



bestemmingsplan Karbindersstraat Venlo-Noord



TOELICHTING

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.BP201801KARBINSTR-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	8
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	13
2.5	Groenstructuur	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Geluid	29
4.3	Bodem	30
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering	32
4.6	Externe veiligheid	33
4.7	Kabels en leidingen	38
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	38
4.9	Flora en Fauna	39
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Beleid Waterschap Limburg	43
5.3	Invloed van het planvoornemen	43
5.4	Conclusie	46
Hoofdstuk 6	Juridische opzet	47
6.1	Inleiding	47
6.2	De verbeelding	47

6.3	De regels	47
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid		53
7.1	Inleiding	53
7.2	Economische en financiële uitvoerbaarheid	53
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.4	Conclusie	54
Hoofdstuk 8 De procedure		55
8.1	De te volgen procedure	55
8.2	Kennisgeving	55
8.3	Vooroverleg/inspraak	55
8.4	Vaststelling	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de ontwikkeling van 18 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen en een groenzone aan de Karbindersstraat te Venlo mogelijk te maken. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de toekomstige herstructurering/transformatie van Venlo-Noord. Door het terugtrekken van de bedrijvigheid naar het noorden, ontstaat er ruimte voor verbetering van het woongebied Venlo-Noord. Onderhavig plan betreft een eerste fase hiervan. Het plan heeft betrekking op 18 grondgebonden sociale huurwoningen die levensloopbestendig zijn met 1 bouwlaag en dakopbouw. Daarnaast wordt een aanzet gemaakt met de toekomstige noord-zuid groenverbinding. Dit betreft de toekomstige groene buffer die zorg draagt voor de scheiding tussen bedrijvigheid en wonen. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.



Ligging plangebied op luchtfoto

In de vigerende beheersverordening 'Venlo-Noord' is het beoogde plangebied bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Daarnaast biedt het plan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling

planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Venlo. Het plangebied is gelegen in de wijk Genooi aan de noordzijde van het stedelijk woongebied van Venlo. In de wijk vindt stedelijke herontwikkeling plaats. Aan de noordkant en oostkant van de wijk zijn bedrijventerreinen gelegen. Het plangebied is verder gelegen ten oosten van de Maas en aan de zuid- en westzijde omgeven door bestaande woonwijken, zie onderstaande figuur.



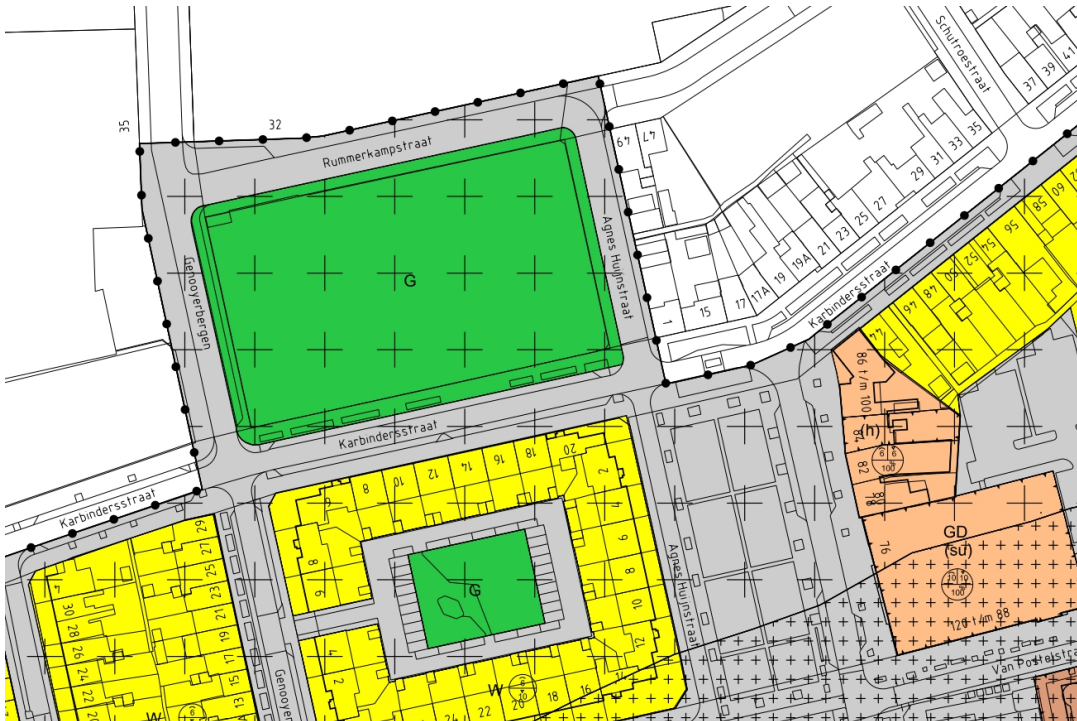
Ligging plangebied op topografische kaart

