

Projectbesluit 'Woonzorgcomplex Wachtpoststraat, Venlo'

Woningstichting Venlo-Blerick

Vastgesteld

Projectbesluit 'Woonzorgcomplex Wachtpoststraat, Venlo'

Woningstichting Venlo-Blerick

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x03690

Datum: 4 november 2010
Vastgesteld d.d. 9 november 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. J. Vullers en dhr. J. Hendrix

Projectteam BRO: Mevr. ing. Guusje Peeters

Trefwoorden: Projectbesluit, Venlo, woonzorgcomplex, herstructu-
rering

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

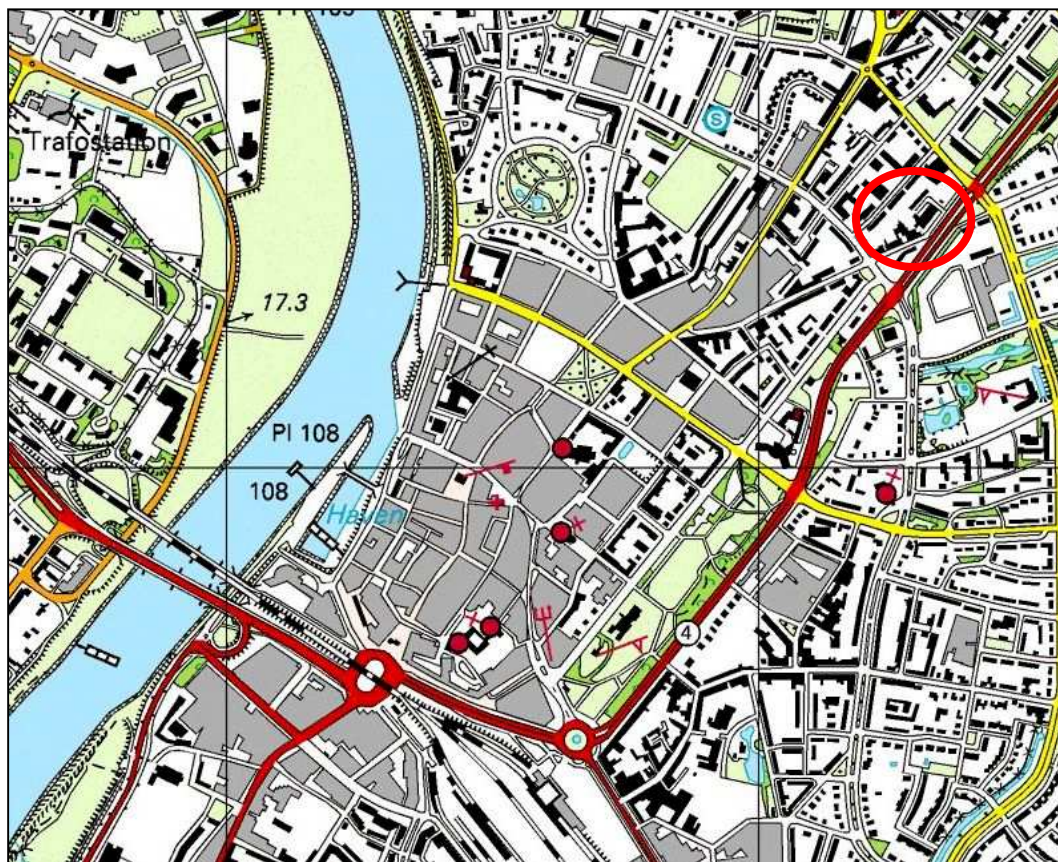
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	13
3.1 Beschrijving projectgebied	13
3.2 Beschrijving project	16
3.3 Ruimtelijke effecten	19
4. ONDERZOEK	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Milieuaspecten	21
4.2.1 Bodem	21
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	25
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	29
4.2.5 Milieuzonering	31
4.3 Archeologie	32
4.4 Natuur en landschap	33
4.5 Flora en fauna	33
4.6 Kabels en leidingen	35
4.7 Verkeerskundige aspecten	35
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	36
4.9 Waterhuishouding	37
4.10 Duurzaamheid	38
5. AFWEGING BELANGEN	41
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	43
6.1 Procedure	43

6.2 Overleg	43
6.3 Planstukken	44

1. INLEIDING

Bij de gemeente Venlo is door Woningstichting Venlo-Blerick een verzoek om planologische medewerking ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan de Wachtpoststraat in Venlo. Dit betreft de locatie van het voormalige Havam-gebouw.

De gemeente Venlo heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit initiatief.



Afbeelding 1. Topografische ligging projectgebied

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Venlo Noord-fase 1' van de gemeente Venlo, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 15 december 2004 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 juli 2005. Volgens dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.

Het gewenste bouwplan kan wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Bij gebruikmaking van het projectbesluit dient de gemeente de vigerende bestemmingsplannen voor het projectgebied in principe binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te herzien. Dit houdt feitelijk in dat binnen één jaar een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden.

Het is mogelijk deze termijn te verlengen indien ten tijde van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Indien het aannemelijk is dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan (inpassing gelijktijdig met andere projectbesluiten), dan is het zelfs mogelijk deze termijn te verlengen tot maximaal vier jaar.

De gemeente Venlo gaat er vanuit dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing daarnaast kunnen aan het besluit voorschriften en beperkingen worden verbonden.

De ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen planologische regeling, wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening.

Als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn een verbeelding en regels omtrent de gewenste bebouwing en het gewenste gebruik opgenomen.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke en stedenbouwkundige van het project;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur/ leidingen, monumentale en archeologische aspecten en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het regionaal beleid wordt ingegaan op de Woonvisie en in het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen te onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn alle afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moeten grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* de realisatie van het woonzorgcomplex vindt plaats aansluitend aan de bestaande bebouwing in de bebouwde kom van Venlo op voorheen bebouwde percelen.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* in hoofdstuk 4 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* in het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit projectbesluit, nader uitgewerkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* in hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* uit hoofdstuk 3 blijkt dat ter plaatse nauwelijks tot geen sprake is van landschappelijke waarden en derhalve geen versterking en/ of behoud hiervan hoeft plaats te vinden.

Afweging beleid Nota Ruimte

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het woonzorgcomplex in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen. Er wordt gebouwd binnen het stedelijk gebied van Venlo, op een herstructureringslocatie. Er ontstaan geen negatieve effecten op natuurwaarden, het watersysteem en/ of de landschappelijke kwaliteiten.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2010)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.



Afbeelding 2. Uitsnede Perspectievenkaart POL2006

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het projectgebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

De grens 'Stedelijke dynamiek' is opgenomen rond iedere stadsregio in Limburg. Dit beleid is de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze contour vormt derhalve de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Afweging beleid POL2006

Het projectgebied aan de Wachtpoststraat ligt binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Binnen perspectief 9 is behoud en versterking van de stedelijke vitaliteit uitgangspunt.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een locatie, die oorspronkelijk in gebruik was ten behoeve van bedrijfsdoeleinden en later voor woondoeleinden, tot een woonzorglocatie. In het centrum van Venlo is sprake van een continu proces van vernieuwing, verandering en intensief ruimtegebruik. Deze processen worden binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en perspectief 9 gestimuleerd. Het project sluit daardoor volledig aan bij het provinciale beleid.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro.

De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale *ruimtelijke* belangen. Dat zijn aspecten van het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen.

De Provinciale belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden. Ten aanzien van deze gevallen is een Uitzonderingenlijst opgesteld.

In het projectgebied spelen geen belangen zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Tevens valt perspectief 9 in de Uitzonderingenlijst en zijn er in principe geen punten op basis waarvan de provincie het plan zou willen beoordelen. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 5.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

De 'Woonvisie regio Venlo 2006-2009' is door de provincie goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woningbouwontwikkelingen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft deze Woonvisie vastgesteld op 26 september 2007.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gestelde woningbouwaantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

- behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- terugdringing van het negatief migratiesaldo, voorzover van toepassing;
- afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;

- uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;
- uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voortgaande herstructurering.

Ook in deze Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woonthema's voor de komende periode:

- woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
- voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
- wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de woonvisie een basisprogramma en ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3.200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1.400 woningen).

Voor de gemeente Venlo zijn in de periode 2006-2009 3.302 woningbouwcontingenten gereserveerd. Van dit aantal is 89% (2.984 contingenten) gereserveerd ten behoeve van inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties. Onderhavig project betreft een herstructureringslocatie waarmee wordt bijgedragen aan de vraag naar zorggerelateerde woningen binnen de gemeente. Voor onderhavige ontwikkeling zijn voldoende contingenten beschikbaar.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Venlo Noord-fase 1'

Het project is thans geregeld in het bestemmingsplan 'Venlo Noord-fase 1' (vastgesteld d.d. 15 december 2004, goedgekeurd d.d. 19 juli 2005). De betreffende gronden zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Als 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan huis gebonden beroepen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, groenvoorzieningen waaronder langzaam verkeersroutes en speelvoorzieningen.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van zorgappartementen en groepswoningen, waarmee een duidelijk zorg/ medisch gebruik aanwezig is. Het bouwplan kent derhalve een maatschappelijk gebruik; dit sluit niet aan bij de doeleindenomschrijving van deze bestemming.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Verder geldt dat ter plaatse uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en het maximum aantal bouwlagen 3 bedraagt. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 50% mag bedragen en de bebouwingsdiepte mag bij vrijstaande bebouwing van meerdere bouwlagen maximaal 15 meter bedragen.

