het geldende bestemmingsplan – nu al diverse stedelijke functies toegestaan in de vorm van kantoren, dienstverlening, parkeren, wegen en erven, waarbij het bebouwd - en verhard oppervlak maximaal 2035 m² mag bedragen. Het onderhavige project leidt tot een aanzienlijke afname van het bebouwd – en verhard oppervlak. Het project voorziet namelijk in een bebouwd- en verhard oppervlak van niet meer dan 1611 m².

² Staatsblad 2011, nr. 102

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of een andere beschermd natuurgebied dat behoort tot het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en het project geen negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er is geen risico op verontreiniging en het project leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/ of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt kortom dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Gelet op de concrete omvang en de ruimtelijke aard en invloed van dit project en gezien ook het feit dat dit plan geen (relevante) milieugevolgen heeft, kan worden geconcludeerd dat dit project geen stedelijk ontwikkelingsproject is in de zin van categorie D11.2 Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is ook een (aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). In het kader van dit project zijn alleen wegverkeerslawaai en spoorweglawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

De Sloterbeekstraat en de Jonkergouwstraat zijn stedelijk gelegen en hebben niet meer dan 2 rijstroken waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt. Het beoogde woongebouw is binnen deze zones gelegen. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in deze zones op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw binnen stedelijk gebied is 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh). De gemeente Venlo heeft geen eigen geluidbeleid.

Spoorweglawaai

De zones langs het spoor zijn afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP-waarden) langs het spoor. Het dichtst bij het projectgebied gelegen referentiepunt heeft een waarde van 53,2 dB. Conform het Besluit geluidhinder (Bgh) is in onderhavige situatie een wettelijke geluidzone van 100 meter van toepassing. De van toepassing zijnde geluidzone van het spoor overlapt het projectgebied.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 55 dB (art. 4.9, lid 1 Bgh). Onder bepaalde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB (art. 4.10 Bgh).

Akoestisch onderzoek

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plan overlapt. Het projectgebied is gelegen binnen de zone van de Sloterbeekstraat, de Jonkergouwstraten de spoorlijn Roermond-Eindhoven.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Jonkergouwstraat niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties voor de realisatie van het bouwplan ten aanzien van de Regentessestraat. Ten gevolge van de Sloterbeekstraat en de spoorlijn Roermond - Eindhoven wordt de voorkeursgrenswaarde *wel* overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden wel gerespecteerd.

In het onderzoek zijn mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht. Deze stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere grenswaarden vanwege de Sloterbeekstraat en de spoorlijn vastgesteld te worden. De cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder, conform de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste (Lcum) 61 dB. Er zijn geen wettelijke normen voorhanden waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden.

Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend als wordt voldaan aan het wettelijke binnenniveau. Een bouwplan moet voldoen aan het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Via een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels is inmiddels vastgesteld dat de karakteristieke geluidwering van de gevels (GA;k) van de geluidgevoelige verblijfsruimten en -gebieden voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Bij de geluidwering van de gevels is, in het kader van goede ruimtelijke ordening, rekening gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante geluidbronnen. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen (het wegverkeer, de spoorweg en industrielaawaai) bedraagt hoogstens 63 dB(A).

Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de rapporten die als bijlagen 2 en 3 integraal deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Er is in opdracht van Gemeente Venlo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Na uitvoering van het bodemonderzoek blijkt het volgende.

Conclusies regulier verkennend bodemonderzoek

- Uit de PAK-marker testen alsmede de chemische analyses van de kernen blijkt dat het asfalt niet teerhoudend is.
- De fundatielagen (0,08-0,35 m-mv), bestaande uit puingranulaat en slakken, welke gezien moet worden als een niet-vormgegeven bouwstof, zijn indicatief toepasbaar (herbruikbaar in het kader van het Besluit bodemkwaliteit).
- De bodem (tot 1,0 m-mv) is niet tot maximaal licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en/of PCB.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van “achtergrondwaarde” tot “industrie”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” deels te worden verworpen aangezien plaatselijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Dit had geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Ter plaatse van het projectgebied is geen asbest boven de detectielimiet aangetroffen. Indien het (maximale) asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Voor deze bodemlagen is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusies aanvullend onderzoek en depotkeuringen

- Ter plaatse van één boring (nr.301) wordt in de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) een sterke verontreiniging met lood en lichte verontreiniging met koper en kwik aangetroffen. Aangezien deze verontreiniging buiten de lijn der verwachting valt en niet te relateren is aan eventuele bijmengingen (zintuiglijk schone zand), is een heranalyse van dit monster ingezet op de parameter lood. De sterke verontreiniging met lood wordt niet bevestigd middels de heranalyse. Er is derhalve geen sprake van een sterke verontreiniging met lood ter plaatse van deze boring.
- In de overige boringen worden geen tot maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen en PAK. De in 2009 aangetroffen sterke verontreinigingen worden middels dit aanvullend onderzoek niet bevestigd.
- De resultaten van de depotkeuringen tonen aan dat de reeds ontgraven grond niet tot maximaal licht verontreinigd is met kobalt, kwik en/of PAK. De in 2009 aangetroffen sterke verontreinigingen worden middels de depotkeuringen eveneens niet bevestigd.

