



bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord



TOELICHTING

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.BP201803TEUNISW-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 24 april 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Het planvoornemen	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Omgeving en plangebied	11
2.3	Planvoornemen	13
2.4	Ontsluiting en parkeren	15
2.5	Groenstructuur	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	25
3.5	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Geluid	33
4.3	Bodem	35
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Kabels en leidingen	42
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	42
4.9	Flora en Fauna	44
4.10	Duurzaamheid	46
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Beleid Waterschap Limburg	47
5.3	Invloed van het planvoornemen	47
5.4	Conclusie	50
Hoofdstuk 6	Juridische opzet	51
6.1	Inleiding	51

6.2	De verbeelding	51
6.3	De regels	51
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid		57
7.1	Inleiding	57
7.2	Economische en financiële uitvoerbaarheid	57
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.4	Conclusie	58
Hoofdstuk 8 De procedure		59
8.1	De te volgen procedure	59
8.2	Kennisgeving	59
8.3	Vooroverleg/inspraak	59
8.4	Vaststelling	60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

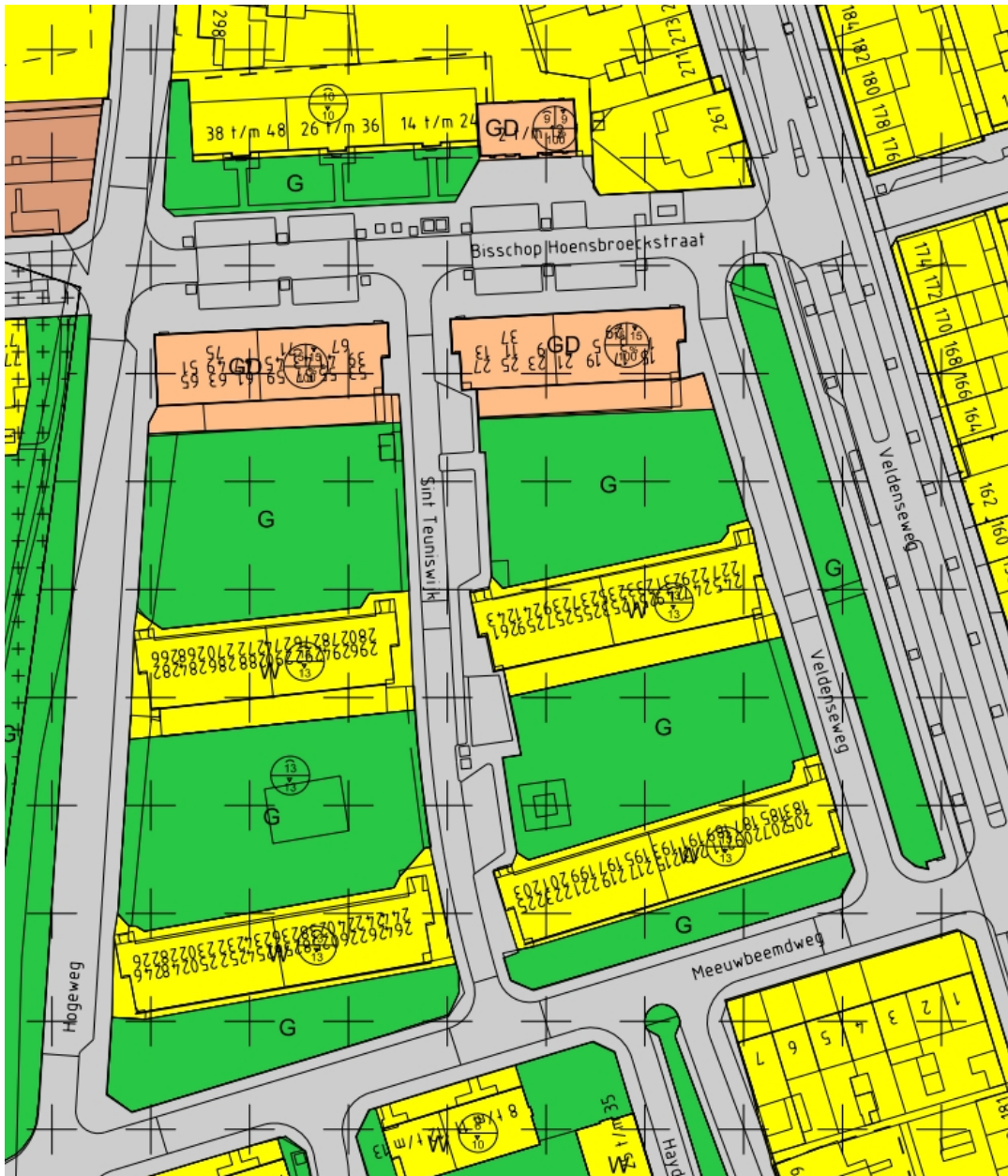
Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de herstructurering van het gebied Teuniswijk Venlo-Noord mogelijk te maken. De herstructurering heeft betrekking op het realiseren van 68 grondgebonden sociale woningen, merendeels levensloopbestendig. Hiervoor worden de bestaande flats met 126 woningen en 12 winkelruimtes gesloopt. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze herstructurering/transformatie. Het vigerend bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.



Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de beheersverordening 'Venlo-Noord'. Onderhavige gronden vallen binnen het besluitvlak 'Besluitvlak X', Verder zijn op de gronden de volgende bestemmingen vigerend, 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde – Cultuurhistorie 1'.



Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

Het herstructureren van het plangebied en het realiseren van grondgebonden woningen op onderhavige locatie, is op grond van het geldende planologische regime niet mogelijk. Door de herstructurering vindt een herinrichting van het plangebied plaats. Er vindt een verschuiving van gebruiksmogelijkheden, gebruiksfuncties en bouwmogelijkheden plaats. Om

het beoogde plan te realiseren is een herziening middels een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Venlo daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012 en de plansystematiek van de beheersverordening 'Venlo-Noord'. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen. Tevens komt zowel de onsluiting en het parkeren, als de groenstructuur aan bod.

2.2 Omgeving en plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Venlo. Het plangebied is gelegen aan de Veldenseweg en grenst tevens aan de wegen Meeuwbeemdweg, Hogeweg en Bisschop Hoensbroeckstraat. De Sint Teuniswijk doorsnijdt nu het plangebied van noord naar zuid. Deze straat zal komen te vervallen. Het nieuwe plan wordt ontsloten via de Bisschop Hoensbroeckstraat en de Meeuwbeemdweg. Rondom het plangebied zijn woningen gelegen. Op een afstand van ca. 370 meter ten noordoosten van het plangebied is het bedrijventerrein 'Veegtes' gelegen. Op een afstand van 750 meter ten zuidwesten van het plangebied stroomt de Maas. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke functie.

In het plangebied zelf zijn aan de zuidzijde 4 flatgebouwen gelegen. Deze bestaan uit 4 bouwlagen met een plat dak. Het betreffen maisonettes gelegen aan een galerij. De flatgebouwen worden van elkaar gescheiden door groenvoorzieningen. Ten noorden van deze flats staan 2 flatgebouwen met 5 bouwlagen en een plat dak. Op de begane grond van deze flats bevinden zich diverse functies zoals o.a. een Yogastudio meubelwinkel en een Tere des Hommes winkel. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een flatgebouw (portiekflats) met 3 bouwlagen en een plat dak. Met aan de oostzijde eveneens enkele andere functies, oa. een kapperszaak.

