

Projectbesluit 'Appartementenge- bouw Emmastraat-Hendrikxstraat, Venlo

Woningstichting Venlo-Blerick

Definitief

Projectbesluit 'Appartementengebouw Emmastraat-Hendrikxstraat, Venlo

Woningstichting Venlo-Blerick

Definitief

Rapportnummer: 211x03704

Datum: 29 juli 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. J. Vullers

Projectteam BRO: Mevr. ing. Guusje Peeters

Trefwoorden: projectbesluit, Venlo, woningbouw, herstructurering, Emmastraat-Hendrikxstraat

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: -

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

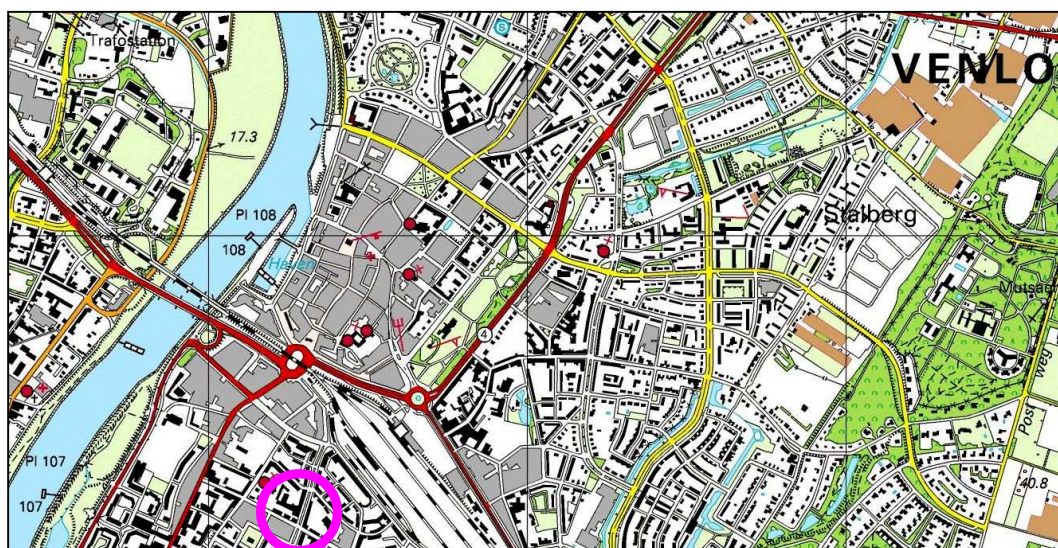
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	15
3.1 Beschrijving projectgebied	15
3.2 Beschrijving project	18
3.3 Ruimtelijke effecten	21
4. ONDERZOEK	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieuaspecten	23
4.2.1 Bodem	23
4.2.2 Weg- railverkeerslawaaai	25
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	28
4.2.5 Milieuzonering	32
4.3 Archeologie	32
4.4 Natuur en landschap	33
4.5 Flora en fauna	33
4.6 Kabels en leidingen	34
4.7 Verkeerskundige aspecten	35
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	35
4.9 Waterhuishouding	36
4.10 Duurzaamheid	37
5. AFWEGING BELANGEN	39
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	41
6.1 Procedure	41

6.2 Overleg	41
6.3 Planstukken	42

1. INLEIDING

Bij de gemeente Venlo is door Woningstichting Venlo-Blerick een verzoek om planologische medewerking ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementengebouw op de hoek van de Emmastraat met de Hendrikxstraat in Venlo. Dit betreft de locatie van de voormalige beeldenfabriek aan de Emmastraat 84 – 88 en het naastgelegen woonperceel Emmastraat 90.

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



Afbeelding 1. Omgeving projectgebied

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid' van de gemeente Venlo, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 27 april 1994 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 november 1994. 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 de appartementen 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.