Op basis van de resultaten van het aanvullende onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van onderhavige locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekende mate (NIBM)

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

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

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

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project voorziet slechts in de bouw van 28 nieuwe appartementen. Het project is daardoor veel te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Achtergrondluchtkwaliteit

Op basis van de NSL Monitoringstool³ blijkt uit de monitoringsronde van 2020 dat de achtergrondconcentratie in 2020 nabij het projectgebied ten hoogste:

- 20,7 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂);
- 18,8 µg/m³ fijn stof (PM₁₀);
- 11,7 µg/m³ fijn stof (PM_{2,5}) betreft.

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uurgemiddelde	50 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	

De totale concentratie ter plaatse van de nieuwe appartementen voldoet ruimschoots aan de geldende normstelling.

De World Health Organization (WHO) hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 µg/m³ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}. De advieswaarde van NO₂ is gelijk aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze advieswaarden wordt voldaan, wordt tevens voldaan aan de wettelijke normstelling en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De reeds inzichtelijk gemaakte achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO. Verder blijkt uit de NSL Monitoringstool dat de concentraties een dalende trend vertonen. Voor het jaar 2030 bedraagt de achtergrondconcentratie 9,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Met deze achtergrondconcentratie wordt in de nabije toekomst ook voor PM_{2,5} voldaan aan de advieswaarden van de WHO en de wettelijke normstelling.

³ <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

Conclusie

Aangezien ter plaatse van het projectgebied sprake is van woonfuncties die niet in betekenende mate bijdragen, de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling en de achtergrondconcentraties een dalende trend vertonen en in 2030 ruimschoots lager zijn dan de advieswaarden van de WHO en de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

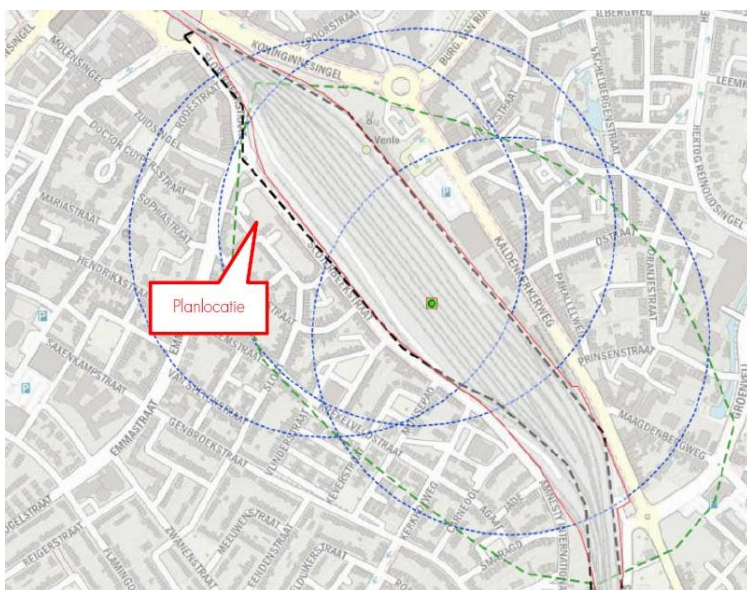
Er is door Kragten BV een quickscan uitgevoerd naar de relevante externe veiligheidsrisico's in en om het projectgebied. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten.

4.5.1 Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Dit project ziet op de realisatie van een woongebouw met 28 sociale huurappartementen. Het betreft hier een kwetsbaar object in de zin van artikel 1 uit zowel het Bevi als het Bevt.

Met behulp van de signaleringskaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de directe omgeving ligt het emplacement Venlo van Prorail dat valt onder de werkingssfeer van het BEVI. Volgens de risicokaart ligt het projectgebied binnen de effectafstand van het emplacement.

Gemeente Venlo beheert het Safeti-NL-rekenmodel van het emplacement. Desgevraagd heeft de gemeente aangegeven dat in 2014 reeds een GR-berekening inclusief de voorgenomen planontwikkeling heeft plaatsgevonden. Het emplacement wordt in dit onderzoek dan ook verder niet beschouwd.



ligging risicovolle inrichting (bron: signaleringskaart)

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het projectgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Op circa 600 meter in noordwestelijke richting is de Maas gelegen. De Maas maakt onderdeel uit van de Maascorridor en is opgenomen in het Basisnet water. De Maas heeft een PR 10-6-contour van 0 meter. De vrijwaringszone (25 m) vormt geen belemmering voor het project. Verder blijkt uit het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en dat het groepsrisico uitsluitend dient te worden verantwoord indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een afstand van 175 meter van de Maas.

Geconcludeerd kan worden dat de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen geen belemmering vormen voor het project.