Het plangebied wordt begrensd door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen, de Agnes Huijnstraat en de Karbindersstraat en bestaat uit één perceel, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie A, nummer 4666.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de beheersverordening 'Venlo-Noord' (vastgesteld 30 september 2015). Onderhavige gronden vallen binnen het besluitvlak 'Besluitvlak X'. Het plangebied valt in zijn geheel onder de enkelbestemming 'Groen' en heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Alle gronden direct buiten het plangebied hebben de bestemming Verkeer.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied hebben de gronden de bestemming Bedrijventerrein, vastgelegd in het bestemmingsplan Océ en omgeving (vastgesteld 17 december 2008).



Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

Het realiseren van grondgebonden, levensloopbestendige woningen op onderhavige locatie is op grond van het geldende planologische regime niet mogelijk. 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 ontsluiting en het parkeren, als de groenstructuur aan bod.

2.2 Omgeving en plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Venlo. Het plangebied is gelegen aan de Karbindersstraat en wordt begrensd door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen, de Agnes Huijnstraat en de Karbindersstraat. In het verleden was het plangebied bebouwd. Deze bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt waardoor momenteel geen bebouwing aanwezig is, met uitzondering van een nutsvoorziening aan de rand van het plangebied.

In de huidige situatie bestaat onderhavig perceel uit een grasveld grenzend aan het Agnes Huyncomplex. Aan de noord- en westzijde is de locatie omringd door bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen maken onderdeel uit van het bedrijfsterrein van Océ. Mogelijk zal het stedelijke transformatiegebied Venlo-Noord in de toekomst in deze richting uitgebreid worden. De oostzijde bestaat uit zijkanten en garages van de naastgelegen woonbebouwing. Aan de zuidzijde zijn woningen gelegen, die georiënteerd zijn op de Karbindersstraat.

Op een afstand van 550 meter ten westen van het plangebied stroomt de rivier de Maas.

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



Aanzicht vanaf de Karbindersstraat



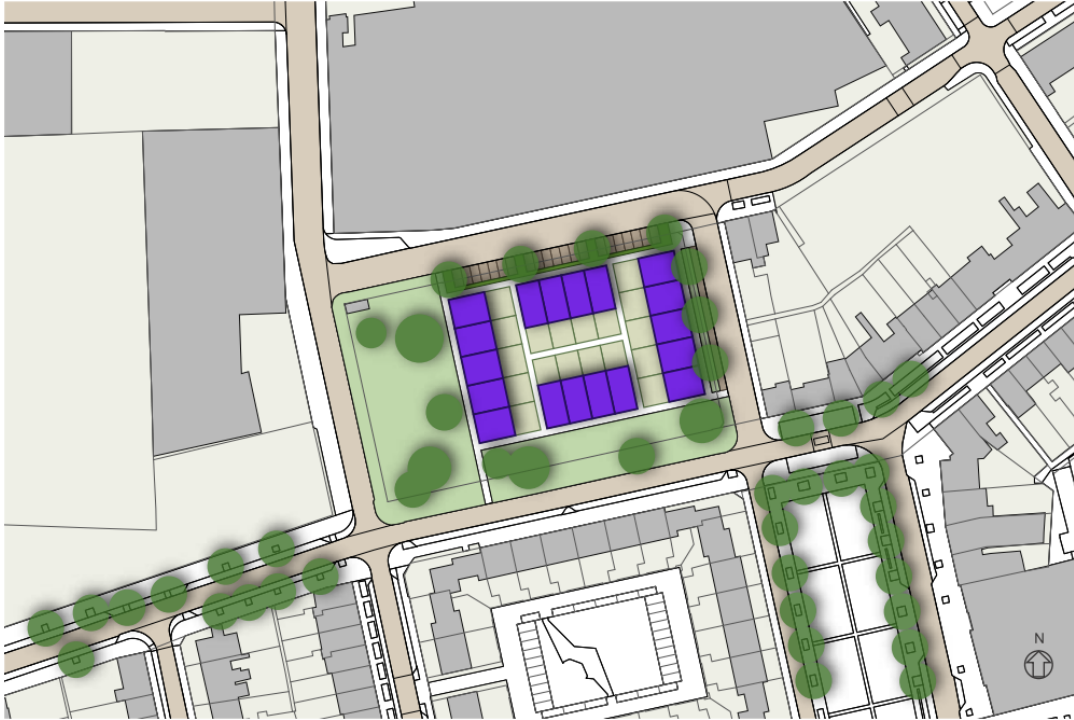
Aanzicht vanaf hoek Rummerkampstraat en Agnes Huijnstraat