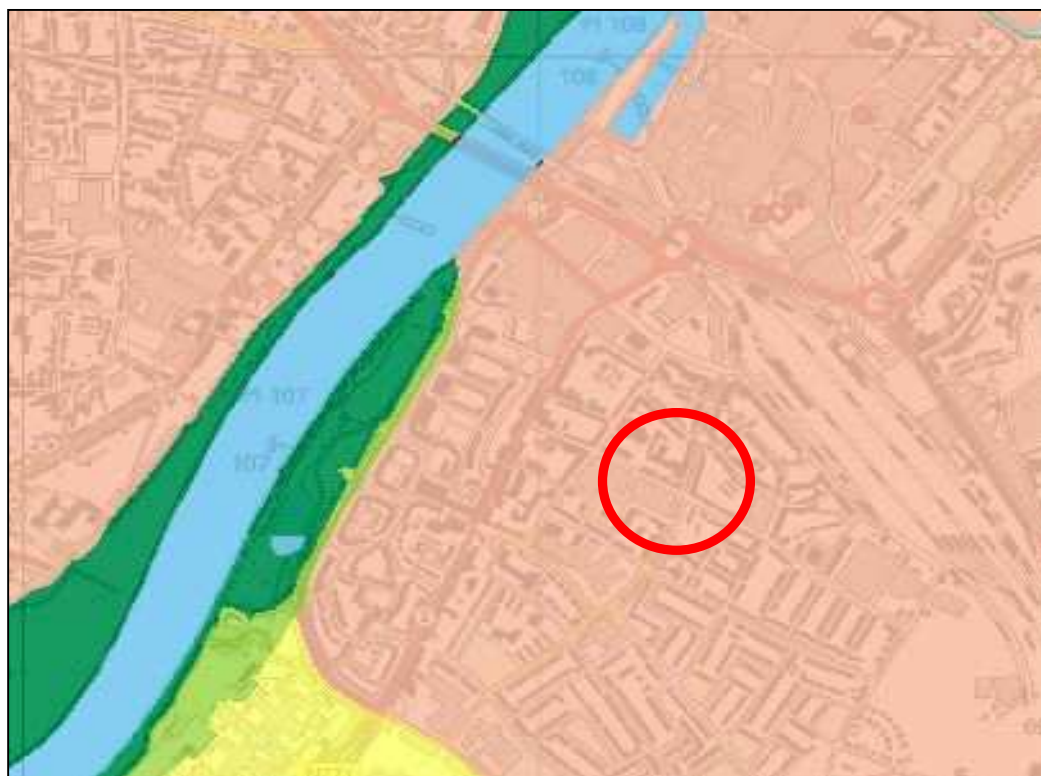
Afweging beleid Nota Ruimte

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het appartementengebouw 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

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 (actualisatie 2010) 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 op de hoek van de Emmastraat en Hendrikxstraat 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 in gebruik was als beeldenfabriek tot een woningbouwlocatie. 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 plangebied 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 de nieuwe 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 waarvoor voldoende contingenten beschikbaar zijn.

2.4 Gemeentelijk beleid

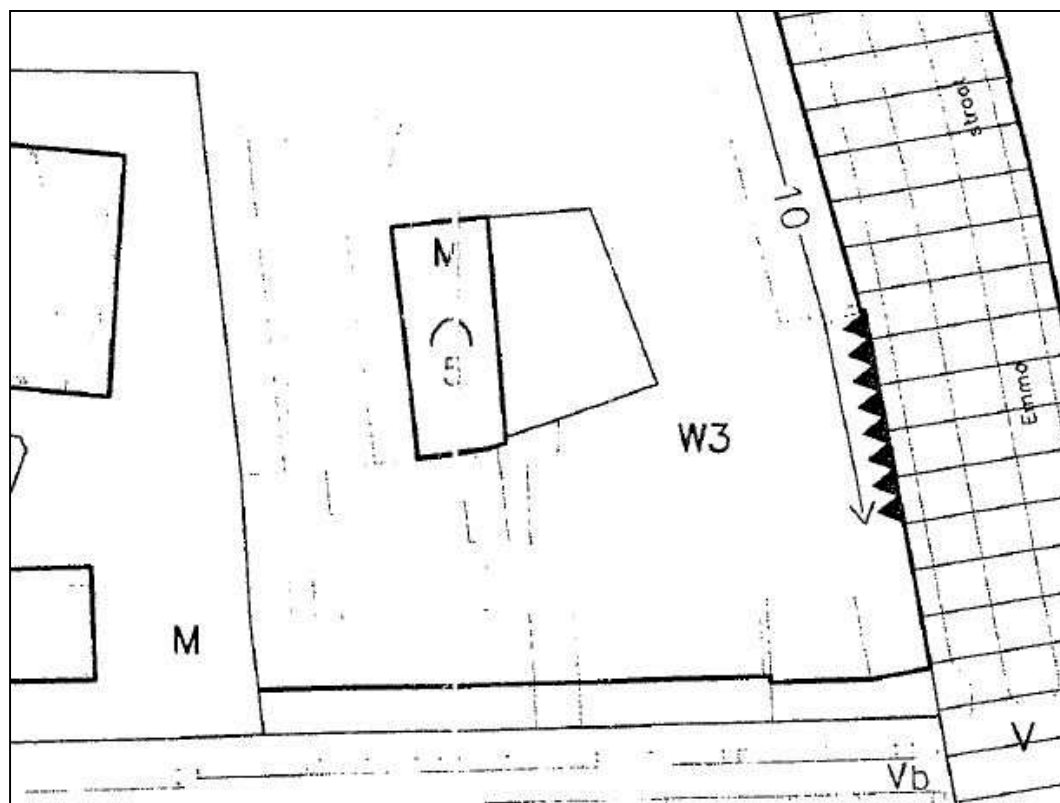
Bestemmingsplan 'Centrum-Zuid'

Het projectgebied is thans geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid', zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo d.d. 27 april 1994 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 15 november 1994.

De betreffende gronden zijn bestemd als 'Woondoeleinden 3'. De als 'Woondoeleinden 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, horecadoeleinden, bedrijfsdoeleinden, detailhandel, dienstverlening, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen, alsmede andere tot de woonomgeving behorende voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken en erven.

Detailhandel, horeca en bedrijfsdoeleinden zijn overigens alleen toegestaan indien deze functies als zodanig zijn aangeduid op de kaart. Ter plaatse van het projectgebied zijn deze functies niet toegestaan.

Woondoeleinden zijn uitsluitend toegestaan in hoofdbebouwing en dienen georiënteerd te zijn op de straat die grenst aan de voor het desbetreffende hoofdgebouw aangegeven bestemmingsgrens. Wonen is onder andere toegestaan in de vorm van gestapelde woningen. Het bouwplan voldoet hier aan.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van een gedeelte van de gebouwen aan de zijde van de Emmastraat geldt dat een (afwijkende) goothoogte is toegestaan van maximaal 10 meter. Het bouwplan aan deze zijde kan hier juist niet aan voldoen (de maximale goot- c.q. bouwhoogte aan de Emmastraat bedraagt 10,5 meter, exclusief het ondergeschikte bouwdeel van de liftschacht welke een bouwhoogte van 11,5 meter heeft). Tevens is de afwijkende goothoogte slechts van toepassing op een gedeelte van de bebouwing aan de Emmastraat; over een lengte van 14 meter geldt een goothoogte van 7 meter. Aan deze goothoogte kan ter plaatse niet voldaan worden, gezien de opgenomen goothoogte van 9,70 meter.