Met behulp van onderstaande foto's wordt het plangebied en zijn directe omgeving verder duidelijk gemaakt.



Aanzicht vanaf Meeuwbeemdweg



Aanzicht vanaf noordzijde Sint Teuniswijk



Aanzicht vanaf hoek Veldenseweg-B.Hoensbr.straat

2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen heeft betrekking op de herstructurering van een bestaand woongebied ingegeven door woningcorporatie Woonwenz. Momenteel zijn hier 126 portiekflats inclusief 12 winkelruimtes gesitueerd. Het voornemen betreft een fasegewijze sloop van de flats en nieuwbouw van grondgebonden woningen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de bouw van 68 grondgebonden sociale woningen. Het planvoornemen gaat uit van merendeels levensloopbestendige sociale huurwoningen. In de onderstaande figuur is een visualisatie van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

Het plangebied wordt voorzien van een nieuwe structuur bestaande uit 4 woonvlekken, 2 aan 2 gescheiden door groen. Tussen 2 woonvlekken wordt voorzien in parkeerplaatsen. Ten noorden van de Bisschop Hoensbroeckstraat worden nog 10 woningen gesitueerd als afronding van de bestaande ruimtelijke structuur.

In de nieuwe opzet is een goede aanhaking op de bestaande structuur van groot belang. Hierbij is het wenselijk dat de randen van het plangebied ook duidelijk door de bebouwing worden begeleid. De Hogeweg en Veldenseweg zijn belangrijke structuren in Venlo-Noord en vragen daarom extra aandacht. Door de bebouwing aan de randen te situeren kan centraal in het gebied een groene ruimte ontstaan, die zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor het plangebied.

In de huidige situatie is er veel openbaar groen in de wijk. Het nieuwe plan voorziet hier ook in. De beleidsdoelstellingen zoals het verhogen van biodiversiteit en klimaatbestendigheid uit de richtinggevende uitspraken van de Agenda Groen & Water zijn in het stedenbouwkundig plan verwerkt. Bij de nadere uitwerking wordt hier verder invulling aan gegeven. Denk hierbij aan het toepassen van diversiteit bij aanplant van bomen en struiken, het creëren van kruidenrijk grasland, het afkoppelen van regenwater in het openbaar gebied enz.

2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de omliggende bestaande wegen. Via de Bisschop Hoensbroeckstraat en de Meeuwbeemdweg worden de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen ontsloten. De doorgaande weg 'Sint Teuniswijk' komt te vervallen. Daarnaast blijven de wegen en parkeervoorzieningen rondom het plangebied gehandhaafd.

Verkeersveiligheid

Door de ontsluiting te realiseren aan de Noord- en zuidzijde van het plangebied wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet of nauwelijks. De nieuwe ontsluitingen voor de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige straat 'Sint Teuniswijk' (deze komt te vervallen). Het aantal woningen wordt wel teruggebracht van 126 naar 68. Hierdoor neemt het bestemmingsverkeer af en blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.

De parkeernorm van Venlo is afgestemd op de landelijke normen. Deze staan weergegeven in de publicatie CROW 182. In het plangebied worden 68 woningen in lagere prijsklasse gerealiseerd, zonder parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen en direct grenzend aan het plangebied wordt in de volgende parkeergelegenheid voorzien:

- Hogeweg: 21 parkeerplaatsen binnen plangebied;
- Veldenseweg: 16 parkeerplaatsen binnen plangebied;
- Bisschop Hoensbroeckstraat 40 parkeerplaatsen binnen plangebied;
- Binnenterrein: 24 parkeerplaatsen binnen plangebied;
- Meeuwbeemdweg: 18 parkeerplaatsen reeds bestaand.



Beoogde ontwikkeling met parkeerplaatsen binnen plangebied geel gemarkeerd

In totaal zijn 119 parkeerplaatsen beschikbaar voor 68 woningen, waarbij de plekken aan de Meeuwbeemdweg tevens een functie hebben voor de zuidelijk gelegen woningen. Gemiddeld voor het plangebied 1,75 parkeerplaats per woning. Het CROW gaat uit van minimaal 1,2 en maximaal 2 parkeerplaatsen per woning in de categorie matig stedelijk, rest bebouwde kom (zoals hier van toepassing). Uitgaande van het gemiddelde van 1,6 parkeerplaats per woning wordt per straat in het plangebied voldaan aan de norm.

In de verdere uitwerking van het plan wordt dit aantal als minimaal gehanteerd. Mogelijk worden aan de zuidzijde extra parkeerplaatsen gerealiseerd om overdruk aan de Meeuwbeemdweg te voorkomen.

2.5 Groenstructuur

Ook in de nieuwe situatie wordt voorzien in het nodige groen. Dit wordt centraal tussen de woonvlekken geconcentreerd. Er wordt een groene verbinding gemaakt tussen oost en west. Hierdoor worden de bestaande groenstructuren aan de oost- en westzijde van het plangebied met elkaar verbonden. De bestaande bomenrijen aan de randen van het plangebied worden behouden en versterkt. Waardevolle bomen in het plangebied worden behouden waar mogelijk. Doordat de nieuw te bouwen woningen geen voortuinen krijgen, ontstaat er meer ruimte voor een groene inrichting van het openbaar gebied.

De exacte invulling van het openbaar gebied wordt in overleg met de gemeente Venlo verder vorm gegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Elk plan dient te voldoen aan de beleidskaders van de overheid. De beleidslijnen geven aan waaraan het bestemmingsplan ruimtelijk en planologisch moet voldoen. Onderhavig voornemen wordt in dit kader getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen in het verlengde afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn

bewoners, ondernemers, reizigers en verladere die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt voorts 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling, namelijk de herstructurering van een bestaand woongebied; Teuniswijk. Het betreft het realiseren van 68 sociale grondgebonden woningen. Hiervoor worden 126 flatwoningen gesloopt. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. De woningen voorzien in de veranderende vraag naar betaalbare, sociale en grondgebonden woningen. Een deel van de nieuwe woningen, wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Door de veranderende bevolkingsopbouw en veranderende woonwensen wijzigt de behoefte aan woningtypen door de tijd. Binnen de gemeente Venlo, en met name het deel waar het plangebied is gelegen, ontstaat meer behoefte aan grondgebonden woningen die voor de lage inkomensgroepen bereikbaar zijn. Daarbij is het beleid er op gericht om mensen steeds langer in hun eigen woning/woon omgeving te laten worden. Het binnen een deel van het plangebied bouwen van levensloopbestendige woningen levert een belangrijke bijdrage aan het bereiken van deze doelstelling.

Uit een analyse van de markt is gebleken dat de behoefte aan (een bepaald type) appartementen in de komende periode afneemt, terwijl deze woningcategorie wel sterkt vertegenwoordigd is binnen de gemeente. De bouw van 68 woningen in het plangebied wordt gekoppeld aan de sloop van 126 flatwoningen in hetzelfde gebied, waarmee een positieve verschuiving in de opbouw van de woningvoorraad plaatsvindt. Er worden daardoor de juiste woningen op de juiste plaats voor de juiste doelgroep gerealiseerd.