Aanzicht vanaf Genooyerbergen

2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied door woningcorporatie Woonwenz. Het voornemen betreft de nieuwbouw van 18 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen. Op aangeven van de opdrachtgever is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de bouw van deze woningen. In de onderstaande figuur is een visualisatie van dit stedenbouwkundig plan weergegeven.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

Het plangebied voorziet in een structuur met één woonvlek met 4 rijen woningen, 2 rijen van 5 aan de west- en oostzijde en 2 rijen van 4 woningen aan de noord- en zuidzijde. De woningen zijn met de achtertuinen naar elkaar toe geplaatst. Deze worden ontsloten middels voetpaden. De west- en zuidzijde van het plangebied wordt voorzien van groenelementen. Aan de noord- en oostzijde wordt voorzien in parkeerplaatsen. De bestaande nutsvoorziening in de uiterste noordwesthoek van het plangebied zal worden verplaatst en verdwijnt uit het plangebied. Deze gronden gaan onderdeel uitmaken van het groengebied.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet of nauwelijks. De nieuwe woningen worden ontsloten door de aanleg van voetpaden aan voor- en achterzijde van de woningen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Rummerkampstraat en Agnes Huijnstraat. Doordat de parkeerplaatsen ontsloten worden aan secundaire wegen kan een veilige verkeerssituatie worden gewaarborgd.

De parkeernorm van Venlo is afgestemd op de landelijke normen. Deze staan weergegeven in de publicatie CROW 182. Op basis hiervan dient per woning voorzien te worden in minimaal 1,5 parkeerplaats (incl. bezoekersaandeel). Op basis van het beoogde stedenbouwkundige plan zijn er 29 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit komt neer op 1,6 p.p. per woning. Dit houdt in dat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

2.5 Groenstructuur

Ook in de nieuwe situatie wordt voorzien in het nodige groen. Dit wordt met name aan de zuid- en westzijde van het plangebied gerealiseerd. Dit betreft de aanzet voor de toekomstige groene noord-zuid verbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Verder worden bij de parkeervoorzieningen bomen en hagen aangeplant. Binnen het groen wordt tevens ruimte geboden voor de infiltratie van hemelwater.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch 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 zoals gezegd 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 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 verladers 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 zeker stellen 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 ontwikkeling van 18 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen in binnenstedelijk gebied. Het betreft een onderdeel van de stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord. 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 huurwoningen die levensloopbestendig zijn. 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/woonomgeving te laten worden. Het 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 de 18 woningen wordt gekoppeld aan de sloop van 18 appartementen, 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 beperkte toename van het aantal woningen, de sloop van appartementen elders in Venlo en de aansluiting op de veranderende markt, 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 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’.

Door onderhavig voornemen tot herstructurering/transformatie van het gebied Venlo-Noord met grondgebonden woningen en sloop van (verouderde) appartementen wordt een wenselijke verschuiving in de woningvoorraad bewerkstelligd. Door het slopen van appartementen elders in Venlo en het toevoegen van grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen wordt geacteerd op de toekomstige woningbehoefte. Hierdoor wordt de planvoorraad beter afgestemd op de toekomstige behoefte (de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plaats) en wordt daarmee voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente Venlo, hetgeen heeft geleid tot een principemedewerking van de gemeente. Daarnaast is aangetoond dat er behoefte is aan grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen. 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.