Hoewel sprake is van gestapelde woningen, wordt het maximum aantal bouwlagen van 3 in één bouwdeel overschreden. Ook het bebouwingspercentage en de maximum bouwdiepte worden overschreden.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het nieuwbouw plan, zowel wat betreft gebruiks- als bebouwingsvoorschriften, niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Er zijn tevens geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden op basis waarvan het bouwplan wel gerealiseerd zou kunnen worden.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld op 28 september 2005). Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De Ruimtelijke Structuurvisie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Ten aanzien van het aspect 'Leefbare Stad' wordt onder andere gestreefd naar het oplossen van de ruimte vraag voor woningbouw binnen de contouren van de bestaande kernen. Dit is nodig om het draagvlak van voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in kernen dienen aan te sluiten en zorgvuldig ingepast te worden bij de culturele identiteit en dus de behoefte van bewoners en bezoekers van Venlo. De historische en ruimtelijk functionele verschillende karakteristieken mogen niet onnodig genivelleerd worden.

Een belangrijke opgave in de nabije toekomst ligt in de herstructurering binnen het stedelijk gebied. Met de vernieuwing van delen van het stedelijk gebied wordt een kwaliteitsslag voorgestaan die uitmondt in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Afweging beleid Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Omdat de Structuurvisie gericht is op de gehele gemeente en de samenhang van de verschillende aspecten op grotere schaal (wijkniveau), geeft deze visie geen concrete richtlijnen voor onderhavig plangebied. Er wordt echter wel gebouwd binnen de contour om de bestaande kern. Ook zal een nieuw kwalitatief hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd worden ten behoeve van een specifieke doelgroep (zorgbehoevenden) en is sprake van een herstructurering van het stedelijk gebied ter plaatse. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Ruimtelijke Structuurvisie.

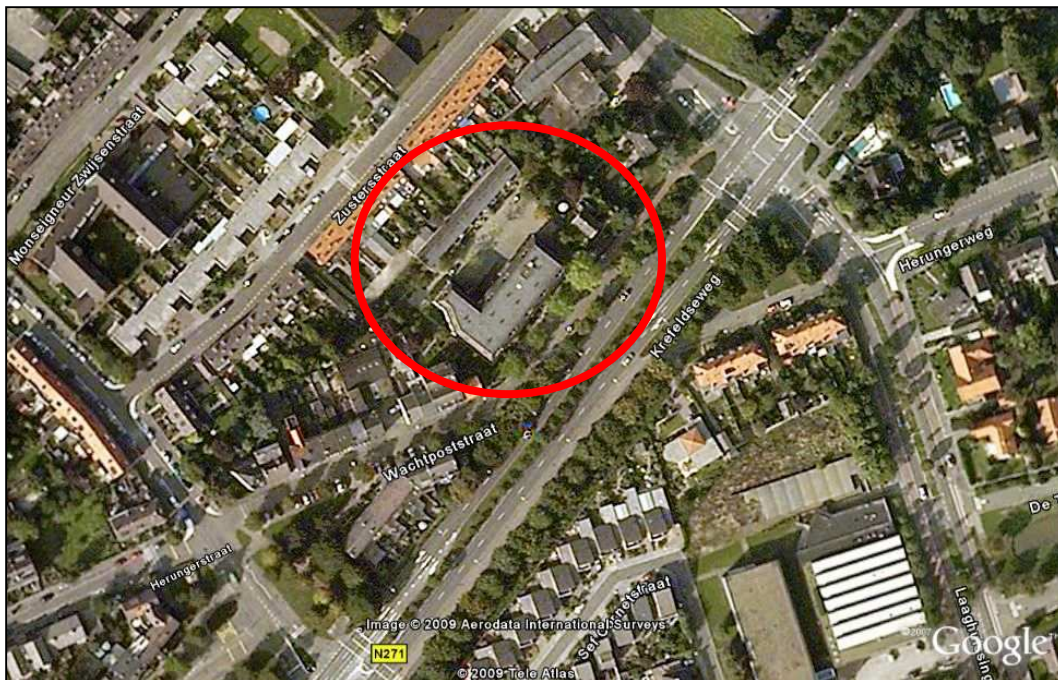
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied als het project beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Wachtpoststraat, tussen de bestaande naastgelegen woningen met huisnummers 267 en 77, aan de noordelijke rand van het centrum van Venlo. Het terrein heeft aan de achterzijde een ontsluiting op de Zustersstraat.

De Wachtpoststraat is ter plaatse nagenoeg parallel gelegen aan de Krefeldseweg, welke een belangrijke ontsluitingsweg van noord en omgekeerd is voor het centrum van Venlo.



Afbeelding 5. Luchtfoto projectgebied en omgeving

Op de betreffende perceel waren voorheen twee bebouwingsmassa's aanwezig: aan de voorzijde van het terrein aan de Wachtpoststraat en op het achterterrein, grenzend aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Zustersstraat.

Het projectgebied was oorspronkelijk in gebruik ten behoeve van het bedrijf Havam (vandaar dat de locatie ook bekend staat als het Havam-terrein). Door een grote brand in 1979 werd het pand aan de Wachtpoststraat grotendeels vernield. Een deel van de bebouwing heeft later dienst gedaan als studentenhuysvesting en vervolgens aan asielzoekers.

Op het achterterrein hebben 11 eengezinswoningen gestaan.

De bebouwing op het terrein is inmiddels geheel gesloopt.



Afbeelding 6. Bestaande kadastrale situatie (en globale afbakening projectgebied)



Afbeelding 7. Braakliggend projectgebied



Afbeelding 8. Ontsluiting/ naastgelegen bebouwing in zuidelijke en noordelijke richting

3.2 Beschrijving project

Woningstichting Venlo-Blerick ontwikkelt in het projectgebied een woonzorgcomplex dat bestaat uit een verzorgingshuis, dat gehuurd wordt door Proteion Thuis uit Horn. Het verzorgingshuis bestaat uit 5 groepswoningen voor telkens 7 Psycho Geriatrisch patiënten in de categorie zwaar en 17 zorgappartementen voor de sociale huur voor mensen die recht hebben op zorg op basis van een indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Uitgangspunt hierbij is dat Proteion thuis de groepswoningen voor een periode van 20 jaar huurt van WVB en een huurgarantie afgeeft voor de huur van de 17 zorgappartementen.

Vanwege de specifieke doelgroep is voor de groepswoningen voor de fysieke uitwerking het programma van eisen van Proteion thuis van toepassing waarin nadere eisen met betrekking tot het ontwerp en de uitvoering van het gebouw en omgeving zijn omschreven wat betreft gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde.

Voor de zorgappartementen is het programma van eisen voor sociale huurappartementen van Woningstichting Venlo-Blerick van toepassing.

De keuze voor de locatie is voortgevloeid uit de bilaterale afspraken uit het strategisch akkoord (STRAK) tussen de gemeente en corporaties. Hierin is aangegeven dat het woongebouw aan de Wachtposstraat gesloopt dient te worden en dat hier een verzorgingstehuis ten behoeve van Proteion gerealiseerd dient te worden.

In samenwerking met de gemeente Venlo heeft de Woningstichting de openbare ruimte ingericht. Het inrichtingsplan voorziet in een openbaar toegankelijk plein tussen de groepswoningen en de zorgappartementen en een aangepast openbaar terrein (Wachtpoststraat) waarbij de mogelijkheid tot rondrijden is gecreëerd en 9 (nieuwe) parkeerplaatsen worden aangelegd.

Verder wordt er een afgesloten (privaat) binnenterrein ten behoeve van 13 parkeerplaatsen gerealiseerd en komen er afgesloten tuinen voor de groepswoningen.

De bestaande bomen aan de randen van het projectgebied en langs de Wachtpoststraat worden zoveel mogelijk behouden. Op enkele plaatsen worden nieuwe bomen aangeplant.

Bouwplan

Het definitieve bouwplan voorziet in één hoofdbebouwing waarbij in het linkerdeel de zorgappartementen zijn gesitueerd en in het rechterdeel de groepswoningen. De beide bouwdelen staan in functioneel opzicht niet in onderlinge verbinding met elkaar.

In het linkerbouwdeel zijn op de begane grond het steunpunt ten behoeve van de zorgdiensten (appartement nummer 17), 17 bergingen, ruimten voor stalling van scootmobielen, enkele algemene ruimten en 2 appartementen gesitueerd.

Op de 1^e en 2^e verdieping zijn elk 5 appartementen gesitueerd en op de 3^e verdieping 4 appartementen. Op het hoogste punt bestaat het linkerbouwdeel derhalve uit vier bouwlagen.

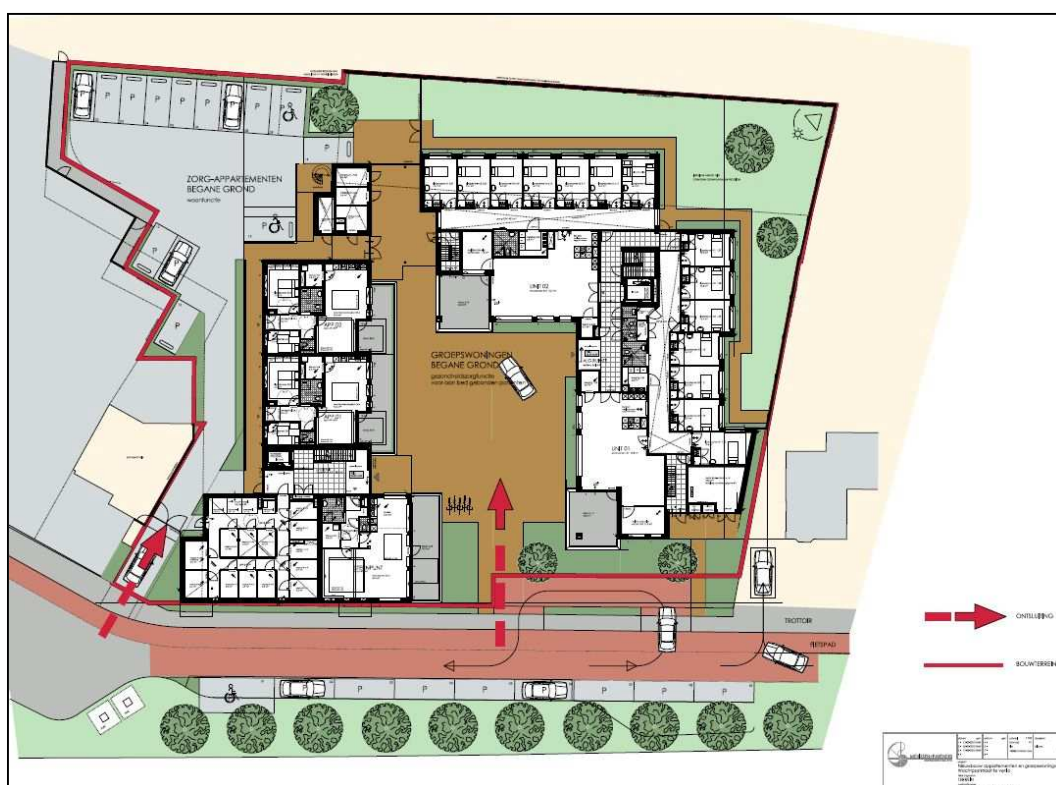
Alle appartementen beschikken over een eigen terras of balkon.