Gezien de afname van het aantal woningen en de aansluiting op de veranderende woningmarkt, heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen.

Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De volgende onderwerpen uit het Barro moeten (indien van toepassing) worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In de toelichting is in paragraaf 3.2.3 de ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt, conform de Bro. Het plangebied en dit bestemmingsplan heeft verder geen andere directe relaties met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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

Aangezien onderhavig voornemen betrekking heeft op een herstructurering/transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en geen betrekking heeft op een toename van de plancapaciteit is de Ladder voor duurzame verstedelijking verder niet van toepassing. Een nadere motivatie in dit kader is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL komen alleen die zaken aan bod, die op provinciaal niveau van belang zijn en vragen om regionale oplossingen. Dit sluit aan bij de basisfilosofie en tevens bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

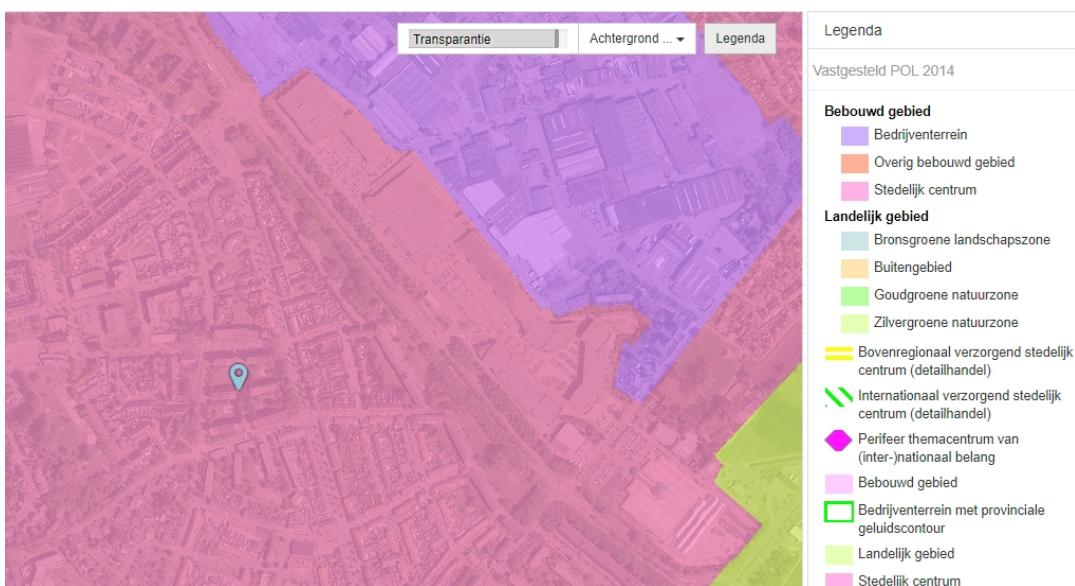
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op

maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het bebouwd gebied gaat het om de zones "bedrijventerrein", "stedelijk centrum" en "overig bebouwd gebied" en in het landelijk gebied gaat het om de "goudgroene natuurzone", de "zilvergroene natuurzone", de "bronsgroene landschapszone" en het "buitengebied". De locatie van onderhavige ontwikkeling is gelegen in het stedelijk centrum. Dit is te zien in onderstaande afbeelding.



Uitsnede en legenda POL-kaart

Het stedelijk centrum bestaat uit de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

De visie voor Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een herstructurering/transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig

en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Onderhavig voornemen, herstructureren/transformatie van bestaande woonflats naar grondgebonden woningen, past perfect binnen de hierboven genoemde opgave. Door herstructurering/transformatie wordt beter voorzien in de behoefte aan betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen. Daarnaast neemt hierbij de totale plancapaciteit van Venlo niet toe, waardoor de planvoorraad beter afgestemd wordt op de behoefte. Verder treedt er als gevolg van het voornemen een kwaliteitsverbetering op.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot

uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 reeds opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Het plangebied valt tevens niet binnen het Natura2000 gebied. Vanuit de Omgevingsverordening gelden er dan ook geen beperkingen voor het plangebied.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 20 april 2016 heeft de gemeente Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt in balans. Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De transformatieopgave manifesteert zich in het stedelijk gebied en in de kleine kernen. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is uitgewerkt in lokaal woonbeleid.

Afweging

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het om een herstructurering/transformatie van 126 flatwoningen naar 68 grondgebonden woningen (merendeels levensloopbestendig) binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Door de sloop krijgt de opdrachtgever (Woonwenz) sloopcontingenten welke ingezet kunnen worden bij nieuwbouw elders in Venlo. Deze ontwikkeling zorgt voor een betere afstemming van het woningaanbod op de behoefte. Onderhavig voornemen past hierdoor perfect binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

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

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

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

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Afweging

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern. Woningen die niet meer aan de huidige eisen voldoen worden getransformeerd naar woningen die wel aan de huidige standaard voldoen. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

3.5.2 Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

1. Drukke in het ommeland,
2. Ruimte in de stad,
3. Leven met de Maas,
4. Voorzieningen op maat,
5. Robuuste structuren.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Afweging

Binnen de contour stedelijk/dorpsgebied is verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk. Er is daarnaast sprake van een herstructureringslocatie en de grondgebonden woningen zullen een sociaal karakter (betaalbaar) krijgen en merendeels levensloop bestendig uitgevoerd worden. Bovendien geven deze woningen invulling aan een lokale woonbehoefte. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel.

Binnen het plangebied zijn momenteel 12 winkelruimtes aanwezig. Detailhandel komt binnen het nieuwe ruimtegebruik van het plangebied niet meer terug. Met het verdwijnen van deze commerciële functie op deze plek wordt een bijdrage geleverd aan het gemeentelijk beleid om detailhandel voornamelijk te behouden en concentreren in de vitale voorzieningenstructuur.

De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Het plan wordt hiermee niet in strijd met de Structuurvisie Venlo bevonden.

3.5.3 Woonvisie 2016-2021

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

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen. De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

In het kader van nieuwbouw streeft de gemeente Venlo zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen na, voor verschillende doelgroepen en in verschillende opzet.

Afweging

Onderhavig plangebied is gelegen in het stadsdeel Venlo-Noord, waar ingezet wordt op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij ligt de focus op:

- accommoderen van de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar;
- ontwikkelen van woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- transformatie op termijn door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad);
- inzetten op leefbaarheid.