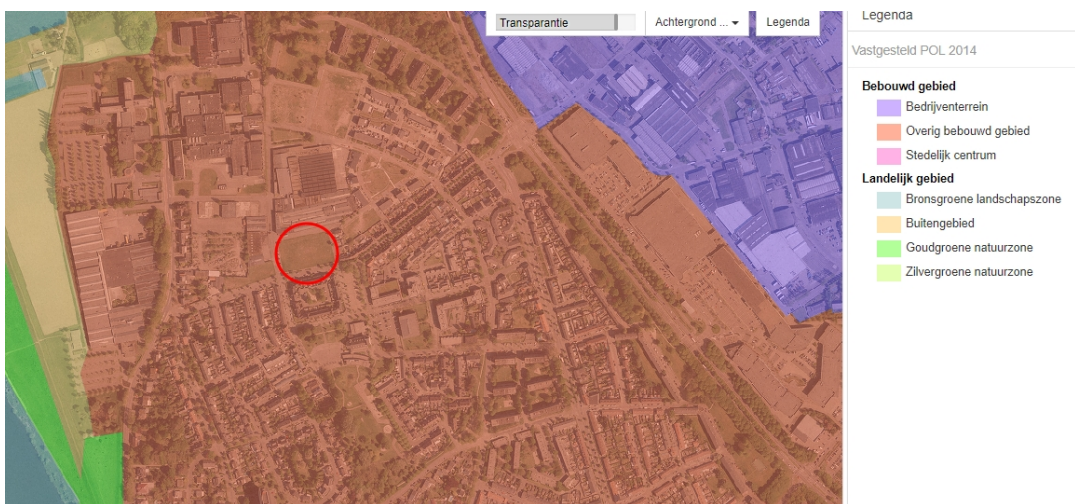
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied 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 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 'overig bebouwd gebied'. Dit is te zien in onderstaande afbeelding.



Uitsnede en legenda POL-kaart

Het 'overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

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.

Overal 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 grondgebonden sociale huurwoningen, naar 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 sluit aan bij inbreiding, aanpassing en functieverandering zoals in het POL 2014 wordt omschreven. Door herstructurering/transformatie van het gebied Venlo-Noord wordt beter voorzien in de stijgende toekomstige woonbehoefte aan betaalbare, duurzame en grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen en in de dalende toekomstige woonbehoefte naar appartementen. Door het slopen van appartementen en het toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen wordt geacteerd op de toekomstige woningbehoefte. Hierdoor wordt de planvoorraad beter afgestemd op de behoefte (de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep). Daarnaast is in samenhang met de andere initiatieven van de opdrachtgever geen sprake van een toename van de plancapaciteit, er worden namelijk elders binnen Venlo ook woningen gesloopt.

Verder treedt er als gevolg van het voornemen een kwaliteitsverbetering op door de realisatie van de aanzet van de noord-zuid groenverbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord.

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 realisatie van 18 grondgebonden sociale levensloopbestendige huurwoningen binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Hierbij wordt gefocust op uitbreiden van het aanbod van betaalbare, duurzame en grondgebonden huurwoningen. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor een betere afstemming op de behoefte en is er in samenhang met de andere initiatieven van de opdrachtgever geen sprake van een toename van de plancapaciteit van Venlo. De opdrachtgever sloopt namelijk appartementen elders in Venlo. De vraag naar dit woningtype zal in de toekomst afnemen, zo blijkt uit onderzoek. Onderhavig voornemen is hierdoor niet in strijd met 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 het bestaand bebouwd gebied. Het aanbod van woningen wordt beter afgestemd op de behoefte aan betaalbare, duurzame,

levensloopbestendige en grondgebonden sociale huurwoningen. 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. Daarnaast sloopt de opdrachtgever appartementen elders in Venlo. Naar dit woningtype is in de toekomstige woningbehoefte minder vraag. 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 stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord en zullen de grondgebonden woningen een sociaal karakter (betaalbaar) krijgen en 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. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied en versterkt de structuur ter plaatse. 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 woon aantrekkelijkheid 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 grondgebonden sociale huurwoningen die levensloopbestendig zijn, gerealiseerd ter versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het voornemen is derhalve passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de Woonvisie.