In het rechterbouwdeel zijn de 5 groepswoningen gesitueerd. Elke groepswoning bestaat uit een woonkamer, multifunctionele ruimte, sanitaire ruimten, bergingen, terras en 7 slaapkamers.

Op de begane grond en 1^e verdieping zijn 2 units gesitueerd en op de 2^e verdieping 1 unit. Op het hoogste punt bestaat het rechterbouwdeel derhalve uit drie bouwlagen.

De entree's van beide bouwdelen zijn (voor bewoners) bereikbaar via het openbare plein waaromheen de gebouwen gelegen zijn. Middels onderdoorgangen zijn voor langzaam bestemmingsverkeer vanuit dit centrale plein het parkeerterrein en de tuinen van de groepswoningen bereikbaar.

Behalve langsparkeren in het openbare gebied aan de Wachtpoststraat (9 parkeerplaatsen en 1 invalideparkeerplaats) bevindt zich een privé-parkeerterrein achter het linkerbouwdeel. Dit parkeerterrein is bereikbaar via de Wachtpoststraat. Op dit terrein bevinden zich 12 parkeerplaatsen en 2 invalideparkeerplaatsen. Voor langzaam bestemmingsverkeer is dit parkeerterrein, middels een afgesloten toegangspoort, ook bereikbaar via de Zustersstraat middels de bestaande toegang aan deze zijde.



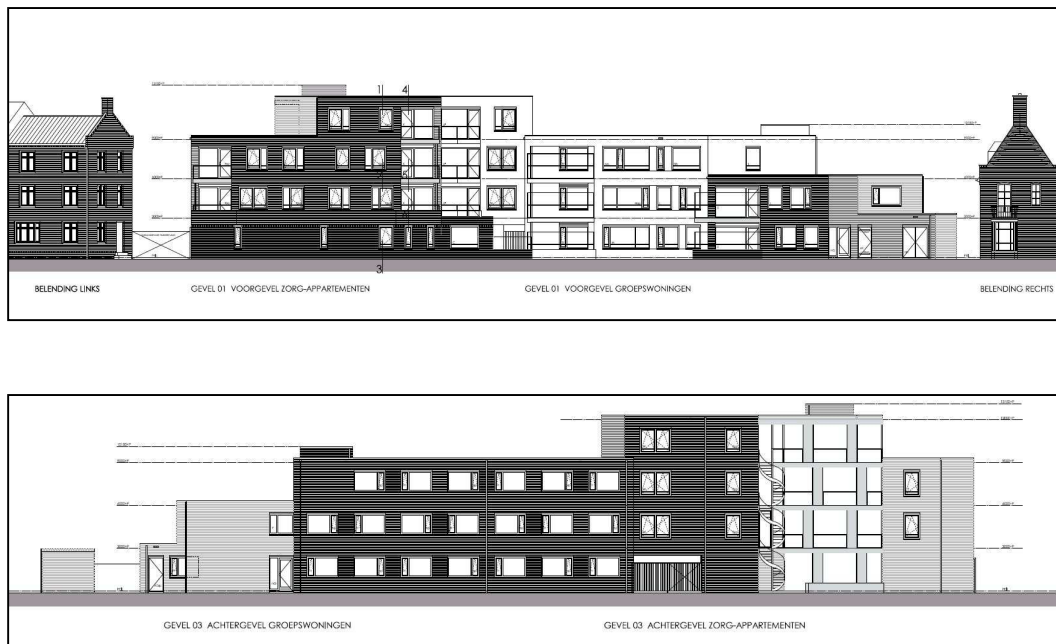
Afbeelding 7. Toekomstige situatie

Ondanks de functionele scheiding kent het gehele gebouw een gelijke architectonische uitstraling.

Wat betreft situering sluit het bouwplan aan bij de bestaande rooilijnen in de Wachtpoststraat. Het rechterbouwdeel ligt hierbij terug van de weg op enige meters achter de voorgevel van het linkerbouwdeel.

Het woonzorgcomplex bestaat, zoals hiervoor reeds beschreven, uit maximaal 4 bouwlagen en wordt voorzien van een platte afdekking.

De maximale bouwhoogte van het linkerbouwdeel bedraagt circa 12,5 meter, de maximale bouwhoogte van het rechterbouwdeel bedraagt circa 9,5 meter.



Afbeelding 8. Gevelimpressies (voor- en achtergevel)

De naastgelegen woonbebouwing aan de linkerzijde bestaat uit 3 bouwlagen met kap. De overwegende bouwmassa van de nieuwbouw (linkerbouwdeel) bestaat uit drie bouwlagen en sluit hier derhalve goed bij aan.

De naastgelegen woning aan de rechterzijde bestaat uit twee bouwlagen met kap. De overwegende hoogte van het rechterbouwdeel is 2-3 bouwlagen (de rechterzijgevel van de groepswohnungen bestaat uit twee bouwlagen). Dit sluit derhalve ook aan bij de bestaande bouwhoogtes.

3.3 Ruimtelijke effecten

Met de bouw van de het woonzorgcomplex wijzigt het gebruik van het betreffende terrein nagenoeg geheel van woondoeleinden naar maatschappelijke en woondoeleinden. De maatschappelijke zorgfunctie geldt voor de groepswohnungen, de woonfunctie geldt voor de zorgappartementen waar mensen met een CIZ-indicatie komen te wonen.

In de omgeving is overwegend sprake van een woonfunctie. De realisatie van de appartementen en woning met een zorgcomponent sluit goed aan bij de genoemde woonfuncties in de omgeving.

Wat betreft situering van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande rooilijnen in de omgeving. De bouwmassa wijkt enigszins af van de voorheen aanwezige bebouwing en is in de lengterichting geprojecteerd in plaats van

evenwijdig aan de Wachtpoststraat. Mede gezien het openbare onbebouwde middenplein wordt deze afwijking in massa niet als ruimtelijk negatief beoordeeld.

De omgeving van het projectgebied wordt in zuidelijke richting gekenmerkt door woonbebouwing die overwegend uit drie bouwlagen met kap bestaat en in noordelijke richting uit bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap.

De bouwdelen welke naar de belendingen gekeerd zijn sluiten wat betreft hoogte aan bij de genoemde bestaande hoogtes (overwegend drie bouwlagen in zuidelijke richting en overwegend twee bouwlagen in noordelijke richting).

Door de herontwikkeling van het gebied en de daarmee gepaard gaande nieuwbouw, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het betreffende, sinds enige tijd functieloze en inmiddels braakliggend, terrein en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en opwaardering van de leefbaarheid ter plaatse.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling, zowel in functioneel als ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht, aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er zullen derhalve ruimtelijk gezien geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten economische uitvoerbaarheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en hoogwaterproblematiek, verkeer en beeldbepalende en monumentale elementen. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente Venlo en Woningstichting Venlo-Blerick is een anterieure overeenkomst gesloten welke in mei 2009 door het college is bekrachtigd. Het kostenverhaal is hiermee vooraf (voordat een ruimtelijk besluit is genomen) geregeld, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het projectgebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan de conclusies hierna afzonderlijk beschreven zijn. Op basis hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd, alsmede een sanering.

Verkennend bodemonderzoek Wachtpoststraat 245-265 (oneven)

Ten behoeve van de plandeel Wachtpoststraat 245-265 (oneven) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HMB B.V.¹

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Tevens is een vooronderzoek uitgevoerd conform de NVN 5725.

Grond

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van de boringen 1, 2, 3 en 4 sporen tot kleine hoeveelheden puin aangetroffen. De sporen puinhou-

¹ HMB B.V. Verkennend bodemonderzoek Wachtpoststraat 245-265 (oneven) Venlo, kenmerk 07221301A, d.d. 15 juni 2007

dende bovengrond is licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Voor het overige zijn geen verontreinigingen in de sporen puinhoudende bovengrond aangetoond.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De zwak puinhoudende grond ter plaatse van boring 2 is matig verontreinigd met PAK en de zwak puinhoudende grond ter plaatse van boring 4 is licht verontreinigd met PAK. Voor het overige zijn geen verontreinigingen in de zwak puinhoudende grond ter plaatse van boring 2 en 4 aangetoond.

Voor de lichte verontreiniging met minerale olie in de sporen puinhoudende bovengrond zijn ten tijde van het verkennend bodemonderzoek geen duidelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Mogelijk bestaat er een verband tussen de lichte verontreiniging met minerale olie en de brand omstreeks 1980 op het aangrenzende terrein. Indien meer inzicht is gewenst in de verontreiniging met minerale olie is het aan te bevelen een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.

Grondwater

Tijdens de bemonstering van het grondwater uit peilbuis PB1 is er zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Afgezien hiervan zijn er geen verontreinigingen in het grondwater aangetoond.