Transport over wegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het projectgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen, binnen een straal van 4 km rondom het projectgebied. Binnen deze afstand zijn de volgende wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk relevant:

- A73;
- N271 (Tegelseweg, Prof. Gelissensingel).

A73

Op circa 1,7 km ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de A73 (wegvak L13). Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het PR 10-6-contour en het PAG van deze weg geen aandachtspunt voor het project. Aangezien het projectgebied op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen, is het ook niet noodzakelijk de invloed van het project op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Uit de jaarintensiteiten van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg blijkt dat in 2018 op de A73 sprake was van LF1-, LF2-, LT1-, LT2-, GF2- en GF3-transporten. Het maximale invloedsgebied bedraagt daarmee 880 meter. Het projectgebied ligt op grond van deze stoffen niet binnen het invloedsgebied van deze weg als gevolg van het transport van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2). De A73 legt daarmee verder geen beperkingen op aan het bouwproject.

N271

Op circa 500 meter ten noorden van het projectgebied ligt de N271 (Prof. Gelissensingel). Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet of in de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat. Volgens het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 vindt over deze weg geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg legt daarmee verder geen beperkingen op aan het bouwproject.

Transport over het spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het projectgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het meest nabij gelegen spoortraject waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt betreft traject 12 (Eindhoven aansl. – Venlo, Venlo – Venlo Oost en Venlo Oost – Kaldenkirchen (D)), op circa 75 meter ten noordoosten van het projectgebied.

Voor het beschouwde spoortraject is geen sprake van een PAG en is slechts op een beperkt deel van het beschouwde traject sprake van een PR 10-6-contour. Gelet op de ruimtelijke scheiding is de PR 10-6-contour echter niet relevant voor de voorgenomen projectontwikkeling. Over dit traject vindt transport plaats van A-, B2-, C3- en D3-stoffen plaats. De grootte van het invloedsgebied is daarmee 995 m.

Volgens het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 ligt het projectgebied in zone 2 ten opzichte van de spoorlijn (tussen 30 en 200 m van de rand van de transportroute).

Omdat het projectgebied ligt binnen een afstand van 200 meter van de spoorlijn dient de invloed van het project op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief te worden bepaald middels een RBMII-berekening. Kragten BV heeft deze berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel vóór als na de projectrealisatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het beoogde project is echter niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Voor de volledige berekening wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 6 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. De (aanvullende) adviezen van de regionale brandweer/Veiligheidsregio dient de gemeente Venlo mee te wegen in haar besluitvorming.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een uitgebreide verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.
- c. aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute.
- d. de hoogte van het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het plan toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde.
- e. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.
- f. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de uitgebreide groepsrisicoverantwoording die als bijlage 7 integraal onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. Het advies van de regionale brandweer van de veiligheidsregio Limburg-Noord is als bijlage 8 toegevoegd.

4.5.2 Ondergrondse buisleidingen

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

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het projectgebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt.

In onderhavige situatie ligt de dichtstbij gelegen buisleiding op 800 meter afstand van het projectgebied. Hieruit volgt dat buisleidingen geen beperkingen opleggen aan het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico evenals een verantwoording is dan niet aan de orde.

4.5.3 Hoogspanningsleidingen

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

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

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

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.6.2 VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (maart 2009)

In het kader van het onderhavige project wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

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

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

4.6.3 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied e.o. kan gekwalificeerd worden als omgevingstype **'gemengd gebied'**. In de omgeving van het projectgebied zijn namelijk diverse stedelijke functie naast elkaar aanwezig zoals wonen, detailhandel, bedrijven en verkeer. Daarnaast ligt het projectgebied naast het spooreplacement van het NS station Venlo.

In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde woongebouw moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven/functies in de omgeving liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon- en leefklimaat. De dichtstbij gelegen potentieel belastende functies zijn:

- bedrijfsfunctie (verhuurbedrijf materialen, gereedschappen e.d.) (milieucategorie 3.1): locatie Zuidsingel 32/gecorrigeerde richtafstand: 30 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: 60 meter.
- bedrijfsfunctie (groothandel materialen aandrijftechniek) (milieucategorie 3.1): locatie Zuidsingel 28/gecorrigeerde richtafstand: 30 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: 125 meter.
- detailhandel (milieucategorie 1): locatie Sloterbeekstraat 33/gecorrigeerde richtafstand: 0 meter/feitelijke afstand tot projectgebied: 74 meter.

Door de bovengenoemde afstanden is er voldoende ruimtelijke scheiding tussen het beoogde woongebouw en de genoemde bedrijven en functies om milieuhinder te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Daarnaast kunnen er binnen de aanwezige woningen in de omgeving van het projectgebied aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven worden uitgeoefend volgens de voorwaarden die in het geldende bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' zijn opgenomen. Het betreft hier beroepen en bedrijven die – onder meer - verenigbaar (moeten) zijn met de woonfunctie en met de woonomgeving.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in het buitengebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurlandschappen en molenbiotopen;
2. archeologische waarden.

Ad 1.