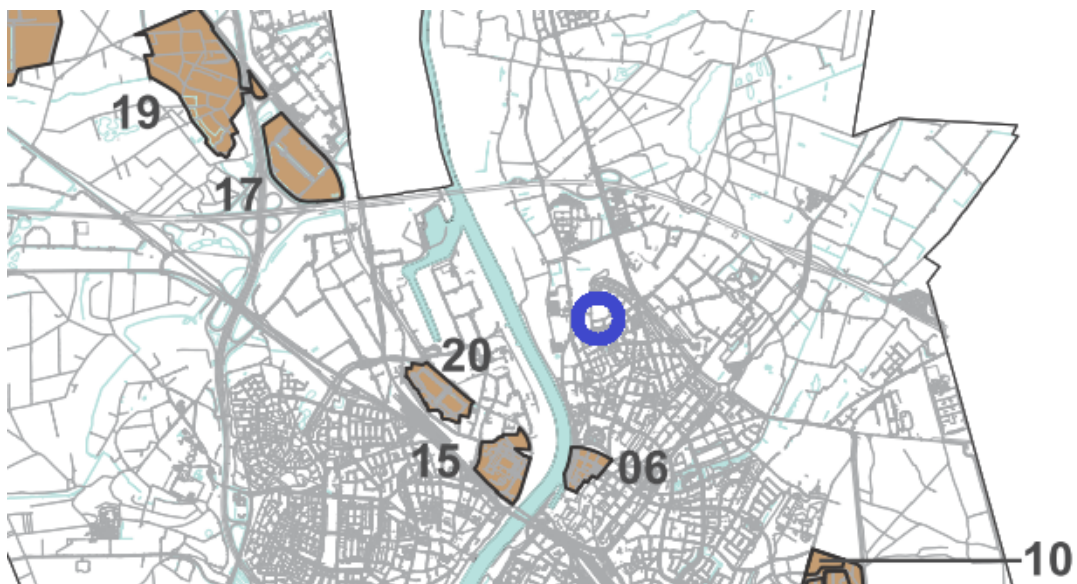
3.5.4 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

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

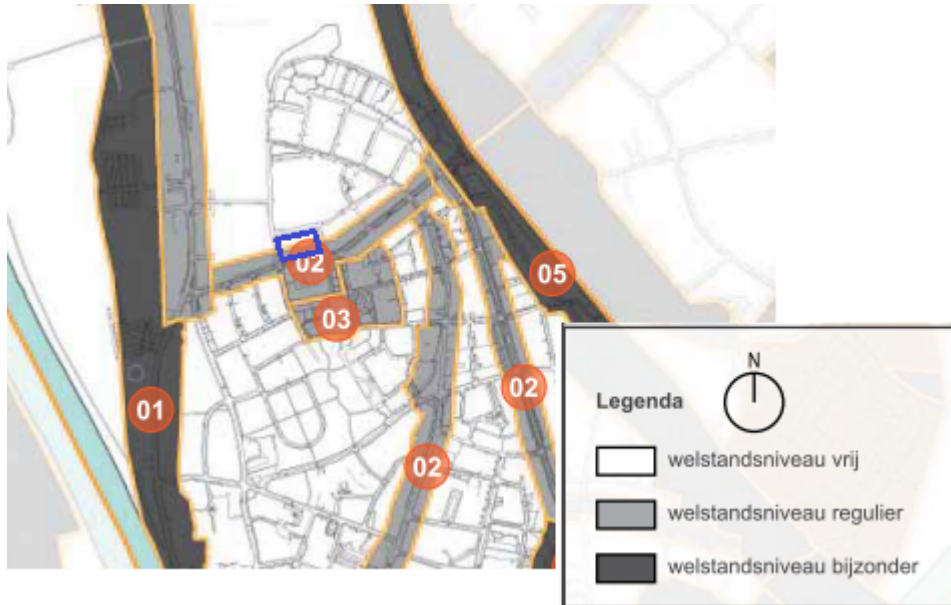
- creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving;
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