In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein wordt het in het grondwater aangetoonde zware metaal niet in een verhoogd gehalte aangetroffen. De oorzaak van deze verhoogde concentratie moet dan ook gezocht worden in regionale omstandigheden. Verhoogde concentraties aan metalen gaan vaak samen met een verlaagde pH, hetgeen ook hier het geval is.

Conclusies

De vooraf gestelde deelhypothese dat de bodem in de directe omgeving van het aangrenzende perceel als 'verdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte tot matige verontreinigingen met PAK bevestigd.

De vooraf gestelde deelhypothese dat de onderzoekslocatie voor het overige als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoekslocatie niet geheel bevestigd.

Gelet op de mate van de aangetoonde verontreiniging met PAK en het landelijk bodembeleid, dient er een nader onderzoek te worden ingesteld, teneinde vast te stellen of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien 25 m³ of meer grond danwel 100 m³ of meer grondwater (bodemvolume) verontreinigd is met gehalten/ concentraties hoger dan de interventiewaarde.

Verkennd bodemonderzoek Wachtpoststraat 79-243 (oneven)

Ten behoeve van de plandeel Wachtpoststraat 79-243 (oneven) is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door HMB B.V.²

Het verkennd bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Tevens is een vooronderzoek uitgevoerd conform de NVN 5725.

Grond

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er, met uitzondering van sporen puin, sporen baksteen en/ of sporen glas ter plaatse van boring 2, 3, 4, 7 en 8, zintuiglijk geen verontreinigingen in het opgeboorde materiaal waargenomen.

De bovengrond ter plaatse van boring 4 is sterk verontreinigd met PAK. Voor het overige zijn geen verontreinigingen in de bovengrond aangetoond.

De sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boring 4 kan mogelijk gerelateerd worden aan brand die omstreeks 1980 heeft gewoed op het perceel.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

Tijdens de bemonstering van het grondwater uit peilbuis PB1 is er zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Afgezien hiervan zijn er geen verontreinigingen in het grondwater aangetoond.

In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein wordt het in het grondwateraangetoonde zware metaal niet in een verhoogd gehalte aangetroffen. De oorzaak van deze verhoogde concentratie moet dan ook gezocht worden in regionale omstandigheden. Verhoogde concentraties aan metalen gaan vaak samen met een verlaagde pH, hetgeen ook hier het geval is.

Conclusies

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd voor PAK, wordt op basis van de sterke PAK verontreiniging ter plaatse van boring 4 bevestigd.

Gelet op de mate van de aangetoonde verontreiniging met PAK en het landelijk bodembeleid dient er een nader onderzoek te worden ingesteld, teneinde vast te stellen of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien 25 m³ of meer grond danwel 100 m³ of meer grondwater (bodenvolume) verontreinigd is met gehalten/ concentraties hoger dan de interventiewaarde.

Verkennd en nader bodemonderzoek Wachtpoststraat 79 t/m 265

In verband met de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken is door HMB B.V. een aanvullend verkennd en nader bodemonderzoek uitgevoerd³.

² HMB B.V. Verkennd bodemonderzoek Wachtpoststraat 79-243 (oneven) Venlo, kenmerk 07221101A, d.d. 15 juni 2007

Het verkennend en nader bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en het protocol voor nader bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging voor wat betreft deellocaties A en B.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De in het kader van eerdere bodemonderzoek aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen met PAK op het noordelijke en zuidelijke terreindeel worden door de resultaten van het voorliggend verkennend bodemonderzoek niet bevestigd. Ter plaatse van de eerder aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen zijn uitsluitend lichte verontreinigingen met PAK aangetoond.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Gelet op de aangetoonde gehalten aan PAK op het zuidelijk deel van het terrein is het aan te bevelen bij de herinrichting van het terrein met PAK-verontreinigde grond ter plaatse van boring 40 en 43 te ontgraven tot een diepte van 1 m –mv en de hierbij vrijkomende grond op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze af te voeren. Alvorens deze sanerende maatregelen te treffen, is het noodzakelijk overleg te hebben met het bevoegd gezag (gemeente Venlo).

Opgemerkt wordt dat het onderzoek is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

PvA Sanering

Vanwege de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen met PAK is een plan van aanpak voor bodemsanering opgesteld⁴.

Het plan van aanpak is opgesteld aan de hand van de circulaire bodemsanering 2006, zoals gewijzigd per 1 oktober 2008. Daarnaast is het plan van aanpak opgesteld aan de hand van het Bodembeleidsplan 2006 Venlo.

Vanwege het feit dat de locatie zal worden herontwikkeld ten behoeve van woon-doeleinden dient verontreiniging in principe tot de generieke maximale waarde

³ HMB B.V. Verkennend en nader bodemonderzoek Wachtpoststraat 79 t/m 265 Venlo, kernmerk 08235901A, d.d. 26 augustus 2008

⁴ Econsultancy bv Plan van aanpak bodemsanering Wachtpoststraat 79-265 te Venlo gemeente Venlo, rapportnummer 08121829 VEN.KAA.EVA, d.d. 23 december 2008

voor de bodemfunctie- en bodemkwaliteitsklasse wonen (GMW) gesaneerd te worden. De bodemsanering zal op conventionele wijze plaatsvinden. De met PAK verontreinigde grond wordt tot een diepte van maximaal 1,0 m-mv ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Voor een beschrijving van procedurele en organisatorische aspecten, veiligheidsaspecten en overige werkzaamheden wordt hier volledigheidshalve verwezen naar het betreffende plan van aanpak.

Evaluatie bodemsanering

Door Econsultancy bv is een evaluatie van de bodemsanering geschreven⁵.

De sanering is uitgevoerd conform het plan van aanpak, opgesteld door Econsultancy in december 2008. De gemeente Venlo heeft ingestemd met de uitvoering van een functionele sanering, zoals beschreven in het plan van aanpak. De met PAK verontreinigde grond is tot een diepte van circa 1,0 m-mv ontgraven en afgevoerd naar BSN Bodemsanering Nederland bv. De ontgraving is geschiedt op basis van zintuiglijke waarnemingen.

Door de gemeente Venlo is een bodemgeschiktheidsverklaring (zie ook bijlage 1) afgegeven voor het projectgebied (d.d. 27 april 2009), zodat wat betreft bodem geen belemmeringen meer aanwezig zijn in relatie tot de gewenste ontwikkeling.

De betreffende bodemonderzoeken zijn als separate bijlagen bij dit projectbesluit raadpleegbaar.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Gezien de ligging van het projectgebied binnen de onderzoekszone van de Krefeldseweg N271 (50 km/h) is door K+ een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe zorgappartementen en groepswoningen. Het onderzoek betreft het bepalen van de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Ten gevolge van de Gasthuiskampstraat/ Hertog Reinoudsingel en de Molenstraat/Laaghuissingel ligt het bouwplan binnen een 30 km/h gebied. Dit betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen reconstructies worden gesteld aan de hoogte van de geluidbelastingen. Echter, op grond van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies. Afhankelijk van de hoogte van de optredende gevelbelasting kunnen, op

⁵ Econsultancy bv, Evaluatie bodemsanering, project 08121829 VEN.KAA.EVA, d.d. 29 april 2009

⁶ K+, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Wachtpoststraat te Venlo, projectnr. M9 280.402, d.d. 29 oktober 2009

grond van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit, zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel(s), zodat er toch een onderzoek is uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen.

Uit de rekenresultaten voor de verschillende genoemde wegen blijkt het volgende:

N271 Krefeldseweg

- In de waarneempunten 1 t/m 3 en 8 t/m 11 zijn op één of meerdere bouwlagen optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 61 dB.
- De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding van gladasfaltbeton zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. Hiermee kan de gevelbelasting niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op 320 m x 12 m x € 50,--/m² = € 192.000,-- en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, doch de maximale ontheffingswaarde niet, kan bij de gemeente Venlo een verzoek worden ingediend voor vaststelling tot een Hogere Toelaatbare Waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de betreffende woningen een open plaats invullen tussen bestaande gebouwen en/ of komen ter vervanging van bestaande bebouwing.
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110 g Wgh.

Gasthuiskampstraat/ Hertog Reinoudsingel

- De gevelbelasting bedraagt maximaal 44 dB (berekende waarde).
- In het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit is de vereiste geluidwering van de gevels van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk aan de minimum eis van 20 dB.

Molenstraat/ Laaghuissingel

- De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB (berekende waarde).

- In het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit is de vereiste geluidwering van de gevels van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk aan de minimum eis van 20 dB.

In een erratum van 2 februari 2010 (kenmerk M9 280.402) is door K+ aanvullend nog opgemerkt dat de in paragraaf 4.1 opgenomen 3^e alinea dient te vervallen. Het akoestisch rekenmodel hoeft op basis hiervan geen nadere aanpassing.

Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Aanvullend bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dat is uitgevoerd, is een onderzoek⁷ naar de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen opgesteld opdat voldaan kan worden aan de eisen met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten, conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor een vanuit akoestisch oogpunt bepalend vertrek. Als deze maatregel bij de overige ruimtes/ woningen worden toegepast, mag worden verwacht dat ter plaatse eveneens aan de geluidweringseis zal worden voldaan.

Met de in de rapportage opgenomen voorzieningen kan worden voldaan aan de gestelde eis als bedoeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Als in het kader van de epc-berekening aanvullende eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de thermische kwaliteit en kierdichting (luchtdichtheid) dan voldaan te worden aan de zwaarste eis.

Voor de te treffen akoestisch voorzieningen en toe te passen materialen c.q. constructies wordt hier volledigheidshalve verwezen naar het betreffende onderzoek dat als separate bijlage bij dit projectbesluit raadpleegbaar is.

De akoestisch onderzoeken naar wegverkeerslawaaï en de geluidwering van de gevels, alsmede het bijbehorende erratum, zijn als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit raadpleegbaar.