Ter plaatse van de woning Emmastraat 90 (ong.) en de Hendrikxstraat is ook een goothoogte van maximaal 7 meter toegestaan. Het bouwplan kan hier juist niet aan voldoen (de maximale goot- c.q. bouwhoogte aan deze zijde bedraagt 7,5 meter).

Ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing is volgens de vigerende plankaart deels een grotere bouwdiepte toegestaan. De bebouwing mag ter plaatse tot in de achterste perceelsgrens gerealiseerd worden. Voor de bebouwing ter plaatse van de Emmastraat 90 (ong.) en de Hendrikxstraat geldt een maximale bouwdiepte van 15 meter.

Alleen ter hoogte van het vluchtrappenhuis wordt de maximale bouwdiepte met circa 3,5 meter overschreden. Voor het overige voldoet het bouwplan aan de toegestane bebouwingsdiepte.

Het bouwdeel aan de Hendrikxstraat wordt enkele meters (circa 5 meter) voor de bebouwingsgrens gerealiseerd; dit is niet toegestaan binnen de woonbestemming. Ook de wintertuinen aan de Emmastraat overschrijden de bebouwingsgrens met circa 0,50 meter.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het nieuwbouwplan alleen wat betreft overschrijding van de bouwgrenzen en een overschrijding van de bouwhoogtes en bouwdiepte niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de overschrijding van de bouwdiepte ter hoogte van het vluchtrappenhuis is een vrijstelling ex artikel 4.2 onder d. en e. mogelijk.

Voor de overige strijdigheden is geen vrijstelling mogelijk, zodat de gemeente Venlo, ten behoeve van de realisatie van het bouwplan, heeft besloten een projectbesluit te nemen voor het gehele bouwplan.

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 ruimtevrage 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.

Het streven naar de uitbreiding van de economische structuur met kennisintensieve activiteiten betekent dat de stad ook huisvesting moet kunnen bieden aan midden en hoger opgeleid kader. De woningbouwopgave voor de komende periode zal zich dus moeten concentreren op het aanbrengen van kwalitatieve differentiatie in het woningbeleid; het afstemmen van het aanbod op de gedifferentieerde vraag.

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 (wijkeniveau), 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 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

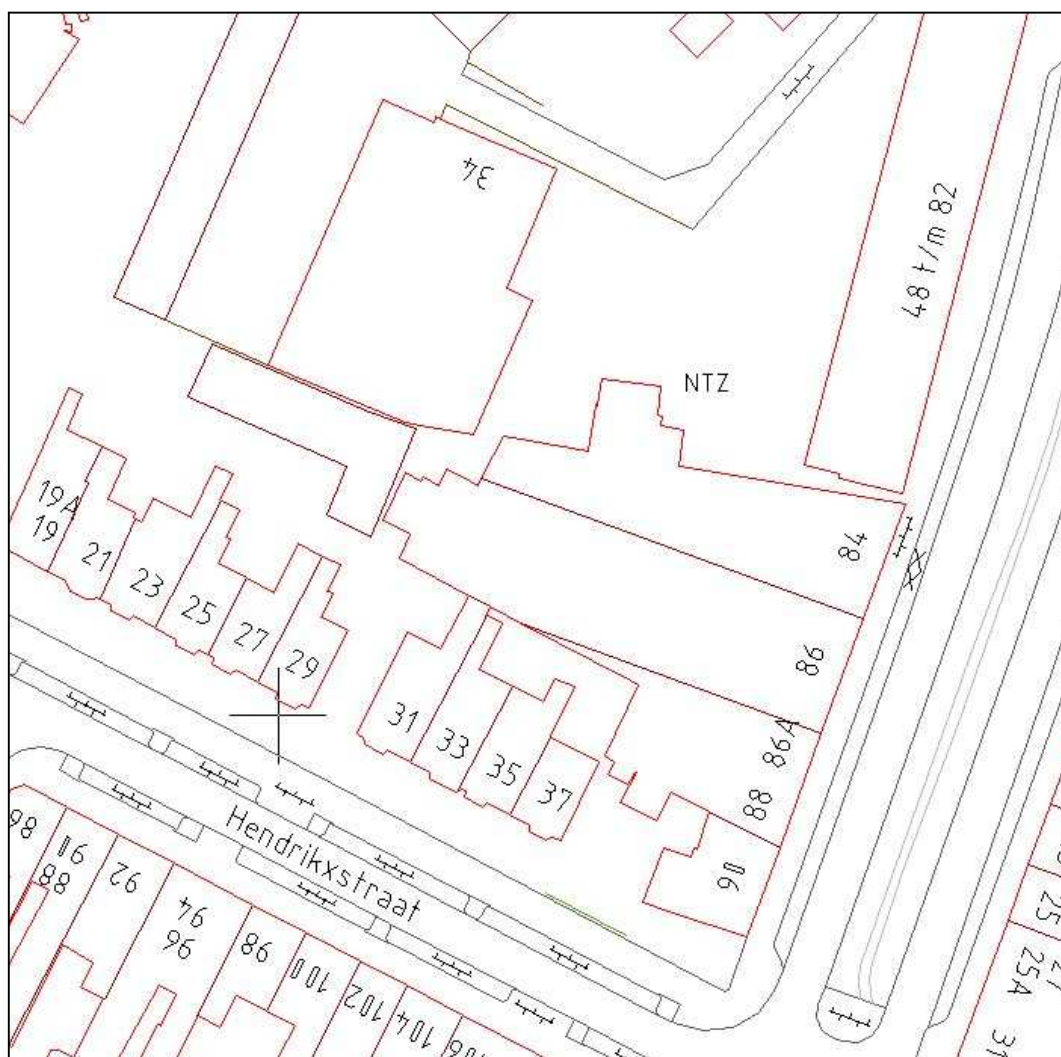
Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Emmastraat en de Hendrikxstraat in Venlo-Zuid. Het betreft de percelen behorende bij de Emmastraat 84-88 en Emmastraat 90. Het gebied wordt omsloten door eengezinswoningen, meergezinswoningen en het terrein van de scouting met bijbehorende gebouwen aan de Sophiastraat.