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 beeldkwaliteitplannen gemeente Venlo (het planvoornemen is blauw omcirkelt)

De gemeente Venlo heeft voor specifieke gebieden in Venlo beeldkwaliteitplannen geschreven die onderdeel zijn van de welstandsnota. In deze plannen zijn specifieke welstandskaders uitgewerkt die de welstandscommissie hanteert bij het beoordelen van bouwplannen. Voor het plangebied is, zoals ook blijkt uit bovenstaande afbeelding, geen beeldkwaliteitplan van toepassing.



Uitsnede gebiedcriteria 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 Karbindersstraat wordt het volgende beschreven in de welstandsnota 2013:

"Karbindersstraat: het straatbeeld wordt bepaald door gerenoveerde rijenwoningen in een sobere traditionele stijl. Op nog braakliggende terreinen vindt eigentijdse woningbouwplaats in een open en groene setting."

Aangezien het planvoornemen plaatsvindt op een braakliggend terrein, is er ruimte 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.

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 Karbindersstraat 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 appartementen). 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, 3 november 2017) uitgevoerd.

Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Nijmeegseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.
- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de 30 km/uur wegen in de omgeving overschrijdt de 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	<53 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	20 dB

Tabel 6. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

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

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

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 5293.004, 17 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 plaatselijk zwak tot matig grindig, matig tot uiterst siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien tot maximaal 1,0 m -mv zwak humeus. De diepere ondergrond bestaat uit zwak zandig leem. De bodem is plaatselijk zwak kolengruishoudend, zwak tot matig baksteenhoudend en/of zwak tot matig betonhoudend.

Het voormalige bedrijfspand op de onderzoekslocatie is tussen 2000 en 2005 gesloopt; hiervan is echter géén sloopvergunning voorhanden. De kans dat bebouwing (met deze omvang) in deze periode, zonder asbest inventarisatie (en -sanering) is gesloopt, wordt nihil geacht. Verder zijn tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Gelet op deze gegevens, alsmede het feit dat de veldwerkzaamheden op de onderzoekslocatie zijn uitgevoerd door SIKB BRL 2018-gecertificeerde medewerkers, acht het onderzoeksbureau de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten aanzien van een verontreiniging van asbest in bodem (> 100 mg/kg d.s.).

De zintuiglijk verontreinigde bodemlaag is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de overige bodemlagen alsmede de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater blijkt (slechts) licht verontreinigd met lood. Deze loodverontreiniging is te relateren aan de regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

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). 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 betekende 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 betekende 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 betekende 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

Aangezien voorliggend plan ziet op een ontwikkeling van 18 woningen wordt hiermee ruimschoots gebleven onder de aantallen, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende 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

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van ca. 12 meter een bedrijfspand gelegen. Het bedrijfspand behoort tot de bedrijfslocatie van Océ en is momenteel (nog) in gebruik. Dit bedrijfsmatig gebruik is planologisch ook toegestaan. Dit geldt eveneens voor het bedrijfspand aan de westzijde van het plangebied. Op de bedrijfslocatie van Océ zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3, met een maximale indicatieve hindercontour van 100 meter. De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een gemengd gebied, waar zowel bedrijvigheid als burgerwoningen voorkomen, waardoor geen sprake is van een rustige woonwijk. Gezien de veelheid aan functies, waaronder gevoelige functies, in de directe omgeving van het bedrijfsterrein mag er van worden uitgegaan dat zich ter plaatse in de toekomst geen andere bedrijven zullen vestigen. Ook de mogelijke verdere transformatie van Venlo-Noord speelt hierbij een rol. Derhalve is de bestaande situatie van Océ als maatgevend aangehouden.

De feitelijke activiteiten van Océ kunnen worden geschaard onder de categorie 'vervaardiging van kantoormachines en computers', zoals opgenomen in de VNG-lijst. Voor deze categorie geldt milieucategorie 2, met een aanbevolen afstand van 30 meter (geur en geluid

maatgevend).