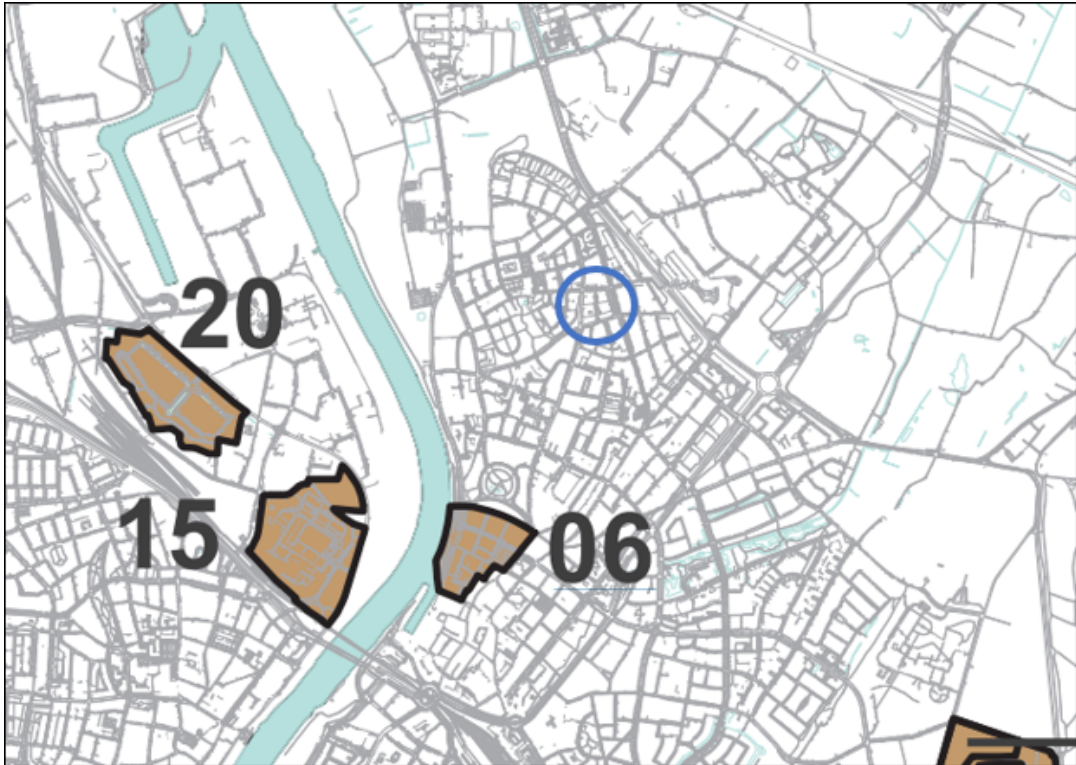
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. Er worden duurzame en merendeels levensloopbestendige woningen gerealiseerd voor zowel de huur- als koopsector. Er vindt een verdunning plaats in het aantal woningen. Het voornemen is derhalve passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de woonvisie.

3.5.4 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Voor de gemeente Venlo geldt de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. De kernopgave van de welstandsnota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. De doelen van de nota zijn:

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

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Venlo. Het gemeentebestuur doet dit niet door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen (uitgezonderd de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken). Absolute criteria leveren slechts één maximaal mogelijk resultaat op. Relatieve criteria bieden de initiatiefnemer meer vrijheid en flexibiliteit. Daarom wordt de welstandsadvisering voor een groot deel uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven voor op welke aspecten de welstandsbeoordeling van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laat initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten binnen het welstandskader. Kenmerkend voor het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één maximaal resultaat maar meerdere uitkomsten mogelijk maken.



Uitsnede overzichtkaart beeldkwaliteitplannen gemeente Venlo (het plangebied is indicatief blauw omcirkeld)

Om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te beschrijven en beschermen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 'Kernkwaliteiten'. De kernkwaliteiten van Venlo betreffen de ruimtelijke verschijningsvorm van Cultuurhistorie, Structuur & herkenbaarheid, Stedelijke kernen aan de Maas en Economische kracht. Deze kernkwaliteiten leiden tot waardering, een waardebeoordeling van het publiek belang en daarmee tot een indeling in gebieden en niveaus: vrij, regulier en bijzonder.



Uitsnede gebiedscriteria Welstandsnota Venlo Noord, gemeente Venlo 2013
(het planvoornemen ligt in het blauwe kader)

Daarnaast heeft de gemeente Venlo in de welstandsnota 2013, gebiedscriteria opgenomen per stadsdeel. Het planvoornemen ligt in het stadsdeel Venlo Noord, daarbij ligt het planvoornemen deels binnen welstandsniveau vrij gebied en deels binnen welstandsniveau regulier gebied. Ten aanzien van de Hogeweg (structureerende radiaalweg) en Veldenseweg (structureerende weg, dwarsverbinding) wordt het volgende beschreven in de welstandsnota 2013:

"Hogeweg: deze weg verbindt verscheidene woonbuurten met een zeer verschillend karakter. Het beeld wisselt van lintbebouwing tot een open verkaveling met maisonnettes. Doordat aanliggende woonbuurten in verschillende perioden zijn ontstaan is een 'geblokte' mix van bouwstijlen ontstaan."

"Veldenseweg: bestaat uit grotendeels rijwoningen in een sobere, traditionele stijl. Een onderbreking van dit karakter vormt een buurtje met maisonnettes in een open setting."

In het plangebied is sprake van sloop van verouderde bebouwing en nieuwe, voor eigentijdse woningbouw in een open en groene setting. Bij uitwerking van het planvoornemen is hieraan invulling gegeven en is daarmee rekening gehouden met de Welstandsnota 2013 en de geldende gebiedscriteria. De uiteindelijke ontwerpen zullen worden voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE). Aangezien delen van het plangebied zijn gelegen in 'regulier' welstandsgebied zal de AWE ten minste beoordelen op uitvoering en verschijningsvorm.

3.5.5 Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag. In het DWP wordt geconstateerd dat sprake is van een overschot aan nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de vraag. Tevens blijkt dat het totaal van de plannen meer dan noodzakelijk inzet op gestapelde woningen (appartementen).

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat.

Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

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

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

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

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

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

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

Voorliggende herontwikkeling aan de Teuniswijk behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4

toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2017 wordt beschreven dat de aantrekkelijkheid van Venlo als woon- en vestigingsplaats een stevige impuls heeft gekregen. Ook wordt gesteld dat de steeds diversere bevolkingssamenstelling zorgt voor verschillende woonwensen. Levensloopbestendig bouwen blijft een belangrijke doelstelling, samen met het bouwen voor doelgroepen.

Ondanks dat voorliggend plan behoort tot categorie 3, heeft het gemeentebestuur haar principemedewerking toegezegd. Bij het plan is immers geen sprake van toename van woningaantallen (de grondgebonden nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van flatwoningen). Daarbij is sprake van een herstructurering en levert de planontwikkeling een bijdrage aan de invulling van de verschuivende woningmarktbehoefte (de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep).

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Het plangebied is echter ook gelegen in de nabijheid van 50 km/h wegen. Op grond hiervan is een akoestisch onderzoek (Ir. J. Smeets, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV), d.d. 3 november 2017 uitgevoerd.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde	Aantal woningen
Nijmeegseweg (N271)	48 dB	63 dB	-	-	-	-
Veldenseweg	48 dB	63 dB	7 dB	-	55 dB	13

Tabel 7. Conclusies Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting vanwege de Nijmeegseweg op het bouwplan is zodanig laag dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting vanwege de Veldenseweg is dusdanig hoog, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 13 van de 68 woningen niet wordt gerespecteerd.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en

luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In dit geval betreft dit uitsluitend de Veldenseweg.