Het perceel Emmastraat 84-88 was voorheen bebouwd met een bedrijfsruimte. Deze bedrijfsruimte heeft tot de tweede helft van de jaren zestig dienst gedaan als beeldenfabriek en is in al die jaren in authentieke staat achtergebleven. De staat van de opstallen was inmiddels van dien aard dat sloop de enige optie was. De bedrijfsbebouwing is dan ook reeds gesloopt.

De locatie Emmastraat 90 betreft een woonperceel waarop momenteel nog een eengezinswoning aanwezig is.



Afbeelding 5. Luchtfoto projectgebied en omgeving



Afbeelding 6. Bestaande kadastrale situatie



Afbeelding 7. Zicht op projectgebied vanaf zuidelijke richting



Afbeelding 8. Huidige situatie, braakliggend terrein Emmastraat en toegangsweg aan Hendrikxstraat

3.2 Beschrijving project

Woningstichting Venlo-Blerick (eigenaar van het betreffende percelen met nummers 4348 en 4349 sinds 28 augustus 2007) is voornemens het projectgebied te herontwikkelen tot een appartementengebouw.

Op basis van een massastudie en structuurontwerp is een plan ontwikkeld dat op 22 juli 2009 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is goedgekeurd.

De massastudie was in eerste instantie alleen gericht op het perceel Emmastraat 84-88. Het voorstel omvatte een gebouw voor 13 appartementen. Uit de studie bleek dat het voorgestelde appartementengebouw zich zeer dominant manifesteerde in relatie tot de woning Emmastraat 90. Omdat het toeval zich voordeed dat de woning Emmastraat 90 te koop werd aangeboden en verworven kon worden, is een nieuwe studie verricht, inclusief het perceel Emmastraat 90. Het betrekken van het perceel Emmastraat 90 bij het projectgebied leidt stedenbouwkundig gezien tot een substantieel beter en aanvaardbaar beeld voor zowel de Emmastraat als Hendrikxstraat. Tevens kan hierdoor een bouwkundig moeilijk oplosbare confrontatie tussen het geprojecteerde appartementengebouw en de grondgebonden woning worden vermeden.

Bouwplan

Het definitieve bouwplan voorziet in 19 levensloop bestendige huurappartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens (doelgroep leeftijdscategorie 55+) waarvan 15 appartementen met het balkon (eventueel een serre) op de Emmastraat georiënteerd zijn en 4 appartementen met het balkon op de Hendrikxstraat georiënteerd zijn.

Het plan volgt, zo geeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan, in hoofdlijnen de bestaande referentiestructuur van de context van de ruimtelijke opbouw van gebouwde elementen rond het kruisingsvlak.

Het plan beoogt een aaneengesloten blok over de hoek variërend van 3 naar 2 bouwlagen, met een moderne, transparante architectuur. Het blok aan de Emmastraat vormt een zelfstandige eenheid, met het blok aan de Hendrikxstraat is rekening gehouden met de parcellering van de omringende bestaande eengezinswoningen.



Afbeelding 9. Toekomstige situatie (in lichtgroen zijn mogelijk te vervreemden tuinen aangegeven welke verder niet tot het projectgebied behoren)



Afbeelding 10. Gevelimpressie nieuwbouw

Het blok van drie bouwlagen aan de Emmastraat kent een open uitstraling met grote afwisselende raampartijen. Er worden vijf appartementen per bouwlaag gerealiseerd. De balkons bevinden zich inpandig.

Het blok aan de Hendrikxstraat, bestaande uit twee bouwlagen, kent een parcellering aansluitend bij de bestaande grondgebonden woningen. Er worden twee appartementen per laag gerealiseerd, waarbij de balkons uitpandig zijn.

In totaal worden op de begane grond en de 1^e verdieping elk 7 appartementen gerealiseerd en op de 2^e verdieping (aan de Emmastraat) 5 appartementen.

De appartementen aan de Emmastraat zijn bereikbaar via een galerij. De appartementen aan de Hendrikxstraat zijn inpandig via een corridor bereikbaar.

De glazen entree geven het geheel een transparante uitstraling.

In de kelder zijn 19 bergingen aanwezig en ruimtes om scootmobielen en fietsen te stallen.