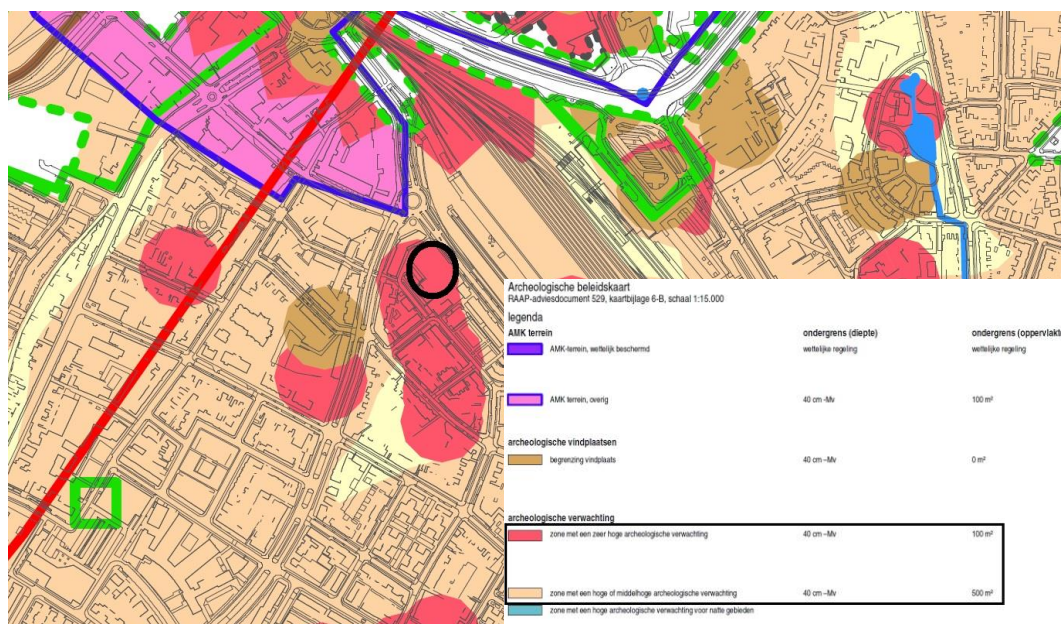
Binnen het projectgebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden. Zo zijn er binnen het projectgebied e.o. geen gemeentelijke - of rijksmonumenten aanwezig. Het projectgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een (historische) windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Op basis van de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart 2015 van de gemeente Venlo is gebleken dat voor het projectgebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, vooral omdat het gebied grotendeels onder de contour van een historisch erf ligt.

Het realiseren van bouwwerken -zonder voorafgaand archeologisch onderzoek - is binnen gronden met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde alleen toegestaan indien die niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem dieper dan 40 centimeter onder het aansluitend afgewerkte maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van niet meer dan 100 m². Het onderhavige woningbouwplan verstoort de bodem echter veel dieper dan 40 cm –mv en kent ook een bebouwde oppervlak van 861 m². Door dit project wordt de oppervlakenorm ruim overschreden.



archeologische advieskaart

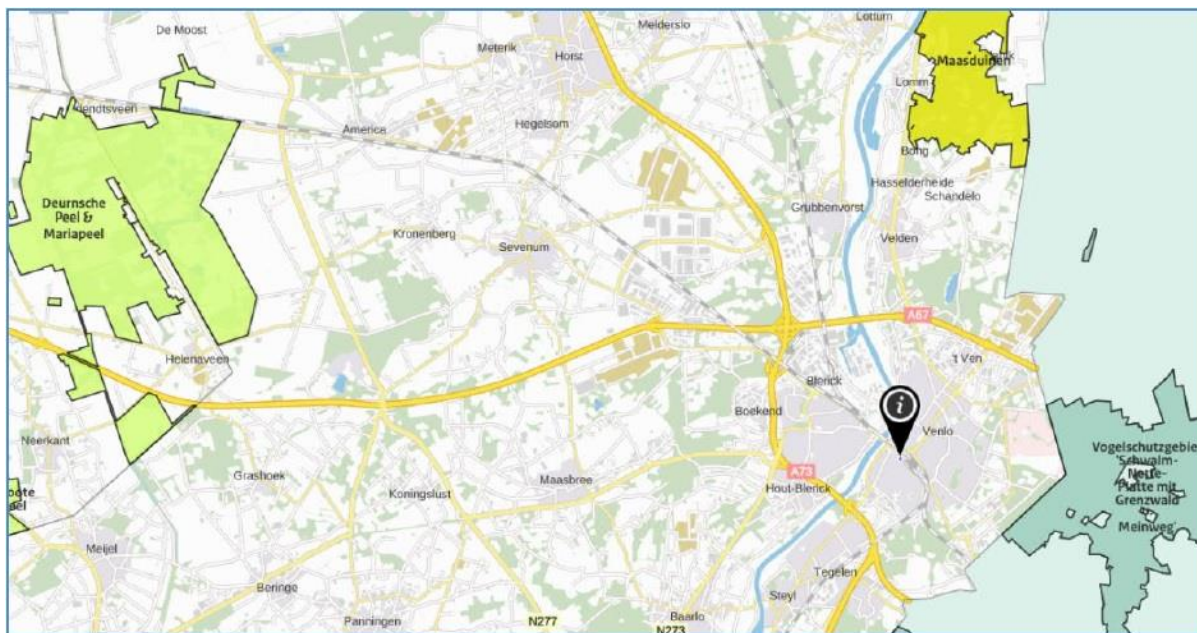
Uit een door de gemeente Venlo in 2020 uitgevoerd bureauonderzoek blijkt echter dat deze archeologische verwachting naar beneden kan worden bijgesteld. Vrijwel zeker is de bodem in het gehele projectgebied door bebouwing, aanleg spoor, bouw en sloop van het M&M gebouw verstoord. Er is daarom geen aanleiding meer om een archeologische onderzoekspllicht op te leggen. Op basis van bij de gemeente Venlo beschikbare gegevens kan het terrein voor deze ontwikkeling archeologisch worden vrij gegeven.