De gemeente Venlo heeft geoordeeld dat de geluidbelasting niet kan worden teruggebracht. De hogere grenswaarde voor het project zal dan ook verleend worden.

Karakteristieke geluidwering van de gevel.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	60 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	27 dB

Tabel 8. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting toegevoegd.

4.3 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 5291.001, 27 november 2017) uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot uiterst siltig, zwak tot sterk leemhoudend, matig fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bevat plaatselijk brokken klei. Verder bestaat de bodem uit sterk zandig leem. De ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. De bodem is plaatselijk zwak tot matig baksteenhoudend, zwak tot matig betonhoudend en/of zwak kolengruishoudend. Verder zijn plaatselijk volledige lagen baksteen en een puinlaag waargenomen.

De zintuiglijk verontreinigde, verdachte bodemlagen zijn plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB en/of PAK. Deze zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen die in de onderzochte bodemtrajecten aanwezig zijn. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk verontreinigd met barium, cadmium, vinylchloride of tetrachlooretheen (PER). De metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreinigingen met vinylchloride en tetrachlooretheen (PER) heeft Econsultancy (vooralsnog) géén verklaring.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek naar de reeds onderzochte parameters.

Daar de afkomst en periode van toepassing van de bijmengingen met puin en baksteen onbekend zijn, dienen deze bijmengingen formeel als "verdacht" ten aanzien van de parameter asbest te worden beschouwd. Derhalve adviseert Econsultancy om alhier een verkennend onderzoek asbest in bodem en puin conform de NEN 5707 en NEN 5897 uit te voeren.

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

4.4 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 (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden teniet gedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van 126 woningen en het realiseren van 68 woningen. Per saldo neemt het aantal woningen ter plaatse van het plangebied af met 58 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarbij kent Venlo geen knelpunten voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}). Een goed woon- en leefklimaat is voor het aspect luchtkwaliteit dan ook gewaarborgd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De beoogde woningbouw vormt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Invloed vanuit bedrijven/ inrichtingen

Op een afstand van ca. 235 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich Trefcenter Venlo. Dit betreft een bedrijventerrein met voornamelijk grote detailhandelsbedrijven, zoals een bouwmarkt en een woonboulevard. Deze bedrijven hebben een milieucategorie van 2 of 3.1. Voor de zwaarste categorie geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter. Onderhavig plangebied voldoet ruimschoots aan deze afstand.

Het bedrijventerrein 'Veegtes' bevindt zich op een afstand van ca. 370 meter ten noordoosten van het plangebied. Hier zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Voor de zwaarste categorie geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 300 meter voor een rustige woonwijk. Hieraan wordt met een afstand van 370 meter ruimschoots voldaan. Verder bevindt zich op een afstand van ca. 250 meter ten noordoosten van het plangebied een bedrijf in de vorm van een onbemand verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg. Op grond van bovengenoemde VNG brochure geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter.

Verder is aan de noordoostzijde op een afstand van 35 meter van het plangebied een maatschappelijke functie gelegen. Hier betreft een vestiging van Vluchtelingenwerk Limburg. Hiervoor gelden geen richtafstanden.

Afgaande op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen overzicht inzake milieuzonering, de toegestane bedrijfs categorie ter plaatse van de genoemde bedrijfsperven, alsmede de bouwlakken waarbinnen de bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, vormen deze bedrijven/ inrichtingen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Daarbij geldt dat reeds bestaande, dichterbij de bedrijven/ inrichtingen gelegen, woningen maatgevend zijn inzake de toegestane milieubelasting van deze bedrijven/inrichtingen.

Invloed op bestaande bedrijven/ inrichtingen

Voor alle in de omgeving aanwezige bedrijven/ inrichtingen geldt dat zich reeds bestaande woningen op kortere afstand tot deze bedrijven/ inrichtingen bevinden dan de voorziene nieuwbouw. Mede gezien de huidige woonbestemming ter plaatse zullen de bedrijven/ inrichtingen in de buurt derhalve niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt worden door de nieuwbouw. Voor de bouw van de woningen bestaat vanuit de Wet milieubeheer derhalve geen bezwaar.

Conclusie

Voor de woningen kan, gezien de aan te houden afstand, worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen vormen ook geen belemmering voor de bedrijfssituatie van de in de omgeving aanwezige bedrijven/ inrichtingen.

4.6 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 inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

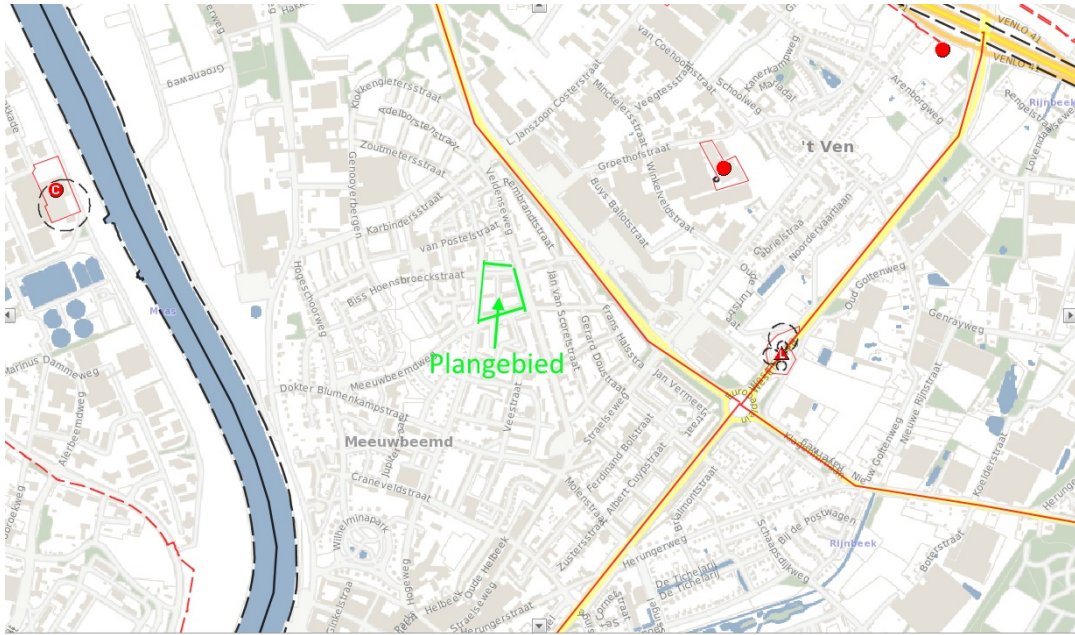
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

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



Uitsnede Risicokaart

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 685 meter één risicovolle inrichting, namelijk Bodycote Netherlands Holding B.V. aan de Groethofstraat 27. Het betreft hier opslagtanks voor ammoniak en een ondergrondse opslagvoorziening voor methanol. Hiervoor gelden PR risicoafstanden van 7 meter en 0 meter. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de plaatsgebonden risicocontour.