Op het eigen binnenterrein wordt voor elk appartement voorzien in één eigen parkeerplaats. Dit binnenterrein is bereikbaar via de bestaande ontsluiting/ doorgang vanuit de Hendrikxstraat.

Momenteel is ter plaatse van de huisnummers 31-37 sprake van een achteromsituatie via bestaande tuinen/ gronden van derden (recht van overpad). Om voldoende afstand tot de bestaande woningen te creëren en om vanwege de gewenste toekomstige situatie meer privacy te kunnen bieden, is door Woningstichting Venlo-Blerick voorgesteld het binnenterrein zodanig in te richten dat voor de woningen 31-37 via het binnenterrein een eigen achteringang mogelijk is (en derhalve alleen nog sprake is van een 'recht van overpad situatie' via het terrein van Woningstichting Venlo-Blerick, maar niet meer via andere tuinen).

De inrichting van het binnenterrein als gevolg hiervan is weergegeven in afbeelding 9.

Inpassing

Wat betreft situering sluit het bouwplan aan bij de bestaande rooilijnen in de omgeving. Het bouwdeel aan de zijde van de Emmastraat wordt juist achter de rooilijn van de voormalig aanwezige bebouwing geprojecteerd, maar daardoor aansluitend bij de naastgelegen gestapelde bebouwing.

Om tot een goede hoekoplossing met het bouwdeel aan de Hendrikxstraat te komen, is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de rooilijn van het bouwdeel aan de Emmastraat. Om een noodzakelijke diepte van beide bouwblokken te kunnen bereiken, maar ook om voldoende afstand tot aangelegen bebouwing te creëren, is de rooilijn aan de zijde van de Hendrikxstraat tot op de perceelsgrens gelegd.

Het appartementengebouw wordt, zoals hiervoor reeds beschreven, maximaal 3 bouwlagen hoog en wordt voorzien van een platte afdekking. Het gebouw wordt, net als het naastgelegen appartementengebouw aan de Emmastraat, op een plint gebouwd van circa 0,8 meter. De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Emmastraat bedraagt circa 10,5 meter (ten opzichte van het maaiveld), de maximale bouwhoogte aan de Hendrikxstraat bedraagt circa 7,5 meter (ten opzichte van het maaiveld).

De naastgelegen gestapelde bebouwing aan de Emmastraat bestaat uit 3,5 bouwlaag, de naastgelegen grondgebonden woningen aan de Hendrikxstraat (en grondgebonden woningen tegenover het projectgebied) bestaan uit twee bouwlagen met kap. De nieuwbouw sluit wat betreft hoogte derhalve aan bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving (zie ook afbeelding 12 voor een inpassing van het gebouw aan de Hendrikxstraat).

3.3 Ruimtelijke effecten

Met de bouw van de het appartementengebouw wijzigt het gebruik van het betreffende terrein nagenoeg geheel van bedrijfsdoeleinden (met bedrijfswoning) naar woondoeleinden. Ter plaatse van de Emmastraat 90 blijft sprake van een woonfunctie. In de omgeving is overwegend sprake van een woonfunctie. Op kleine schaal komen ook maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen en kleinschalig kantoorvoorzieningen voor. De realisatie van het woongebouwd sluit dan goed bij de genoemde functies in de omgeving aan.

Wat betreft situering van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande, afwijkende, rooilijnen in de omgeving. Wat betreft massa wordt aangesloten bij de voorheen aanwezige bebouwing en de ruimtelijke opbouw van elementen rond het kruisingsvlak.

De omgeving van het projectgebied wordt, met uitzondering van de bebouwing in noordoostelijke richting, gekenmerkt door woonbebouwing die uit twee bouwlagen bestaat en is afgewerkt met een kapverdieping (hoogte bedraagt daardoor circa 10 meter). In noordoostelijke richting, aan de Emmastraat, is een flatgebouw gelegen dat uit 3,5 bouwlaag bestaat. De maximale bouwhoogte van circa 10 meter van het nieuwbouwplan sluit derhalve aan bij de bouwhoogtes in de omgeving.

Door de herontwikkeling van het gebied en de daarmee gepaard gaande nieuwbouw, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het betreffende, reeds sinds lang tijd, functieloze en inmiddels grotendeels braakliggend gebied 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

De kosten voor het te realiseren project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Verder is geen sprake (meer) van verevening van (grondexploitatie)kosten. Voor zover hiervan sprake is, dan is dit geregeld in de exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Gezien het bepaalde in art. 6.12 Wro jo. art. 6.2.1 Bro is een exploitatieplan (wettelijk) niet mogelijk c.q. noodzakelijk.

De gemeente sluit in het kader van de economische uitvoerbaarheid ook een plan-schadekostenverhaalsovereenkomst af met de initiatiefnemer.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het projectgebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan de conclusies hierna afzonderlijk beschreven zijn.

Locatie Emmastraat 84-88

Ten behoeve van de locatie Emmastraat 84-88 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HMB B.V.¹

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien bodemverontreiniging.

¹ HMB B.V. Verkennend bodemonderzoek Emmastraat 84 t/m 88 Venlo, kenmerk 072546025A, d.d. 26 augustus 2008

De hypothese 'onverdachte locatie' kan echter geen stand houden aangezien in zowel de grond als het grondwater lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen (barium, kobalt, koper, kwik, lood en zink) minerale olie, APK, 1, 2-dichloorethenen (som) en/ of vinylchloride zijn aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen kunnen volgens HMB worden gezien als gebiedseigen verontreinigingen waarbij kan worden aangesloten bij de saneringsvisie voor het gebied Venlo Centrum Zuid. Dit houdt in dat uitschieters (gehalten boven de 95 percentielwaarden) verwijderd dienen te worden en dat afhankelijk van het gebruik van het terrein een leeflaag aangebracht dient te worden.