4.8 Ecologie

4.8.1 Gebiedsbescherming en stikstof

Natura 2000

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Het maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het projectgebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden.



ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 28 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het rekenprogramma Aeries Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Rekenresultaten en beoordeling

Het projectgebied is gelegen op circa 7,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. In dit Natura 2000-gebied zijn stikstofgevoelige habitattypen gelegen. Het geplande project kan potentieel leiden tot verhoogde emissie van stikstof. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het project kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Om deze reden is een analyse uitgevoerd van de door dit project veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in dit Natura 2000-gebied.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de **gebruiksfase** blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De onderhavige ontwikkeling zal geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt. Het beschouwen van de referentiesituatie is daarmee niet aan de orde.

Ten gevolge van de **aanlegfase** bedraagt de stikstofdepositie niet meer dan 0,01 mol N/ha/jaar, berekend ter plaatse van het Natura 2000-gebied Maasduinen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het, op Bij12.nl gepubliceerde⁴ en onderstaand weergegeven, toetsingskader/uitgangspunt van maximaal 0,10 mol N/ha/jaar voor een project met alléén een tijdelijke stikstofdepositie voor de uitvoeringsduur van één jaar (equivalent van 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar). Deze redeneerlijn is getoetst door de landsadvocaat en door de provincies in het Bestuurlijk Overleg met de minister van LNV op 22 april 2020 onderschreven.

10. Is een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase vergunningplichtig?

In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. In een voortoets kan onderbouwd worden dat kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen binnen het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten. Hierbij kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase, in de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen.

Indien de stikstofdepositie in de aanlegfase groter is dan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar of er is sprake van een depositiebijdrage in de gebruiksfase op een door stikstof overbelaste locatie in een Natura 2000-gebied, dan kan wel sprake zijn van een vergunningplicht op het gebied van stikstof.

Deze redeneerlijn is als vuistregel opgenomen in de Handreiking Voortoets Stikstof⁵: Indien het gaat om tijdelijke depositie ten gevolge van de inzet van materieel ten behoeve van de aanlegfase, van ten hoogste 0,05 mol/ha/j, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan, is geen sprake van een structurele toename van de belasting op een specifieke locatie. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten. Er is op basis van het voorgaand beschreven toetsingskader ten gevolge van de berekende stikstofdepositie geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming waardoor het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen van de **gebruiksfase** en de **aanlegfase** blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Voor het volledige stikstofonderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 9 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 500 meter ten westen van het projectgebied. Het betreft hier het Maasoevergebied.

⁴ <https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/>

⁵ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2021/03/BIJ12-Handreiking-Voortoets-Stikstof-%E2%80%93-Februari-2021.pdf>



Door de voorgenomen plannen in combinatie met de afstand (circa 500 meter), zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. De grote afstand en het tussen de Maasoevers en het projectgebied liggende binnenstedelijke gebied zorgen ervoor dat er geen extra lichthinder of extra verstoring van rust ontstaat op het Natuurnetwerk Nederland als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het projectgebied. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten.

Binnen het besluitgebied zijn slechts enkele incidenteel verspreide (stads)bomen aanwezig. Er zijn bij de voorgenomen werkzaamheden dan ook geen belemmeringen in verband met beschermde houtopstanden.

4.8.2 Soortenbescherming

Op de site van de Provincie Limburg (www.natuurgegevensprovincielimburg.nl) zijn de actuele natuurgegevens (flora en avifauna) van de provincie Limburg ontsloten. Uit deze gegevens blijkt dat er ter plaatse van op de locatie geen rode lijst soorten of aandachtsoorten voorkomen.

Het projectgebied is gelegen binnen het centrumstedelijk gebied van Venlo. Het projectgebied zelf is een onbebouwde, braakliggend (bouw)terrein. Bomen en water zijn binnen het projectgebied niet aanwezig. De omgeving van het projectgebied is deels bebouwd en voor een groot deel in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten) – alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het geen geschikte biotoop voor beschermde zoogdieren (waaronder dassen en vleermuizen), broedvogels, amfibieën en reptielen.