Voor het akoestisch onderzoek inzake de geluiduitstraling van de inrichting op de omgeving wordt hier verwezen naar paragraaf 4.2.5.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de

⁷ K+, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Wachtpoststraat te Venlo, projectnr. M9 280.403, d.d. 12 november 2009

volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de realisatie van 17 zorgappartementen en 5 groepswooningsmiddelen 1 (bestaande) ontsluitingsweg. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁸ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Indien sprake is van ligging binnen invloedsgebieden van inrichtingen die onder het Bevi vallen, dient voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied verantwoording te worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Indien sprake is van ligging binnen het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen, is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In dat geval dient alleen bij

⁸ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

een toename van het groepsrisico en/ of overschrijding van de oriëntatiewaarde de verantwoordingsplicht groepsrisico ingevuld te worden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰. Bij onderhavig initiatief is sprake van de bouw van 17 zorgappartementen en 5 groepswoningen, ter plaatse van een voormalig appartementengebouw en 11 eengezinswoningen.

Risicovolle activiteiten

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg en de Belemmeringenkaart externe veiligheid, zoals opgesteld door Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, liggen er op een minimale afstand van circa 300 meter twee LPG-tankstations aan de Krefeldseweg 4 en 5.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van deze tankstations, zodat geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden naar het groepsrisico en geen invulling aan de verantwoordingsplicht gegeven hoeft te worden.

Spoor en emplacement

Het projectgebied is volgens de Belemmeringenkaart, niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en/ of het invloedsgebied van een spoorlijn of het emplacement van Venlo. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het groepsrisico en geen invulling aan de verantwoordingsplicht gegeven te worden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt, zo blijkt ook uit de Belemmeringenkaart, plaats binnen 200 meter van Krefeldseweg waarover vervoer van brandbaar gas plaatsvindt.

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming ter plaatse. Er was een appartementengebouw gesitueerd, alsmede 11 eengezinswoningen. Deze functies houden in dat in de voorheen aanwezige situatie gedurende een groot deel van de dag reeds mensen in het gebied aanwezig konden zijn en ook waren. Gezien ook de bestaande personendichtheid in het invloedsgebied, wordt er vanuit gegaan dat het plan niet zal leiden tot een significante toename van de personendichtheid in het invloedsgebied van de Krefeldseweg, wat betekent dat het

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

groepsrisico niet significant zal wijzigen en derhalve geen invulling aan de verantwoordingsplicht gegeven hoeft te worden.

Water

Het grootste invloedsgebied inzake water betreft het vervoer van brandbare gasen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied is gelegen op circa 900 meter ten oosten van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied (zoals ook blijkt uit de Belemmeringenkaart), zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico vormt voor het projectgebied.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de 'Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen' uit 1984 en de 'Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' uit 1991. In deze laatste 2 circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de zorgappartementen en groepswoonings. De dichtstbijzijnde gastransportleiding is gelegen op een afstand van meer dan 2 kilometer ten oosten van het projectgebied. Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leiding, zo blijkt ook uit de Belemmeringenkaart.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

De toekomstige woonzorgfunctie heeft volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieuzone ten opzichte van bebouwing in de omgeving. De voorgenomen wijziging heeft in principe dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

Voor de volledigheid heeft de initiatiefnemer (Woningstichting Venlo-Blerick) voor de nieuwbouw aan K+ Adviesgroep opdracht gegeven een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluiduitstraling ten gevolge van installaties en voertuigbewegingen ten gevolge van de nieuwbouw. Het akoestisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw aan de Wachtpoststraat te Venlo (opgesteld door K+ Adviesgroep, d.d.

24 september 2010, projectnummer M9 280.406) is door de gemeente Venlo beoordeeld op de geluidemissie naar de omgeving.

Het onderzoek kan als akkoord worden aangemerkt. De in de rapportage gehanteerde uitgangspunten kunnen als representatief worden beschouwd. In het onderzoek is het bouwplan als inrichting beschouwd en getoetst aan het activiteitenbesluit.

Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus als de indirecte hinder kan worden voldaan aan de te hanteren geluidgrenswaarden.

Voorts dient echter wel bekeken te worden of in de omgeving van het plan functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich uitsluitend categorie 1- en 2- inrichtingen waaraan indicatieve milieuzones van maximaal 30 meter zijn verbonden. Categorie 1- en 2- inrichtingen worden veelal toelaatbaar in een (rustige) woonomgeving geacht.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de (indicatieve) milieuzones van in de omgeving aanwezige kleinschalige inrichtingen.

Geconcludeerd kan worden dat voor de nieuwbouw van de woningen uitgegaan kan worden van een goed woon- en leefklimaat en dat bovendien naar verwachting geen belemmeringen optreden voor het functioneren van in de omgeving aanwezige kleinschalige inrichtingen.

4.3 Archeologie

Blijkens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo (vastgesteld door de raad d.d. 26 september 2007) is het projectgebied gelegen in een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat voor de niet geroerde gronden een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek, waarbij alleen de gronden waar in het verleden geen bebouwing heeft gestaan en waar geen sanering heeft plaatsgevonden is onderzocht, is uitgevoerd door ARC¹¹.

Uit de samenvatting en conclusies van het onderzoek blijkt dat uit het karterend booronderzoek is gebleken dat de bodem op de locatie voor een groot deel is verstoord en dat een deel van het terrein is afgegraven. Het betreft een recente verstoring. In de intacte delen zijn terrasafzettingen van de Maas aangetroffen. Hierin zijn van oorsprong horstpodzolgronden aanwezig. De verwachte enkeerdgronden zijn op de onderzoekslocatie niet aangetroffen. Op basis van het booronderzoek kan niet bepaald worden of het plaggendeek geheel verdwenen is of dat deze nooit

¹¹ ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Wachtpoststraat te Venlo (L), projectcode 2009/447, d.d. 01 maart 2010

aanwezig is geweest. Uit het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat de hoge archeologische verwachtingswaarde, die gebaseerd was op de aanwezigheid van enkeerdgronden op de locatie, moet worden bijgesteld. De podzolgronden in de omgeving hebben een lage archeologische verwachting. De aangetroffen podzolbodems in combinatie met de bodemverstoringen geven de onderzoekslocatie daarmee een lage tot zeer lage trefkans op archeologische resten. Ook zijn geen archeologische indicatoren in de boringen aangetroffen. Er wordt daarom geconcludeerd dat de kans zeer klein is dat er sprake is van een archeologische vindplaats op de locatie.

Er wordt derhalve aanbevolen dat vervolgonderzoek op de locatie niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt dan ook de onderzoekslocatie vrij te geven. Het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, neemt dit advies over. Dit selectiebesluit van de gemeente betekent dus dat het terrein archeologisch gezien vrij kan worden gegeven op basis van de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek. De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er op de locatie alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Het archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit raadpleegbaar.

4.4 Natuur en landschap

Blijkens de POL-kaart 'Groene Waarden' komen in het projectgebied en de omgeving hiervan geen bijzondere groene elementen voor.

In het projectgebied zelf is in de huidige situatie geen van betekenis zijnde begroeiing aanwezig in de vorm van struiken en/ of beplanting. Aanwezige bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Op enkele plaatsen wordt voorzien in nieuwe aanplant van bomen.

Er zijn derhalve geen negatieve effecten op het landschap en omringende natuur- en groenwaarden als gevolg van het bouwplan te verwachten.

4.5 Flora en fauna

Het project is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Het projectgebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is.

Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de realisatie van het woonzorgcomplex. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de bouw en het gebruik van de nieuwe bebouwing.

Gebiedskenmerken

In de huidige situatie is het terrein braakliggend en begroeid met gras. Hoofdzakelijk aan de randen van het gebied zijn enkele bomen aanwezig. Deze blijven zoveel mogelijk behouden.

Door het ontbreken van enige van betekenis zijnde begroeiing, is het projectgebied niet direct geschikt als permanent leefgebied voor bijzondere flora- en faunasoorten, met mogelijke uitzondering van broedvogels.

Methode

Vanwege de stedelijke omgeving is enkel gebruik gemaakt van vrij beschikbare inventarisatiegegevens. Het Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/ of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van het Natuurloket geven alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. Het projectgebied ligt binnen het km-hok 210-376¹². Uit de opgave van het Natuurloket blijkt dat er in dat km-hok alleen van vaatplanten, dagvlinders en libellen goede tot matige inventarisatiegegevens beschikbaar zijn. Er zijn geen gegevens aangekocht. Wel is gebruik gemaakt van de provinciale verspreidingsgegevens. De provincie Limburg heeft gegevens van flora en broedvogels op detailniveau beschikbaar; deze dateren van 2003. Ter aanvulling is gebruik gemaakt van algemene verspreidingsatlassen.

Beschermde soorten

In het projectgebied en de verdere omgeving ervan, komen volgens de provinciale gegevens geen beschermde dier- of plantensoorten voor vanwege de ligging in de stad.

In het projectgebied zijn mogelijk alleen algemene grondgebonden zoogdieren (zoals Mol, Konijn, Veldmuis etc.) en broedvogels te verwachten.

Effecten

Vanuit de Flora- en faunawet is het noodzakelijk om rekening te houden met de broedperiode van vogels. Eventueel te rooien bomen en struiken dienen dan ook verwijderd te worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels op het terrein broeden, zal het terrein vóór de ingreep gecontroleerd moeten

¹² De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-hok.

worden op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Verder geldt dat alleen bomen gekapt worden/ zijn in overleg met de gemeente en dat waar nodig een herplantplicht geldt.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er, met inachtneming van bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het gewenste bouwplan te verwachten.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het projectgebied en de omgeving, alsmede de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat mogelijk enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer klein dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het projectgebied hebben (met uitzondering van broedvogels). Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het gewenste bouwplan te verwachten.

4.6 Kabels en leidingen

In het projectgebied bevinden zich geen leidingen welke een planologisch-juridisch beschermingszone hebben. Bij de planontwikkeling hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.7 Verkeerskundige aspecten

Het woonzorgcomplex is direct gelegen aan de Wachtpoststraat. Via de doorgaande Krefeldseweg (N271) en vervolgens de Gasthuiskampstraat is de Wachtpoststraat eenvoudig bereikbaar.