Risicovol transport over de weg

In de directe omgeving van het besluitgebied komt een risicovol transport over de weg voor. Het betreft de N271 (Nijmeegseweg). Deze weg heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De afstand van het plangebied tot aan deze weg is 208 meter. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over het water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel is er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Het plangebied is gelegen op circa 750 meter ten oosten van de Maas. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10-6 contour van de Maas niet tot buiten de oeverlijn van de

rivier reikt. Het groepsrisico ter hoogte van het besluitgebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast zal de ontwikkeling van de woningen niet leiden tot een significante toename van de personendichtheid, mede gezien het feit dat door de herstructurering het aantal woningen ter plaatse met 58 afneemt van 126 flatwoningen naar 68 grondgebonden woningen. Hierdoor zal het groepsrisico afnemen.

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied is volgens de risicokaart niet gelegen binnen de directe omgeving van het spoor. Er is ter plaatse van het plangebied derhalve geen sprake van plaatsgebonden - of groepsrisico als gevolg van risicovol transport over het spoor.

Risicovolle buisleidingen

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Ook is de ontwikkeling niet van invloed op het groepsrisico. Een advies, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes, is dan ook niet noodzakelijk.

Bereikbaarheid

Over de bereikbaarheid van de nieuw te realiseren woningen is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio: In geval van een calamiteit is het plangebied van meer dan 2 zijden voldoende bereikbaar. De woonblokken met de toegangen aan de Meeuwbeemdweg, Veldensweg, Hogeweg en Bisschop Hoensbroeckstraat zijn voldoende bereikbaar.

Vier woonblokken zijn met de toegang gericht naar de groenvoorziening en onder meer bereikbaar via de parkeervoorziening gelegen in een doodlopende straat. Deze doodlopende straat is bereikbaar vanuit de Meeuwbeemdweg en de Bisschop Hoensbroeckstraat. De afstand van de woningtoegangen tot de opstelplaats van een brandweervoertuig in één van deze straten is groter dan 40 meter. Dit voldoet niet aan het Regionaal modelbeleid bluswater en bereikbaarheid.

In de openbare ruimte, in de doodlopende straat, wordt ruimte geboden voor een opstelplaats voor het brandweervoertuig, zodat hulpdiensten voldoende in de nabijheid van alle woningen in het plangebied kunnen komen. De minimale maatvoering van 10 x 4 voor de opstelplaats en 3,5 meter rijbaanbreedte voor de toegangsweg zullen worden gerespecteerd bij de inrichting van het gebied.

Brandweezorgnorm

De opkomst van een brandweereenheid voldoet voor de woonfunctie aan de door het bestuur van de Veiligheidsregio vastgestelde normtijd.

Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening (bestaande situatie en nieuwe opstelplaats in doodlopend deel) voldoet qua omvang van het debiet. Indien door de herontwikkeling van het plangebied een wijziging van het omliggend waterleidingnet tot gevolg heeft, wordt deze wijziging ter

advisering voorgelegd aan de brandweer.

4.7 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Wel liggen in het straatprofiel van de aangrenzende wegen de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en electra. Deze moeten mogelijk verlegd worden. Dit gebeurt in overleg met de nutsbedrijven.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

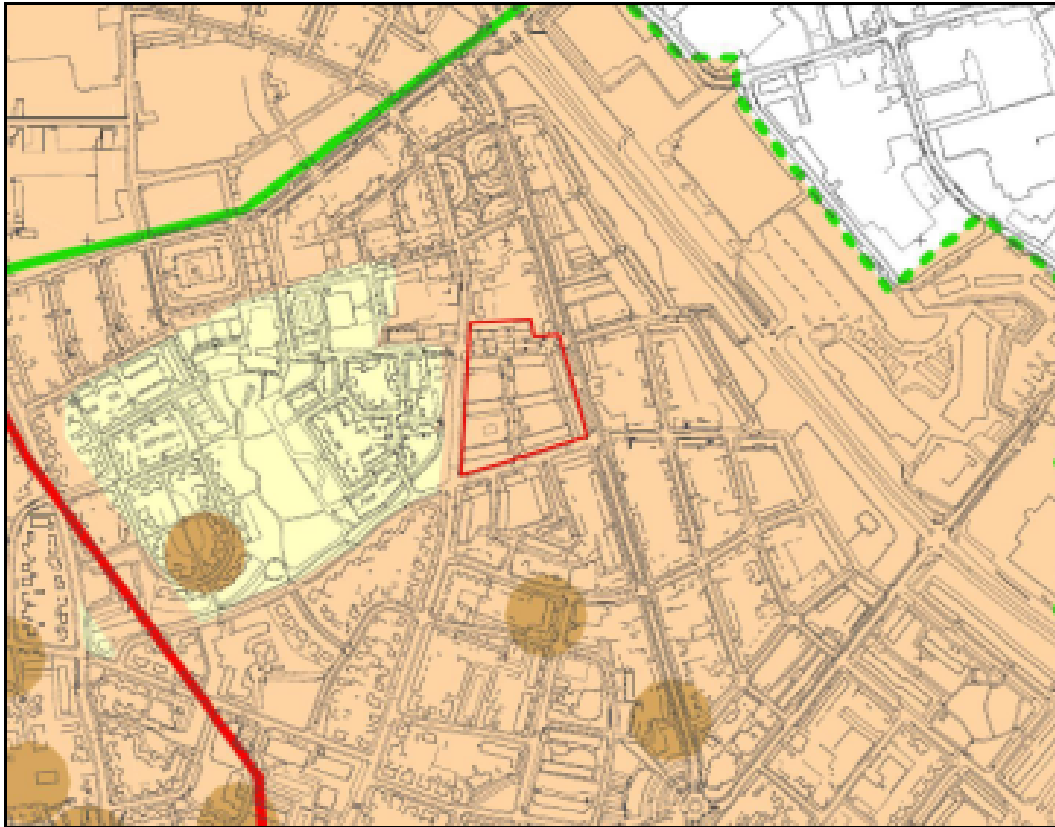
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo

4.8.2 Archeologie

Onderhavig plangebied heeft op basis van de 'archeologische beleidskaart Venlo' de categorie 'Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting'. Op grond van deze verwachtingswaarde is een bureau- en inventariserend veldonderzoek (drs. M. Stiekema, Econsultancy bv, d.d. 20 maart 2019, versie 2) uitgevoerd.

Dit onderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plan-gebied vrij te geven.

Uitgangspunt van het onderzoek is het geven van een gefundeerd advies op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wijst er op dat, dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Voor het melden van een vondst kunt u terecht bij de Infodesk email: in-fo@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456), de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.

Bovenstaand advies is beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Venlo). Op grond van het selectiebesluit van het bevoegd gezag is het plangebied vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie.

Het archeologisch onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting toegevoegd.

4.8.3 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Het betreft woonflats uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Met de sloop van deze flats gaan er geen cultuurhistorische waarden verloren.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. In de volgende paragraaf wordt onderhavig plangebied getoetst aan het natuurbeschermingsrecht.

4.9.2 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen een van de Natura2000-gebieden. De dichtsbij gelegen gebieden betreffen het in Duitsland gelegen vogelrichtlijngebied 'Schwalm-Nette-Platte' op een afstand van 3 km en het ten noorden van Venlo gelegen Maasduinen op een afstand van 5,5 km.