Gezien de huidige staat van het projectgebied is het de verwachting dat er alleen algemene soorten planten en dieren aanwezig zijn. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daarvoor een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Algemene soorten zoals een veldmuis, mol, konijn en egel kunnen van het gebied gebruik blijven maken. Overigens kunnen al deze dieren ook in tuinen leven, waardoor de ingreep (op termijn) zelfs positief zal zijn. Gelet op het ontbreken van beschermde soorten planten en dieren binnen het projectgebied vindt er geen verstoring plaats. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Inleiding

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

4.9.2 Beleid Waterschap Limburg

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Venlo valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

1. het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
2. het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
3. herstellen van beken;
4. het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing:

- Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

- Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit; schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
- Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 2035 m². Daarvan is 861 m² verhard bebouwd oppervlak en ca. 750 m² parkeerterrein. Het overige deel is onbebouwd en onverhard (tuin/groenvoorzieningen). Ter plaatse van de Sloterbeekstraat ligt een gescheiden rioolstelsel.

Bodem

Het terrein is een slooplocatie. Het terrein ligt braak. Het maaiveld ligt op een niveau van ca. NAP +19,6 m tot NAP +19,3 m. Het terrein kent hiermee een hoogteverschil van ca. 0,3 m. Vanaf maaiveld tot een diepte van ca. NAP +14,9 m à ca. NAP +14,5 m wordt een heterogene toplaag gevonden, zowel qua samenstelling als draagkracht. De grond bestaat uit een mix van klei, leem en zand en is plaatselijk tot relatief grote diepte geroerd.

Grondwater

Tijdens het grondonderzoek is in de boor- en sondeergaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. Deze werd aangetroffen op een diepte van ca. 2,0 m- maaiveld. Dit komt overeen met ca. NAP +17,5 m. Het betreft hierbij echter slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts als indicatie kan gelden. Daarnaast kan als gevolg van spanningswater, lagenopbouw en lokale omstandigheden een afwijkende waarde worden aangetroffen.

Grondwaterstanden kunnen van seizoen tot seizoen verschillen en in nattere jaargetijden mogelijk hoger wordt aangetroffen dan thans het geval is. Exacte grondwaterstanden kunnen alleen middels peilbuismetingen worden verkregen. Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het projectgebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het projectgebied heeft verder geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied.

Geohydrologie

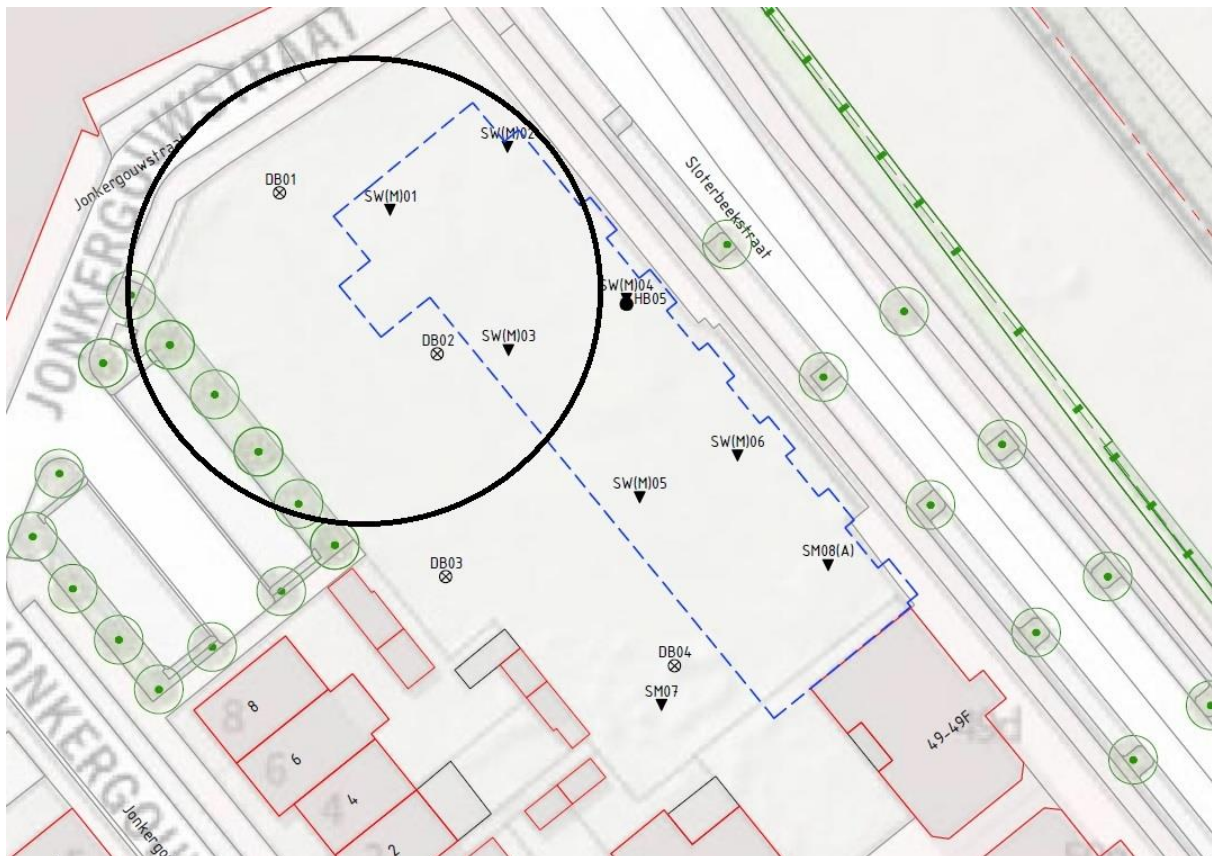
De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied is onderzocht. Voor de volledige inhoud van het infiltratie-onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 10 integraal onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Door middel van het genoemde infiltratie-onderzoek zijn de volgende waarden vastgesteld:

Tabel toetsing waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum (2008)

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevend doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,0 – 2,0	18,3 – 17,3	0,9	Vrij goed	Ja
DM02	0,5 – 1,5	18,8 – 17,8	0,8	Vrij goed	Ja
DM03	1,0 – 2,0	18,4 – 17,4	0,1	Slecht	Nee
DM04	0,5 – 1,5	18,8 – 17,8	0,3	Matig	Nee

Vooraf het westelijke deel van het projectgebied is 'vrij goed doorlatend' en daarmee geschikt voor hemelwaterinfiltratie.



Oppervlaktewater

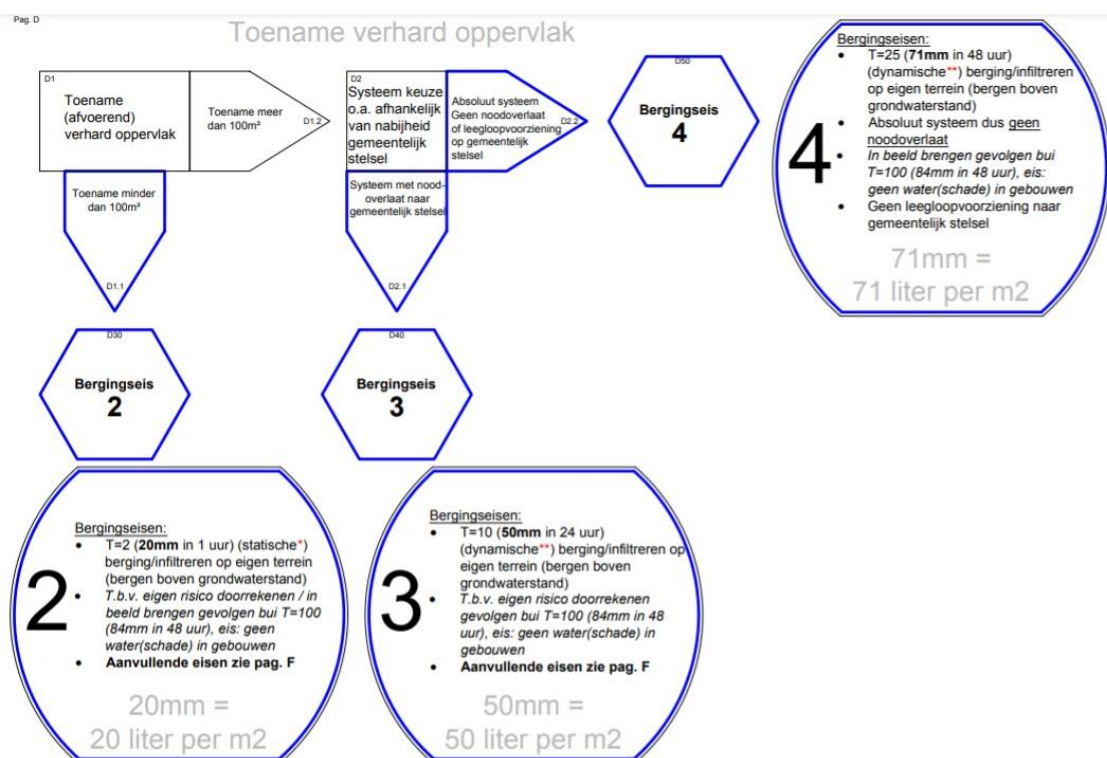
In het projectgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwd gebied.

4.9.4 Duurzame verwerking van regenwater

De gemeente Venlo hanteert de zogenaamde 'Afkoppel beslisboom, versie 1,0'. De 'Afkoppel beslisboom' is een stappenplan, bedoeld als hulpmiddel om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en/of een aanvraag voor een rioolaansluiting. De 'Afkoppel beslisboom' stelt dat bij een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 100 m² (zoals in casu) en een absoluut infiltratiesysteem met noodoverlaat of leegloopvoorziening op het gemeentelijk stelsel, uit gegaan moet worden van **bergingseis 3** (zie afbeelding onder).