De genoemde wegen zijn wat betreft profiel en capaciteit berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw van de appartementen.

In de huidige situatie loopt de Wachtpoststraat dood ter hoogte van het projectgebied, behalve voor langzaam verkeer. Deze situatie blijft gehandhaafd. Ook ten behoeve van de bestaande woning op nummer 267 blijft voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar. Vóór het rechterbouwdeel is, gezien de teruggelegen ligging, ruimte gecreëerd voor een keervak.

Op het openbare middenplein is ruimte gereserveerd voor een fietsenstalling. Scootmobielen van bewoners kunnen in het gebouw bij de bergingen op de begane grond geparkeerd worden.

Parkeren

Zoals reeds eerder aangegeven wordt op eigen terrein een niet-openbaar parkeerterrein aangelegd waar voorzien wordt in 14 parkeerplaatsen (waarvan 2 invalideparkeerplaatsen). De bestaande langsparkeerplaatsen aan de Wachtpoststraat blijven gehandhaafd. Hier is ruimte voor 9 parkeerplaatsen (inclusief één invalideparkeerplaats).

Ten behoeve van de zorgappartementen en groepswoningen gelden verschillende parkeernormen; dit mede gezien de zelfstandigheid van beide doelgroepen.

Voor zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen (zoals de zorgappartementen) geldt op basis van de parkeerkencijfers uit het CROW¹³ een gemiddelde parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel). Voor groepswoningen kan uitgegaan worden van 0,6 parkeerplaats per eenheid (inclusief personeelsaandeel, bezoekersaandeel van deze norm is 60%).

Op basis van deze cijfers bedraagt de parkeerbehoefte als gevolg van het initiatief $0,5 \times 17$ en $0,6 \times 5 = 12$ parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen en kan derhalve voldaan worden aan de parkeernormen. Er zijn tevens nog parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers. De openbare parkeerplaatsen aan de Wachtpoststraat blijven beschikbaar voor openbaar gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect 'verkeer' er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omgeving. De verkeersveiligheid ter plaatse zal door de nieuwbouw niet in het geding komen.

4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen

In de directe omgeving bevinden zich geen monumentale of beeldbepalende elementen.

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige waarden en beeldkwaliteit van de omgeving. Zo voegt de bouwmassa's zich naar de bestaande hoogtes in de omgeving en worden bestaande rooilijnen zoveel mogelijk in acht genomen. Er wordt derhalve bijgedragen aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

¹³ Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182, CROW, juni 2003

4.9 Waterhuishouding

Om te kunnen voldoen aan de landelijke en gemeentelijk eisen inzake duurzaam waterbeheer, alsmede om te kunnen aansluiten bij de uitgangspunten van het waterschap Peel en Maasvallei, is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie en een waterparagraaf opgesteld¹⁴.

Uit de betreffende onderzoeksrapportage blijkt het volgende:

Infiltratieonderzoek

Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat infiltratie van neerslag mogelijk is. De onverzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in drie peilfilters, in totaal zes testen uit te voeren.

Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de locatie geschikt is voor de (oppervlakte) infiltratie van neerslag. Het resultaat is groter dan de limietwaarde van 0,42 meter per dag voor (redelijke) infiltratie.

Als wordt overgegaan tot infiltratie dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens aanbevolen bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening uit te gaan van een doorlatendheid van 0,5 meter/dag.

Waterparagraaf

Afkoppeling van daken, ontsluitingwegen, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is mogelijk. Infiltratie van neerslag in de bodem binnen het plangebied is goed te realiseren.

De hoeveelheid afgekoppelde neerslag die totaal binnen het plangebied geïnfiltreerd en/ of afgevoerd moet worden, bedraagt minimaal 130 m³ voor een "neerslaggebeurtenis" met een overschrijdingsfrequentie van T=10 jaar en een neerslaghoeveelheid van 50 mm. Voor een "neerslaggebeurtenis" met een overschrijdingsfrequentie van T=100 jaar en een neerslaghoeveelheid van 78 mm bedraagt dan de hoeveelheid afgekoppelde neerslag die geïnfiltreerd moet worden, ongeveer 200 m³.

De infiltratie van potentieel licht verontreinigde neerslag afkomstig van de *overige verhardingen* vindt plaats onder de nieuw aan te leggen bestrating(en). Hierbij zal het zogenaamde Aquaflow®systeem worden toegepast. De wegfundatie van dit systeem werkt daarbij als waterberging en zuiveringssysteem en als infiltratievoorziening.

Voor *afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken* wordt gekozen voor ondergrondse infiltratievoorziening bestaande uit in geschikt geotextiel verpakte infiltra-

¹⁴ Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Waterparagraaf plangebied 'Wachtpoststraat' Venlo, rapportnummer AM09237, d.d. 25 november 2009

tiekratten op het west- en noordelijk terreindeel met een bovengrondse overstortvoorziening naar het gemengd rioolstelsel in de openbare weg.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen primair of secundair oppervlaktewater beschikbaar om het teveel aan verzameld water in de infiltratievoorzieningen, via noodoverlopen, te lozen.

Dit geldt ook voor de neerslag van excessieve regenbuien. Overtollige neerslag zal via bovengrondse noodoverlaten, die zijn aangesloten op het gemengd rioolstelsel in de openbare weg, worden afgevoerd.

Er is onvoldoende ruimte om binnen het plangebied excessieve neerslag ($T=10+10\%$) te bergen.

Voor een nadere uitwerking van het infiltratieonderzoek en de waterparagraaf wordt verwezen naar de betreffende rapportage, welke als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit raadpleegbaar is.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien de toename van het verhard oppervlak van de nieuwbouw niet groter is dan 2.000 m² en het projectgebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, speciaal aandachtsgebied gelegen is.

Bij het opstellen van de rapportage is overleg geweest met zowel de gemeente Venlo als Waterschap Peel en Maasvallei.

4.10 Duurzaamheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwprojecten dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn beleidsmatig opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het nationaal Pakket Woningbouw is echter sterk verouderd en dus achterhaald. De gemeente Venlo maakt in het kader van duurzaamheid en klimaat, als aanvulling op het nationaal Pakket Woningbouw, gebruik van de volgende beleidsstukken:

- Dubo-tryout Venlo
- Notitie Aandachtspunten Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

Klimaat en energiebeleid

In het klimaatbeleid van Venlo is vastgelegd dat voor nieuwbouwwoningen er een 10% lagere EPC dan bouwbesluit gerealiseerd moet worden. In maart 2007 is er door de gemeenteraad van Venlo een motie aangenomen met als ambitie om Venlo in 2030 klimaatneutraal te hebben. Om dit te kunnen realiseren zal bij nieuwbouw

en bestaande bouw nog aanzienlijk meer energiebesparende en duurzame energiesystemen ingepast moeten worden dan dat in het huidige klimaatbeleid is voorgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van Venlo hebben in december 2008 het klimaatprogramma 2009-2012 vastgesteld. Voor nieuwbouw is de ambitie om een 25% verscherpte EPC te halen, en een EPL van 8 tot 9.

Met Woningstichting Venlo-Blerick is het convenant duurzaam bouwen ondertekend, wat betekent dat zij van een 10% lagere norm uit mogen gaan.

Duurzaamheid

In juni 2006 is de handreiking 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' opgesteld door de gemeente Venlo. Deze handreiking geeft op hoofdlijnen aan welke duurzaamheidsaspecten bij ruimtelijke ontwerpen relevant zijn en hoe deze principes kunnen bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling. Op hoofdlijnen wordt onder duurzame stedelijke ontwikkeling verstaan: "Het op zodanige wijze ontwerpen; bouwen en inrichten, gebruiken en beheren van de stedelijke omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces zoveel mogelijk wordt beperkt."

Uitgangspunt voor een duurzame stedelijke gebiedskwaliteit is dat deze dusdanig moet zijn dat je er een heel leven aangenaam kunt wonen. Voor het "hier en nu" betekent dit het scheppen van een goede leefkwaliteit. Voor het "daar en later" wil dit zeggen dat geprobeerd wordt dat problemen worden afgewenteld op toekomstige bewoners en gebruikers. Voor de huidige en toekomstige bewoners c.q. gebruikers moet het in iedere fase van hun leven aantrekkelijk zijn om in dit stadsdeel te wonen, te leven en te werken.

Een duurzame leefomgeving gaat over een bebouwde omgeving waar bewoners zich verantwoordelijk voelen voor het instandhouden en verbeteren van deze leefomgeving, waar bewoners zich thuis voelen. De waardering van de bewoners en de gebruikers zijn medebepalend voor de kwaliteit van de buurt. "Onze straat" en "onze buurt" zijn de basis voor ontmoetingen, betrokkenheid, leefbaarheid en cohesie in de wijk. Dit betekent dat er voor een wijk of buurt geen standaardoplossingen voorhanden zijn. Iedere wijk of buurt is uniek. Een integrale duurzame planning biedt de beste garanties voor duurzame stedelijke ontwikkeling en vormt daarom het streefbeeld voor de aanpak van en betrokkenheid erbij.

Voor de ontwikkeling van het woonzorgcomplex is het duurzaamheidsaspect ook afgewogen. In deze ruimtelijke onderbouwing valt na te lezen dat de algemene aspecten, zoals ruimtegebruik, verkeer en water, zo goed mogelijk zijn meegenomen in het ontwerp. Verder worden waar mogelijk duurzame materialen gebruikt bij de bouw. Wat betreft de energievoorziening wordt voorzien in een WKO installatie (het gebruik van grondwater voor de opslag van energie). Middels dit project is derhalve sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van het woonzorgcomplex aan de Wachtpoststraat in Venlo is strijdig met de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals die worden toegelaten door het geldende bestemmingsplan 'Venlo Noord-fase 1'. Het bestemmingsplan biedt verder geen wijzigings- of vrijstellingsmogelijkheden waarmee het initiatief, op basis van het vigerende bestemmingsplan, wel ontwikkeld zou kunnen worden.