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over, of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens, een door het Rijk vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Om te bepalen of binnen het plangebied (mogelijk) beschermde soorten voorkomen, is een ecologisch veldonderzoek (Ir. F. Fahner, FF advies), d.d. 20 september 2017 uitgevoerd. Uit deze quick-scan is gebleken dat:

1. Het onderzoek naar de huismus heeft geen nestplaatsen opgeleverd binnen het projectgebied.
2. Het onderzoek naar de gierzwaluw heeft evenmin een nestplaats opgeleverd. Aangezien de waarnemingen onder suboptimale condities hebben plaatsgevonden, kan een enkele nestplaats evenwel over het hoofd gezien zijn.
3. Het onderzoek naar vleermuizen heeft diverse verblijfplaatsen opgeleverd van de gewone dwergvleermuis. De populatiegrootte wordt geschat op 15 à 20 dieren en het aantal verblijfplaatsen van individuele mannetjes op 8 (paar- en zomerverblijven), terwijl er vermoedelijk 1 kraamverblijf aanwezig is. Naast de gewone dwergvleermuis is ook de laatvlieger waargenomen, zij het slechts incidenteel.
4. Ingeschat wordt dat een enkele paarplaats ook benut wordt als winterverblijf. De condities voor winterverblijfplaatsen zijn echter niet optimaal en de flats worden weinig geschikt geacht voor dergelijke verblijfplaatsen.
5. Het projectgebied behoort ook tot het leefgebied van de steenmarter, eveneens een gebouwbewonende soort. Er zijn echter geen verblijfplaatsen van de steenmarter vastgesteld in een van de flatgebouwen. De waargenomen exemplaren komen vermoedelijk van woningen in de directe omgeving.

Vervolgstappen

1. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de huismus.
 - Geen impact op het plan.
2. Om negatieve effecten op gierzwaluw volledig uit te sluiten dienen enkele gierzwaluwnestkasten aangebracht te worden in de nieuw te bouwen woningen. Voor de gierzwaluw hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
 - Er worden enkele gierzwaluwmestkasten in de nieuw te bouwen woningen

- aangevraagd.
3. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de dwergvleermuis. De aanvraag zal vergezeld moeten gaan van een onderbouwing waarin onder andere wordt aangegeven hoe het tijdelijk dan wel permanent verlies van verblijfplaatsen wordt gecompenseerd. Verder dient een gedetailleerde planning van werkzaamheden te worden opgenomen en zal het groot openbaar belang moeten worden aangetoond.
 - De ontheffing wordt aangevraagd en voorzien van de benodigde motivering.
 4. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de steenmarter. Deze soort is overigens opgenomen op de vrijstellingslijst van de Provincie Limburg voor wat betreft de periode 15 augustus tot eind februari.
 - Geen impact op het plan.

Het ecologisch veldonderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting toegevoegd.

4.10 Duurzaamheid

In samenspraak met Woonwenz is het Ambitieweb Venlo Principes toegepast. Met behulp van het Ambitieweb zijn de 7 principes beoordeeld, die een duurzame herontwikkeling van de locatie stimuleren.

Belangrijkste pijler bij de ontwikkeling Teuniswijk is 'Verbind plaats en context'. Hier dient maximaal op ingezet en meerwaarde behaald te worden. Samengevat luiden de 3 doelstellingen voor deze pijler:

- handhaven kwaliteit, functionaliteit, vitaliteit en beeldkwaliteit van bomen en struiken (en compensatie kwaliteitsverlies);
- parkeerplaatsen minimaal 50% bedekt door functioneel groen;
- groene kwaliteiten behouden en groene verbinding creëren tussen oost- en westzijde plangebied.

Bij de herontwikkeling dient een significante inspanning te worden gedaan op de pijlers 'Beheer en waardeer voedsel', 'Geniet van mobiliteit', 'Geniet van de zon', 'Creëer schone lucht, water, bodem en geen geluidshinder' en 'Ontwerp met oog voor de toekomst'.

In de verdere uitwerking van het plan, worden deze pijlers en hun bijbehorende doelstellingen als richtinggevend meegenomen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Beleid Waterschap Limburg

Door de Algemene besturen van de voormalige waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei is op 14 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. In het plan is vastgelegd hoe het watersysteem en waterkeringen op orde worden gebracht en gehouden.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake.

5.3 Invloed van het planvoornemen

De invloed van het planvoornemen op het watersysteem in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Bodem en grondwater

De bodem van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie na herstructurering/transformatie van de bestaande woningen wordt niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

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

Afvalwater

Het plan voorziet in woongelegenheden voor 68 grondgebonden woningen. Uitgaande van een norm van 3 bewoners per woning komt dit neer op 204 bewoners in het plangebied. Conform de richtlijnen wordt er uitgegaan van een waterverbruik van 150 liter per persoon per dag. De totale droogweerafvoer komt daarmee uit op 30,6 m³ per dag. Het afvalwater zal, gelijk aan de voormalige bebouwde situatie, worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering in de aangrenzende wegen via een afvoerleiding met een diameter van 200 mm.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfilteerd. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element
- aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Om de mogelijkheden voor infiltratie te onderzoeken is door Econsultancy een geohydrologisch onderzoek (R.A.P. Kempers BSc, Econsultancy bv, 10 november 2017) uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het volgende.

De mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot de omgang van hemelwater en de infiltratie van hemelwater vallen of staan bij de doorlatendheid van de bodem waarin een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn factoren als de GHG en de (diepere) bodemopbouw van belang.

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed tot zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van tussen de 4,2 en 10,8 m/dag zijn aangetoond. Op basis van de beschikbare literatuur gegevens kan vooralsnog geen inschatting van de GHG en GLG gemaakt worden. Op 6 november 2017 is in de aanwezige peilbuizen een grondwaterstand gemeten tussen de 3,5 en 4,5 m -mv. Op basis van de aangetroffen gleyverschijnselen (vanaf 1,5 m -mv) wordt vooralsnog ingeschat dat de GHG is gelegen rond de 2,5 m -mv. Tijdelijk kunnen echter hogere grondwaterstanden voorkomen.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 4,0

m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Op basis van de uniformiteit in de onderzoeksresultaten, wordt verwacht dat de rekenwaarde als representatief kan worden gezien voor de onderzochte bodemlagen. Bij de aanleg van toekomstige infiltratievoorzieningen dient echter wel rekening te worden gehouden met de aanwezige leemlagen en uiterst siltige zandlagen in de ondergrond.

Bij het maken van de keuze voor het type (infiltratie)voorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden met de Gemiddelde Hoogste grondwaterstand (GHG), het afstromend verhard oppervlak en het beleid van het bevoegd gezag.

Het geohydrologisch onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting toegevoegd.

De gemeente Venlo hanteert voor bouwplannen een bergingseis conform de beslisboom afkoppelen op basis van het bestaande oppervlak $T=2$ gedurende 1 uur, hetgeen neerkomt op 20 mm. Voor de toename van verhard oppervlak geldt $T=10$, hetgeen neerkomt op 50 mm.

Het plangebied is nu ingericht met flats, ontsluiting en groen. Slecht een deel van het plangebied dient dan ook te worden beschouwd als toename van verhard oppervlak. Voor het overige is sprake van bestaand verhard oppervlak. Daarbij blijft een aanzienlijk deel van het plangebied in gebruik als groen. Deze gronden worden ook als zodanig bestemd.