Voor onderhavige onderzoekslocatie dient derhalve de sterke verontreiniging met barium en lood in de slakhoudende grond ter plaatse van boring 4 verwijderd en afgevoerd te worden. Na verwijdering van deze uitschieter dient op het perceel een leeflaag aangebracht te worden met een dikte van minimaal 1,0 meter. Ter plaatse van bebouwing hoeft geen leeflaag aangebracht te worden.

In een notitie² met aanvullende informatie ten aanzien van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek gaat HMB, op verzoek van de gemeente Venlo, nader in op de onderzoeksstrategie, de aangetoonde gehalten sulfaat en de conclusie dat de aangetoonde verontreinigingen kunnen worden gezien als gebiedseigen verontreinigingen (Venlo Centrum Zuid).

Door de gemeente is uiteindelijk geconcludeerd dat het niet meer noodzakelijk is om gebiedseigen verontreinigingen boven de 95-percentielwaarden (uitschieters) te verwijderen. Volstaan kan worden met het isoleren van de gebiedseigen verontreinigingen (aanbrengen leeflaag) en het naleven van de nazorgmaatregelen.

Alvorens de leeflaag wordt aangebracht, dient een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen gedaan te worden bij de gemeente Venlo. Bij deze melding dient onder andere aangegeven te worden waar de leeflaag wordt aangebracht en welke dikte de leeflaag heeft. Het verrichten van de melding zal gebeuren wanneer de exacte toekomstige terreininrichting bekend is.

Locatie Emmastraat 90

Ten behoeve van de locatie Emmastraat 90 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HMB B.V.³

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien bodemverontreiniging.

De hypothese 'onverdachte locatie' kan echter geen stand houden aangezien enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van een

² HMB B.V. Aanvullende informatie Emmastraat 84 t/m 88 te Venlo, kenmerk 07254603Z, d.d. 26 november 2008

³ HMB B.V. Verkennend bodemonderzoek Emmastraat 90 Venlo, kenmerk 0921690A, d.d. 26 08 juli 2009

verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Indien de milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering voor de herinrichting van het terrein is, dan dienen sanerende maatregelen genomen te worden. De sanerende maatregelen kunnen mogelijk gecombineerd worden met de sanerende maatregelen welke genomen dienen te worden op het perceel aan de Emmastraat 84-88. Alvorens sanerende maatregelen te nemen, wordt aanbevolen overleg te plegen met het bevoegd gezag (gemeente Venlo).

De sanerende maatregelen, zoals hiervoor mogelijk noodzakelijk geacht, worden uitgevoerd conform de hiervoor voor de locatie Emmastraat 84-88 beschreven aanpak (aanbrengen leeflaag en naleven nazorgmaatregelen).

Ten aanzien van het gestelde in de bodemonderzoeken gaat Woningstichting Venlo-Blerick hierbij als volgt te werk:

De verontreinigde grond zal ten behoeve van de oprichting van het bouwwerk en de inrichting van het terrein worden gesaneerd. Deze sanering wordt een onderdeel van de werkzaamheden die de aannemer na aanbesteding contractshalve zal moeten gaan verrichten. Hiervoor laat de woningstichting HMB een saneringsplan (BUS-melding) opstellen dat als bijlage in de bestekken onder het hoofdstuk 'Grondwerk' opgenomen zal worden. Daar waar tuin cq. groenvoorzieningen worden aangelegd zal volgens advies van HMB een meter grond gesaneerd worden en een leeflaag aangebracht worden. Ook deze werkzaamheden zullen door de aannemer worden verricht en zullen als zodanig ook in het saneringsplan (BUS-melding) als bijlage van de bestekken worden opgenomen.

Met de uitvoer van bovengenoemde saneringswerkzaamheden, welke vooraf zijn gegaan door een BUS-melding, zijn er geen belemmering meer wat betreft bodemkwaliteit in relatie tot de voorgenomen bestemmingswijziging naar 'Wonen' in verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Voor de bodemonderzoeken wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke, bij dit projectbesluit behorende, rapportages.

4.2.2 Weg- railverkeerslawai

Gezien de ligging van het projectgebied binnen de onderzoekszone van de Emmastraat (50 km/h) en de railtrajecten Venlo-Roermond (796) en Venlo-Eindhoven (795) is door K+ een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe appartementen.

De Hendrikxstraat en Willemstraat liggen binnen een 30 km/h gebied. Dit betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties worden gesteld aan de

⁴ K+ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawai bouwplan Emmastraat te Venlo, projectnr. M9 320.401, d.d. 21 oktober 2009

hoogte van de geluidbelastingen. Echter op grond van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Afhankelijk van de hoogte van de optredende gevelbelasting kunnen, op 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 belastingen.

Uit de conclusies van het akoestisch onderzoek blijkt onder andere het volgende:

Emmastraat

- In de waarneempunten 1 t/m 7 en 13 zijn op een of meerdere bouwlagen optredende geluidbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 61 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt is praktisch niet mogelijk en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren.
- Bij de gemeente Venlo dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het gebouw een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing en/ of komt ter vervanging van een al bestaand gebouw.
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnen. 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 110g Wgh.