Beleidsmatig gezien bestaan er, gezien onder andere de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt, de bijdrage aan specifieke huisvesting in het woonzorg-segment, alsmede de herstructurering van bestaand stedelijk gebied, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Integendeel, het beleid is juist gericht op het mogelijk maken van stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van een nieuw woonmilieu voor specifieke doelgroepen.

Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van de woonzorg-functie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De locatie was immers reeds bebouwd en bevindt zich in een overwegende woonomgeving.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige waarden en voorheen aanwezige bouwmassa in het gebied. Zo voegt de bouwmassa zich naar de bestaande hoogtes in de omgeving en worden bestaande rooilijnen zoveel mogelijk in acht genomen. Er wordt derhalve bijgedragen aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw betreffende de realisatie van de 17 zorgappartementen en 5 groepswoningen in één nieuw gebouw aan de Wachtpoststraat in Venlo vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Realisatie van het woonzorgcomplex aan de Wachtpoststraat in Venlo is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo kennis dient te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

De kennisgeving dat het projectbesluit wordt voorbereid (artikel 1.3.1 Bro) is op 31 maart 2010 gepubliceerd.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden (het besluit dient ook elektronisch beschikbaar te zijn conform IMRO2008 en STRI2008).

Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad, danwel het college beslist binnen 12 weken na de termijn van de terinzagelegging.

In de raadsvergadering van 24 september 2008 heeft de raad haar bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd.

6.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw binnen perspectief 9. Omdat zich in het projectgebied, op basis van de provinciale Belangenstaat en de Uitzonderingenlijst, geen specifieke situaties voordoen waarover de provincie wel overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet noodzakelijk acht en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

Ook de belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.9.

Tot slot worden ook de burgers bij het project betrokken. Voorafgaand aan de formele procedure heeft de Woningstichting reeds overleg gehad met de buurtbewoners over het bouwplan. Op 18 maart 2009 heeft een overleg plaatsgevonden en is het bouwplan aan de gehele buurt gepresenteerd. Met de direct aanwonende van de Wachtpoststraat 267 is persoonlijk contact en heeft reeds overleg plaatsgevonden (15 juli 2008 en 25 maart 2009).

6.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en regels. De regels en verbeelding zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Als afzonderlijke bijlagen zijn de volgende onderzoeken raadpleegbaar:

- HMB B.V., Verkennend bodemonderzoek Wachtpoststraat 245-265 (oneven) Venlo, kenmerk 07221301A, d.d. 15 juni 2007;
- HMB B.V., Verkennend bodemonderzoek Wachtpoststraat 79-243 (oneven) Venlo, kenmerk 07221101A, d.d. 15 juni 2007;
- HMB B.V., Verkennend en nader bodemonderzoek Wachtpoststraat 79 t/m 265 Venlo, kernmerk 08235901A, d.d. 26 augustus 2008;
- Econsultancy bv, Plan van aanpak bodemsanering Wachtpoststraat 79-265 te Venlo gemeente Venlo, rapportnummer 08121829 VEN.KAA.EVA, d.d. 23 december 2008;
- Econsultancy bv, Evaluatie bodemsanering, project 08121829 VEN.KAA.EVA, d.d. 29 april 2009;
- K+, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Wachtpoststraat te Venlo, projectnr. M9 280.402, d.d. 29 oktober 2009;
- K+, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels bouwplan Wachtpoststraat te Venlo, projectnr. M9 280.403, d.d. 12 november 2009;
- K+ Erratum, kenmerk M9 280.402, d.d. 2 februari 2010;
- K+, Akoestisch onderzoek t.b.v. nieuwbouw aan de Wachtpoststraat te Venlo, M9 280.406, d.d. 24 september 2010;
- ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Wachtpoststraat te Venlo (L), ARC Projectcode 2009/447, d.d. 1 maart 2010;
- Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Waterparagraaf plangebied 'Wachtpoststraat' Venlo, rapportnummer AM09237, d.d. 25 november 2009.

Bijlage 1
Bodemgeschiktheidsverklaring

BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Datum : 27 april 2009
Locatie : Wachtpoststraat 79-265
Kadastraal nummer : Vlo, sectie C, nrs. 4022, 4572 en 4573
Oppervlakte : Ca. 3.290 m²
Kaartje : Zie bijlage 1 en 2

Aanleiding voor het afgeven van deze bodemgeschiktheidsverklaring is de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging voor de voorgenomen nieuwbouw van 18 zorgappartementen en 5 groepswoningen. De bodemgeschiktheid is daarom getoetst voor dat doel.

Burgemeester en wethouders verklaren dat een erkend bodemintermediair de bodem op verontreiniging heeft onderzocht op een wijze zoals die staat aangegeven in de NEN 5740 (1999). Vooronderzoek is uitgevoerd conform de NVN 5725 (1999), waarbij in de NEN 5707 (2003) nadere invulling is gegeven aan het vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest.

- A. Met betrekking tot de omschreven locatie hebben de volgende bodemonderzoeken plaatsgevonden:
- Verkennend onderzoek door HMB BV, project nr. 07221101A van 15 juni 2007;
 - Verkennend onderzoek door HMB BV, project nr. 07221301A van 15 juni 2007;
 - Verkennend en nader onderzoek door HMB BV, project nr. 08235901A van 26 augustus 2008;
 - Evaluatie onderzoek door Econsultancy BV, project nr. 08121829 van 21 april 2009.

Uit de onderzoeken blijkt dat in de boven- en ondergrond plaatselijk verhoogde gehalten aan barium, PCB, minerale olie en pak-totaal boven de "achtergrondwaarde 2000" zijn aangetoond. Het gehalte aan barium overschrijdt de Maximale Waarde Wonen (MWW) niet.

De aangetoonde verontreiniging met pak-totaal ter plaatse van boring 20 met gehalten boven de tussenwaarde wordt tijdens het nader onderzoek niet bevestigd. De aangetoonde gehalten aan pak-totaal liggen allen beneden de MWW.

Verder blijkt uit de onderzoeken, uit separate analyses en aanvullende boringen dat ter plaatse van boring 40 het gehalte pak-totaal de interventiewaarde overschrijdt en ter plaatse van boring 43 de "achtergrondwaarde 2000" én de MWW wordt overschreden. Boringen 40 en 43 zijn ingekaderd en uit de analyseresultaten blijkt dat het hier niet gaat om een geval van ernstige bodemverontreiniging (de hoeveelheid boven de interventiewaarde verontreinigde grond is < 25 m³).

In het grondwater overschrijdt chroom de streefwaarde. De verhoogde concentratie chroom wordt gerelateerd aan verhoogde achtergrondconcentraties.

B. Met betrekking tot de omschreven locatie hebben de volgende saneringswerkzaamheden plaatsgevonden:

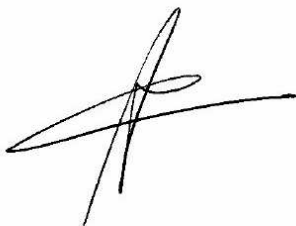
- alvorens met de bouw is gestart is de boven- en ondergrond (0-1,0 m-mv) van het gearceerde gedeelte t.p.v. boring 40 en 43 onder milieukundige begeleiding afgegraven en op een milieuverantwoorde wijze afgevoerd.
- het afgegraven gedeelte is opnieuw opgehoogd, waarbij de ophogingsgrond voldoet aan de geldende achtergrondwaarden .

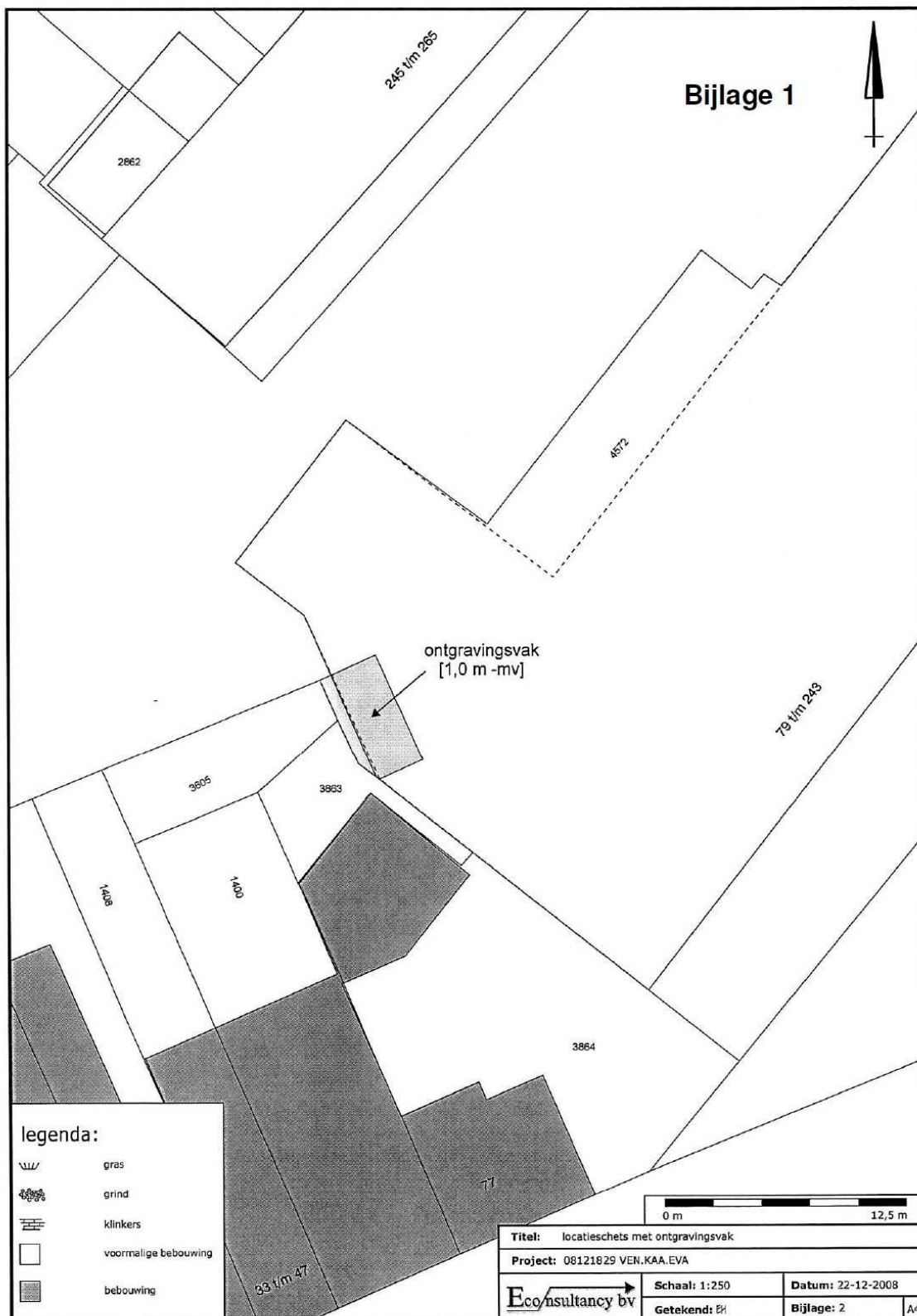
C. Na uitvoering van het onder A beschreven bodemonderzoek en de onder B beschreven werkzaamheden kan gesteld worden dat:

- de grond voldoet aan de referentiewaarden voor een goede bodemkwaliteit (achtergrondwaarde 2000 uit de circulaire bodemsanering 2006, van VROM, 1 oktober 2006). De grond is derhalve, na de uitgevoerde saneringswerkzaamheden, geschikt voor de voorgenomen nieuwbouw van 18 zorgappartementen en 5 groepswoningen.

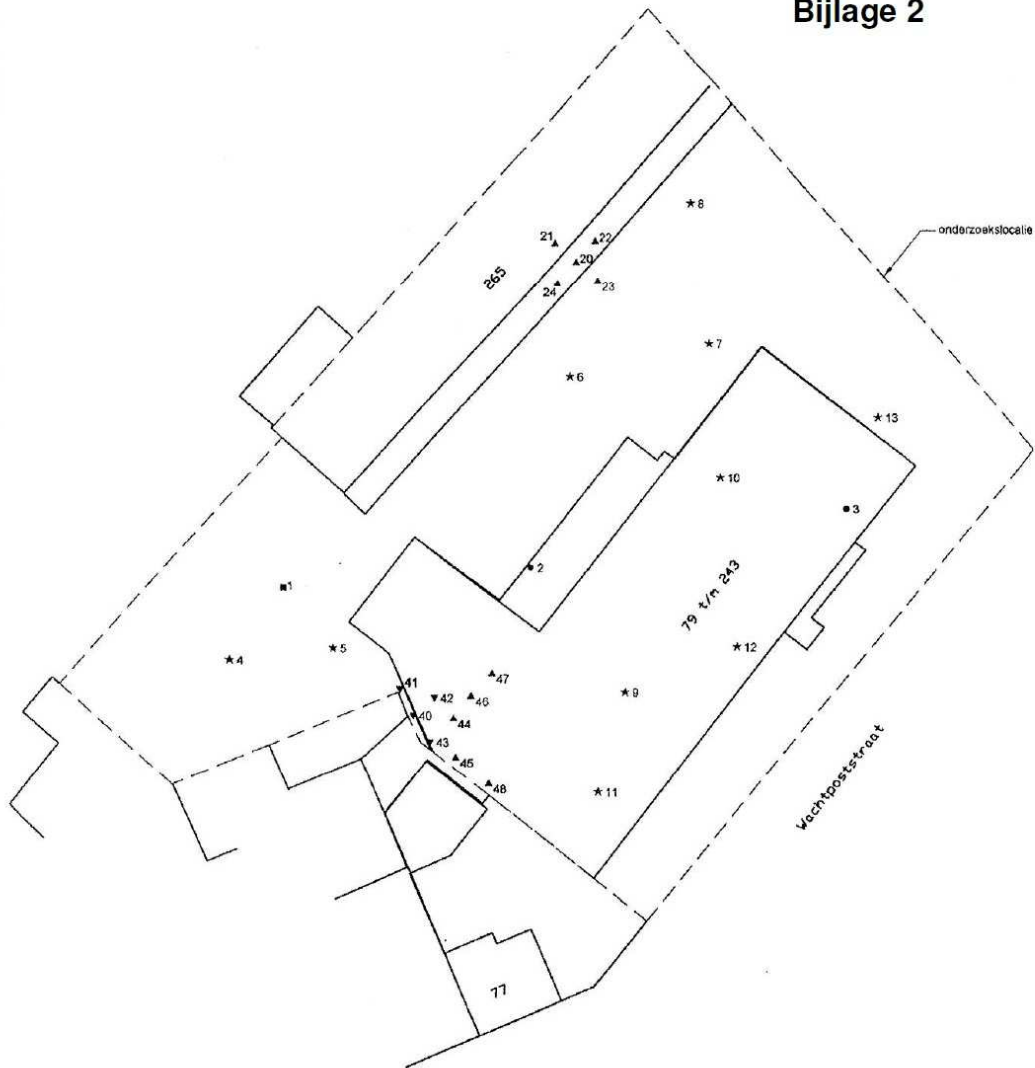
Deze verklaring bestaat uit 2 pagina's, 2 tekeningen en de algemene voorwaarden.

Namens het college van
burgemeester en wethouders van Venlo,
senior medewerker bedrijven

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Bijlage 2



- Peilbuis t.b.v. grondwateronderzoek en profileringsboring t.b.v. grondmonsters (0 - 2,0 m-mv)
- Profileringsboring t.b.v. grondmonsters (0 - 2,0 m-mv)
- ▲ Profileringsboring t.b.v. grondmonsters (0 - 1,5 m-mv)
- ▼ Profileringsboring t.b.v. grondmonsters (0 - 1,0 m-mv)
- ★ Profileringsboring t.b.v. grondmonsters (0 - 0,5 m-mv)

Situatietekening met boorpunten

Project 08235901A
Venlo, Wachtpoststraat 79 - 265



Grondwaterstroming



Schaal: 1 : 500

Getekend : WIS

Akkoord :

Formaat : A4

Begeleidingsformulier bodemgeschiktheidsverklaring

Datum : 7 april 2009
Locatie : Wachtpoststraat 79-265
Kadastraal nummer : Vlo, sectie C, nrs. 4022, 4572 en 4573
Oppervlakte : Ca. 3.290 m²

Van : Dienst Stadsbeleid, afdeling Milieu

Steller : RvL

Voor akkoord :

Onderwerp : Bodemgeschiktheidsverklaring Wachtpoststraat 79-265 i.v.m. de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging voor de voorgenomen nieuwbouw van 18 zorgappartementen en 5 groepswoningen.

Geschikt voor : Woondoeleinden

Opmerkingen : Sanering uitgevoerd van de (circa 20 m³) met pak-totaal verontreinigde (gehalten boven de MWW) grond (0-1,0 m-mv) ter plaatse van boring 40 en 43 (gearceerd gedeelte),

Openbaar : Ja

X	X
---	---

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Deze verklaring wordt afgegeven door het college van burgemeester en wethouders:

1. Omtrent het per 1 april 1993 verplicht gestelde bodemonderzoek, als voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwvergunning;
2. Omtrent het per 1 januari 1987 verplicht gestelde bodemonderzoek, als voorwaarde voor het verkrijgen van geldelijke steun op voet van de diverse rijkssubsidieregelingen voor woningbouw c.s.;
3. Op verzoek van derden (in kader exploitatieovereenkomst).

Voorwaarde hierbij is dat een milieuhygiënisch bodemonderzoek is verricht. Dit bodemonderzoek dient ten genoegen van de gemeente te zijn uitgevoerd.

Indien in een eerder stadium bodemonderzoek is verricht, beoordeelt de gemeente of de resultaten van het onderzoek nog geldingskracht hebben en toepasbaar zijn voor de af te geven bodemgeschiktheidsverklaring. In principe (o.a. afhankelijk van het gebruik van de locatie) is een bodemonderzoek ca. 5 jaar geldig. Deze bodemgeschiktheidsverklaring heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Deze verklaring ziet niet op de cultuurtechnische of civieltechnische bruikbaarheid van de bodem.

De bodemgeschiktheidsverklaring wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:

- Elke wijziging in de bestemming en/of het gebruik van grond en opstallen leidt ertoe dat deze verklaring komt te vervallen;
- Burgemeester en wethouders kunnen, nadat de bodemgeschiktheidsverklaring is afgegeven, deze intrekken als blijkt dat de gegevens die gebruikt werden bij de afgifte van deze verklaring niet meer op de situatie ter plaatse van toepassing zijn;
- Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt kan deze grond niet zonder meer elders worden toegepast. De regels van het bouwstoffenbesluit zijn hierop van toepassing;
- Als de gemeente niet de opdrachtgever van het bodemonderzoek is dienen alle rapporten van het bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden bij de gemeente aanwezig te zijn. Dit bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden zijn ook voor derden tenminste tot aan het vervallen van deze bodemgeschiktheidsverklaring openbaar;
- Het niet uit te sluiten restrisico, te weten de aanwezigheid van een niet ten tijde van de genoemde bodemonderzoeken blijvende verontreiniging komt niet voor rekening van de gemeente;
- De eigenaar/gebruiker van het terrein is zelf verantwoordelijk voor een onderzoek naar de geschiktheid van het grondwater indien hij dat grondwater wil benutten voor een bepaald gebruik. Op het oppompen van grondwater is de grondwaterwet van toepassing.