Ten behoeve van de bepaling van een te realiseren systeem voor duurzame hemelwaterverwerking zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- een K-waarde van 0,8 m/dag;
- absoluut infiltratiesysteem met een dimensionering voor 50 mm berging/24 uur (neerslaggebeurtenis T=10);
- extreme neerslaggebeurtenis van 84 mm berging/48 uur (neerslaggebeurtenis T=100);
- alleen hemelwater;
- 100% afkoppeling van het totaal afvoerend verhard oppervlak van 1600 m².

Uit de modelberekening volgt dat een bergende – en infiltrerende voorziening gedimensioneerd moet zijn op de volgende regenwaterkwantiteit:

neerslaggebeurtenis (T)	kwantiteitsberekening
T=10	1600 m ² x 0,05 m= 80 m ³
T=100	1600 m ² x 0,084 m= 134 m ³

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/24 uur;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Hieraan wordt in casu voldaan. De voorzieningen die - op basis van de locatiespecifieke kenmerken en de beslismethodiek – geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

1. infiltratiekragen, -koffers, -sleuf, -riool;
2. infiltratie door waterpasserende verharding;
3. diepte-infiltratie.

Er wordt gekozen voor de realisatie van een bergende-en infiltrerende voorziening met een capaciteit van 80 m³ via de aanleg van zogenaamde ‘watershells’. Dit zijn hemelwater tunnelelementen van kunststof. Dit systeem kent verder een 24 uren-leegloopvoorziening middels een geknepen doorlaat van ca. 1l/s. Voor een extreme neerslaggebeurtenis van T=100 geldt een kortstondige overloop van het overtollige hemelwater bovengronds (maaiveld) naar de Jonkergouwstraat aanvaardbaar wordt geacht in een centrumstedelijk gebied.

huishoudelijk afvalwater

Onder de Sloterbeekstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater vanaf de appartementen zal op het vuilwaterriool geloosd worden.

bouwmaterialen

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink e.d.). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de bouwende partij wordt daarom, voor zover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

4.9.5 Advies waterschap Limburg

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap heeft via een e-mailbericht d.d. gereageerd.

4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venlo heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venlo adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de omgevingsvergunningverlening niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

In het kader van toekomstige bouwwerkzaamheden zijn opsporingswerkzaamheden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Een gedefinieerd opsporingsgebied ter grootte van 457 m² is onderzocht op mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vanaf de hoofdsoort afwerpmunitie van het gewicht tot 1.000 lb. tot een diepte van 4,50 m -mv (ca. 15,20 m +NAP). De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. Er zijn verder geen verdachte objecten meer waargenomen in het onderzochte gebied. Het onderzochte gebied wordt, in technische zin, vrijgegeven van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 11 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Woonwenz is volledig eigenaar van de gronden van het projectgebied. Deze gronden zijn verder niet belast met gebruiks- en zekerheidsrechten. De realisatie van het project geschiedt voor rekening van Woonwenz. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (omgevingsdialoog)

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Venlo aan Woonwenz met betrekking tot dit project een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de afgifte van de omgevingsvergunning. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

Op 25 februari 2019 is er een bespreking geweest met de leden van de Klankbordgroep met daarin bewoners uit de buurt en het Bewonersnetwerk Venlo-Zuid, in verband met de nieuwbouwplannen op de Sloterbeekstraat. De Klankbordgroep is verder ook betrokken in de planvorming rondom deze woningbouwontwikkeling.

Begin april 2021 is er door Woonwenz een brief gestuurd naar alle omwonenden. Hiermee zijn omwonenden geïnformeerd over het onderhavige project. Verder was er op 13 april 2021 een online informatiebijeenkomst waar omwonenden vragen konden stellen of opmerkingen konden maken.

HOOFDSTUK 6 KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

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, 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 de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, 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 onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Aangezien de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het vergunnen van een woongebouw met 28 woningen (appartementen) is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er geldt daardoor een verplichting tot kostenverhaal. Deze worden middels een anterieure exploitatie-overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Deze anterieure exploitatie-overeenkomst bevat tevens een planschadeverhaalsbeding waarmee eventuele optredende planschade bij derden wordt afgewenteld op Woonwenz.

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

7.1 Systematiek en verbeelding

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

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

7.2 Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo

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

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

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

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

De aanvraag, de ontwerp omgevingsvergunning en de overige bijbehorende stukken hebben van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Brandveiligheidsaanbevelingen Sloterbeekstraat Venlo

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek gevelwering Sloterbeekstraat Venlo

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quicksan externe veiligheid

Bijlage 6: RBM II berekening groepsrisico spoor

Bijlage 7: Groepsrisicoverantwoording

Bijlage 9: Stikstofonderzoek

Bijlage 10: Infiltratie-onderzoek

Bijlage 11: Explosieven onderzoek