Spoortraject 795 en 796

- De maximale geluidbelasting op de gevel van het gebouw bedraagt 49 dB (inclusief toeslag van 1,5 dB).
- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt nergens overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het onderhavige plan.

Niet gezoneerde wegen, Bouwbesluit

Voor niet gezoneerde wegen worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelastingen. Echter, in het kader van het Bouwbesluit kunnen voor dergelijke wegen wel zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel.

Hendrikxstraat/ Willemstraat

- De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB (berekende waarde).
- Gezien de hoogte van de bepaalde gevelbelasting is de vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk aan de minimum eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

Voor de volledige berekeningen en resultaten van het akoestisch onderzoek wordt hier volledigheidshalve verwezen naar het afzonderlijke, bij dit projectbesluit behorende, akoestisch onderzoek.

De gemeente Venlo zal de procedure tot het vaststellen van een hoge grenswaarde opstarten, gelijktijdig met de start van de procedure voor de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit.

Na instemming met het verkrijgen van een hogere grenswaarde, zijn er wat de Wet geluidhinder betreft geen belemmeringen meer voor de gewenste woningbouw-ontwikkeling.

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 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: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de realisatie van 19 appartementen middels 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 de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het project. Bij het te verwachten luchtkwaliteitsniveau is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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 inrichtingen⁵ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ 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.

⁵ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁶ 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.

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 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 m^2 , ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷. Bij onderhavig initiatief is sprake van de bouw van 19 appartementen, ter plaatse van een reeds bestaande woning en een voormalig bedrijfspand.

Risicovolle activiteiten

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg en de Belemmeringenkaart externe veiligheid, zoals opgesteld door Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo,

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

liggen er in een straal van 500 meter en verder rond het projectgebied risicovolle inrichtingen. Op circa 230 meter van het projectgebied ligt namelijk het spooremlacement Venlo (zie verder onder het kopje 'Spoor en emplacement').

Spoor en emplacement

In verband met de ligging binnen het invloedsgebied van het spooremlacement en de spoorlijn Eindhoven-Duitsland en de specifieke afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente Venlo en ProRail, is door Oranjewoud een nader onderzoek ingesteld⁸ waarin het kwalitatief risico van het doorgaand spoorvervoer en het emplacement is beschouwd. Hierbij is het risico en de ontwikkeling getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

Plaatsgebonden risico

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het doorgaand spoorvervoer en het emplacement het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling.

Groepsrisico

Uit het onderzoek blijkt dat voor de huidige situatie het groepsrisico voor het emplacement *onder* de oriëntatiewaarde ligt en voor de doorgaande spoorlijn *boven* de oriëntatiewaarde.

Daarnaast blijkt dat door de ontwikkeling *geen* sprake is van een *toename* van het groepsrisico, zowel niet voor het emplacement als voor de doorgaande spoorlijn.

Verantwoordingsplicht

Gelet op het groepsrisico dient vanuit de risicobronnen een verantwoording over het groepsrisico plaats te vinden.

Het volledige onderzoek is raadpleegbaar via het als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit gevoegde onderzoek.

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 niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen. Uit de Belemmeringenkaart blijkt dat het projectgebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van wegen.

⁸ Oranjewoud, Onderzoek externe veiligheid appartementengebouw Emmastraat-Hendrikxstraat Venlo, projectnummer 204333, d.d. 11 februari 2010

Water

Het grootste invloedsgebied inzake water betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied is gelegen op circa 560 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 appartementen. De dichtstbijzijnde gastransportleiding is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter ten zuidoosten 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, met uitzondering van de spoorlijn Eindhoven-Duitsland.

Gezien de ligging van het groepsrisico voor de spoorlijn boven de oriënterende waarde is een verantwoording van het groeprisico noodzakelijk en dient advies gevraagd te worden aan de brandweer.

Advies brandweer

Door de brandweer is een advies afgegeven en zijn enkele bouwkundige maatregelen voorgesteld ter bevordering van de zelfredzaamheid.

Verantwoordingsplicht

De gemeente heeft, mede op basis van het advies van de brandweer de verantwoordingsplicht ingevuld. Aan het college is geadviseerd dat de veiligheid voldoende is verantwoord.

4.2.5 Milieuzonering

De toekomstige woonfunctie 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 dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies. 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 (zoals een cafetaria op de hoek Emmastraat-Willemstraat) waaraan (indicatieve) milieuzones van maximaal 30 meter zijn verbonden (het cafetaria heeft een indicatieve milieuaafstand van 10 meter). 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, zoals het cafetaria.

Voor de ligging nabij het spoor en spooremlacement wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 4.2.4.

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. In de omgeving is een archeologische vindplaats gemeld.

Voor ontwikkelingen groter dan 500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Praktisch gezien kan het volgende ten aanzien van archeologisch onderzoek opgemerkt worden: de bestaande bebouwing besloeg een groot gedeelte van het plangebied. Deze bebouwing is reeds gesloopt, zodat de gronden ter plaatse voor een groot gedeelte geroerd zijn. Alleen een klein gedeelte van het achterterrein en het toegangsweggetje vanuit de Hendrikxstraat is onbebouwd. Dit terreingedeelte blijft in de toekomstige situatie onbebouwd en zal als ontsluiting blijven dienen. Een grotere versterking van de gronden, dan nu reeds het geval is en met een grotere oppervlakte dan 500 m², is derhalve niet te verwachten.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek op de locatie wordt derhalve vooralsnog niet effectief en derhalve niet noodzakelijk geacht.