Samenvattend geldt hierbij het volgende overzicht:

- Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied: ca. 9.850 m²
- Bestaand/ oorspronkelijk verhard oppervlak: ca. 9.300 m²

Bergingseis toename verhard oppervlak: $9.850 \text{ m}^2 - 9.300 \text{ m}^2 * 50 \text{ mm} * 1/1000 =$ berging 27,5 m³.

Bergingseis t.o.v bestaand verhard oppervlak: $9.300 \text{ m}^2 * 20 \text{ mm} * 1/1000 =$ berging 186 m³

Totale bergingseis plangebied: $27,5 + 186 = 213,5 \text{ m}^3$.

Een deel van de gronden van het plangebied worden (blijven) ingericht als groen. Daarnaast worden een openbare weg en parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als halfverharding, zodat het hemelwater kan blijven infiltreren in de bodem. Binnen het groen is het op diverse manieren mogelijk een infiltratie voorziening te creëren, waardoor het water binnen het plangebied gebufferd en geïnfiltrerd wordt en er geen hinder ontstaat voor omliggende (openbare) gronden. Uitgegaan wordt van de aanleg van enkele wadi's binnen het plangebied. Deze maken het mogelijk het regenwater langer vast te houden in het gebied, en zorgen ook voor het zichtbaar maken van het watersysteem (bewustwording bewoners en bezoekers). Deze voorziening wordt aangelegd met een dusdanige dimensionering dat de bergingscapaciteit van 213,5 m³ (ruimschoots) behaald wordt. Gezien de, uit het geohydrologisch onderzoek gebleken, goede doorlaatbaarheid van de bodem en diepe grondwaterstand, zijn er voldoende mogelijkheden voor opvang in de openbare ruimte binnen het plangebied.

Ook bij zwaardere buien mag geen overlast ontstaan in het openbaar en privaat gebied buiten het plangebied. Bij een bui $T= 100$ (84 mm in 48 uur) dient binnen het plangebied voldoende bergingscapaciteit aanwezig te zijn om het hemelwater op te vangen. Uiteraard

mag een dergelijke bui ook niet leiden tot schade aan of in de bebouwing. Middels zowel een beperkte overdimensionering van de infiltratievoorziening als tijdelijke opvang in de groene delen van het plangebied wordt voorkomen dat er wateroverlast ontstaat op aangrenzende (al dan niet openbare) gronden.

De exacte vormgeving en dimensionering zal in het vervolg van het traject in overleg met de gemeente worden uitgewerkt. De berekende benodigde capaciteit vormt hierbij het uitgangspunt, tezamen met de feitelijke (ruimtelijke) situatie ter plaatse.

5.4 Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in infiltratiecapaciteit voor hemelwater. De ontwikkeling (nieuwe bebouwing en verharding) zal dan ook geen afwenteling van hemelwater op de omgeving tot gevolg hebben.

De ontwikkeling is in het kader van het vooroverleg ter toetsing voorgelegd aan het waterschap. Hierop is geen reactie ontvangen, aangenomen mag dan ook worden dat voorliggend plan voor het waterschap geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond/GBKN, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de kadastrale ondergrond/GBKN geen juridische status heeft.

6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Teuniswijk Venlo-Noord' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van de vigerende beheersverordening. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend,

welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een

primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Toegekende bestemming

Groen

De voor ' Groen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- bermen en beplanting;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- paden;
- verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbijbehorende:

- voorzieningen van algemeen nut.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Verkeer -Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen en beplanting;
- straatmeubilair;
- voorzieningen van algemeen nut;

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan

van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van gronden te wijzigen in een andere bestemming voor de daarvoor aangeduide gebieden. Aangegeven wordt voor welke bestemmingswijzigingen en onder welke voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de herstructurering/transformatie van woningen mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de herstructurering/transformatie van een bestaand woongebied. Bestaande flatwoningen worden gesloopt en hiervoor komen grondgebonden woningen in de plaats. Het aantal wooneenheden neemt hierbij af van 126 naar 68. Daarnaast maakt hoogbouw (flats, max. 4 bouwlagen) plaats voor laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen (2 bouwlagen met een kap). Er vindt daardoor een kwaliteitsverbetering plaats.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten gelijktijdig met inspraak voor burgers.
- b. Ontwerp: Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: Vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Teuniswijk Venlo-Noord'. Hierbij is aangegeven dat het een herstructurering/transformatie van bestaande woningen betreft.

8.3 Vooroverleg/inspraak

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Echter in onderhavige situatie betreft het herstructurering/transformatie van bestaand bebouwd gebied, waarbij het aantal woningen afneemt. Hiermee zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Daarnaast heeft het Waterschap Limburg geen watergangen binnen het plangebied in het beheer. Tevens wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. De belangen van het waterschap zijn daarmee in voldoende mate veilig gesteld.

Met de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het verslag van dit vooroverleg is als Bijlage 7 Nota van Vooroverleg bijgevoegd.

Het bestemmingsplan wordt derhalve direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 mei 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Wel is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd op basis van het nader uitgewerkt inrichtingsplan. In dit uitgewerkt inrichtingsplan zijn de woningen 0,60 meter teruggelegd met uitzondering van de woningen aan de Bisschop Hoensbroeckstraat. Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en prive. De bouwvlakken zijn naar aanleiding hiervan teruggelegd. Het bouwvlak op de hoek Bisschop Hoensbroeckstraat/Hogeweg is 'haaks' gemaakt. De aangrenzende gronden zijn bestemd als 'Verkeer' in plaats van 'Wonen'. Dit geldt ook voor de hoek Bisschop Hoensbroeckstraat/Veldenseweg.

Daarnaast is de begrenzing van bestemming 'Verkeer' tussen de woonvlekken afgestemd op de beoogde inrichting van de parkeervoorzieningen in combinatie met de ontsluiting ten gunste van de bestemming 'Groen'. Dit leidt niet tot parkeertekort maar er wordt nog steeds in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. De parkeerkoffer aan de zuidzijde van het plangebied is niet meer centraal tussen de woningen gelegen met aan weerszijden groen, maar is meer naar de westzijde verschoven zodat ten oosten van deze parkeerplaatsen het groen meer wordt geconcentreerd. De begrenzing van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn hierop nader afgestemd. Ter plaatse van de 'entree' van de parkeerplaatsen in het zuidelijk deel van het plangebied is tevens de begrenzing van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' beter op elkaar afgestemd op basis van de noodzakelijke boogstraat.

Deze aanpassingen leiden leiden ruimtelijk gezien niet tot een ander plan dan in eerste instantie beoogde met het ontwerp bestemmingsplan.



Overzicht ambtshalve wijzigingen m.u.v. verschuiving bouwlakken met 0,60 meter

Tevens wordt artikel 5.2.1 onder c als volgt gewijzigd: de voorgevel van de woningen wordt geplaatst in de naar de weg of de naar de voorzijde van het bouwperceel gekeerde bouwgrens. Dit om te waarborgen dat de voorgevel van de woningen ook daadwerkelijk wordt geplaatst in de naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 24 april 2019.