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 bomen en/ of struiken.

In de toekomstige situatie wordt op het achterterrein een groene inrichting voorzien, door middel van de aanplant van bomen en ander groen.

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 het realiseren van het appartementen-gebouw. 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 grotendeels braakliggend. Alleen de woning aan de Emmastraat 90 dient nog gesloopt te worden. Een sloopvergunning is reeds verleend.

Op het terrein is dan ook geen van betekenis zijnde begroeiing aanwezig. De omgeving van het projectgebied is grotendeels bebouwd en verhard. De Emmastraat heeft het karakter van een laan waarlangs bomen gesitueerd zijn. Deze karakteristieke uistraling blijft als zodanig behouden.

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

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 209-375⁹. Uit de opgave van het Natuurloket blijkt dat er in dat km-hok alleen van vaatplanten en vlinders 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.) te verwachten.

Effecten

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. 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-juridische beschermingszone hebben. Bij de planontwikkeling hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

⁹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-hok.

4.7 Verkeerskundige aspecten

Het appartementengebouw is gesitueerd aan de Emmastraat en Hendrikxstraat. De toegang tot het perceel is via de Hendrikxstraat geregeld (zoals ook het geval is in de bestaande situatie). Via de Emmastraat wordt het gebied ontsloten richting de rondweg om Venlo-Zuid. Het projectgebied is verder ook goed ontsloten, danwel bereikbaar voor voetgangers en (brom-)fietsers via de genoemde wegen.

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.

Parkeren

Zoals reeds eerder aangegeven wordt op eigen terrein voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte (zie ook afbeelding 9).

Op het achterterrein worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Voor de bewoners is derhalve één eigen parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Ter plaatse is sprake van een sterk stedelijk gebied, dat aan de rand van het centrum is gelegen. Uitgaande van een woning in het goedkope tot middensegment (en exclusief het bezoekersaandeel), zouden dit op basis van de parkeerkencijfers uit het CROW¹⁰ juist voldoende parkeerplaatsen zijn. Gezien de ligging aan de rand van het stadscentrum en de goede openbaar vervoersverbindingen in de omgeving wordt deze parkeernorm derhalve voldoende geacht. Bezoekers dienen in het openbare gebied te parkeren.

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

4.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

De nog te slopen bebouwing betreft geen monumentaal of beeldbepalend pand. Ook 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.

¹⁰ 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 opgesteld¹¹.

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 tests uit te voeren.

Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodem-doorlatendheid 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 1 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 68 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 105 m³.

Voor de infiltratie van potentieel licht verontreinigde neerslag afkomstig van de overige verhardingen zal plaats vinden in grindkoffers onder de nieuw aan te leggen bestrating(en). Daarbij zal een filtervoorziening worden geïnstalleerd om potentiële verontreinigingen achter te houden. Het geheel is voorzien van een bovengrondse overstort-voorziening (noodoverlaat) naar het gemengd rioolstelsel in de openbare weg.

Voor afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken wordt gekozen voor ondergronds geïnstalleerde infiltratiekragen. Het geheel is voorzien van een bovengrondse overstort-voorziening (noodoverlaat) naar het gemengd rioolstelsel in de openbare weg.

¹¹ Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Waterparagraaf plangebied 'Emmastraat' Venlo, projectnummer AM09240, d.d. 4 november 2009

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 noodoverlopen, die zijn aangesloten op het gemengd rioolstelsel in de openbare weg, worden afgevoerd. Er is onvoldoende ruimte binnen het plangebied om excessieve neerslag ($\text{bui} > T=10+10\%$) 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 in principe niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien de toename van het verhard oppervlak van de nieuwbouw kleiner 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. Er wordt uitgegaan van een EPC van 0,72.

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 appartementengebouw 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. Middels dit project is derhalve sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van het appartementengebouw op de hoek Emmastraat-Hendrikxstraat is strijdig met de bebouwingsmogelijkheden zoals die worden toegelaten door het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid'. Het bestemmingsplan biedt verder geen afdoende 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, 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 kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van de woonfunctie, 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 beeldkwaliteit van de omgeving. 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 19 appartementen op de hoek Emmastraat-Hendrikxstraat in Venlo vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Realisatie van het appartementengebouw op de hoek Emmastraat-Hendrikxstraat 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 is reeds overleg geweest met de buurtbewoners over het bouwplan.

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 Emmastraat 84 t/m 88 Venlo, kenmerk 07254602SA, d.d. 26 augustus 2008;
- HMB B.V. Aanvullende informatie Emmastraat 84 t/m 88 te Venlo, kenmerk 07254603Z, d.d. 26 november 2008;
- HMB B.V. Verkennend bodemonderzoek Emmastraat 90 Venlo, kenmerk 0921690A, d.d. 26 08 juli 2009;
- K+, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï bouwplan Emmastraat te Venlo, projectnr. M9 320.401, d.d. 21 oktober 2009;
- Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Waterparagraaf plangebied 'Emmastraat' Venlo, projectnummer AM09240, d.d. 4 november 2009;
- Oranjewoud, Onderzoek externe veiligheid appartementengebouw Emmastraat-Hendrikxstraat Venlo, projectnummer 204333, d.d. 11 februari 2010.