De afstand tussen de woningen in het plangebied en het noordelijk gelegen bedrijfsterrein bedraagt circa 17 meter. Aan de westzijde bedraagt de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en woonfunctie ruim 60 meter.

De aanbevolen afstand op grond van de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering wordt voor de voorgenomen ontwikkeling niet geheel behaald. De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een gemengd gebied, waar zowel bedrijvigheid als burgerwoningen voorkomen. Aan de overzijde van de Agnes Huijsstraat, direct ten oosten van het plangebied, zijn reeds lange tijd woningen gelegen. De afstand van deze woningen tot het bedrijfsterrein is kleiner dan de afstand van het plangebied tot dit terrein (aangezien aan de noordzijde van het plangebied parkeerplaatsen zijn voorzien). Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de activiteiten van Océ ten noorden van het plangebied (vormen bij wijziging de eerste belemmering). Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) belemmering zal vormen voor de bedrijfsactiviteiten op het terrein van Océ.

De bedrijfsactiviteiten in de gebouwen (opslag) direct te noorden van het plangebied zijn dusdanig van aard dat de (bestaande) woningen aan de Rummerkampstraat hier geen overlast van ondervinden. Dit wordt bevestigd door de ligging van het plangebied buiten de 50 dB(A) contour van Océ. Gezien de afstand tot het plangebied, de ligging buiten de 50 dB(A) contour en de huidige kwaliteit van bouwmaterialen (isolatie) kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen woningbouw eveneens niet gehinderd wordt door de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Op een grotere afstand, ca. 445 meter ten noordoosten van het plangebied, bevindt zich Trefcenter Venlo. Dit betreft een gebied 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.

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.

De gemeente Venlo heeft in het Beleidsplan externe veiligheid 2012 - 2015 een toetsingskader opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van transportassen. Ondanks het verstrijken van de termijn van het beleidsplan, is het

toetsingskader bruikbaar bij voorliggende planontwikkeling.

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 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. Conform gemeentelijk beleid gelden er op een afstand van meer dan 200 meter van de transportas (spoorlijnen, A73 en A74) geen beperkingen voor gebruik en kan worden volstaan met een standaard verantwoording conform het Beleidsplan Externe Veiligheid. De afstand van het plangebied tot aan deze weg is ca. 375 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 zijn er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld. Het plangebied is gelegen op circa 550 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 plangebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een nadere motivatie van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied is volgens de risicokaart niet gelegen binnen de directe omgeving van het spoor. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Bevi-inrichting spooreplacement Venlo. De afstand tussen het plangebied en dit terrein van ProRail bedraagt ruim 2 kilometer (2.000 meter). De PR-contour van dit emplacement reikt niet veel verder dan de omliggende wegen en ligt daarmee op ruime afstand van onderhavig plangebied.

Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter (toxisch scenario). Het groepsrisico is blijkens eerder uitgevoerde QRA's erg laag en er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, zo blijkt uit het gemeentelijk Beleidsplan Externe Veiligheid. Conform dit beleidsplan wordt voorzien in een standaard verantwoording groepsrisico.

Risicovolle buisleidingen

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas en de N271. De locatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Effecten op het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes in de omgeving (N271/Maas) zullen niet significant zijn, omdat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en de personendichtheid ter plaatse niet significant toeneemt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied, maar op een afstand van meer dan 200 meter van de betreffende transportas tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

1. de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
2. de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
3. de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks.

De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en via NL-alert.

Advies veiligheidsregio

Door de Veiligheidsregio Limburg-Noord is een advies (d.d. 15 februari 2018) gegeven, dat als Bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. De belangrijkste aspecten uit dit advies zijn hieronder samengevat:

Uit het advies blijkt dat in geval van een calamiteit het plangebied voldoende bereikbaar is van meer dan twee zijden. De opkomsttijd van een brandweereenheid is voor het plangebied voldoende voor de nieuwe functie. In de huidige situatie voldoet de bluswatervoorziening voor de realisatie in het plangebied, primair gezien is er voldoende debiet aanwezig in geval van calamiteiten.

Wel adviseert de Veiligheidsregio om, indien er door de realisatie van de woonblokken in het plangebied een wijziging komt van het omliggende waterleidingnet, de gewijzigde situatie ter

advisering voor te leggen 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.

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:

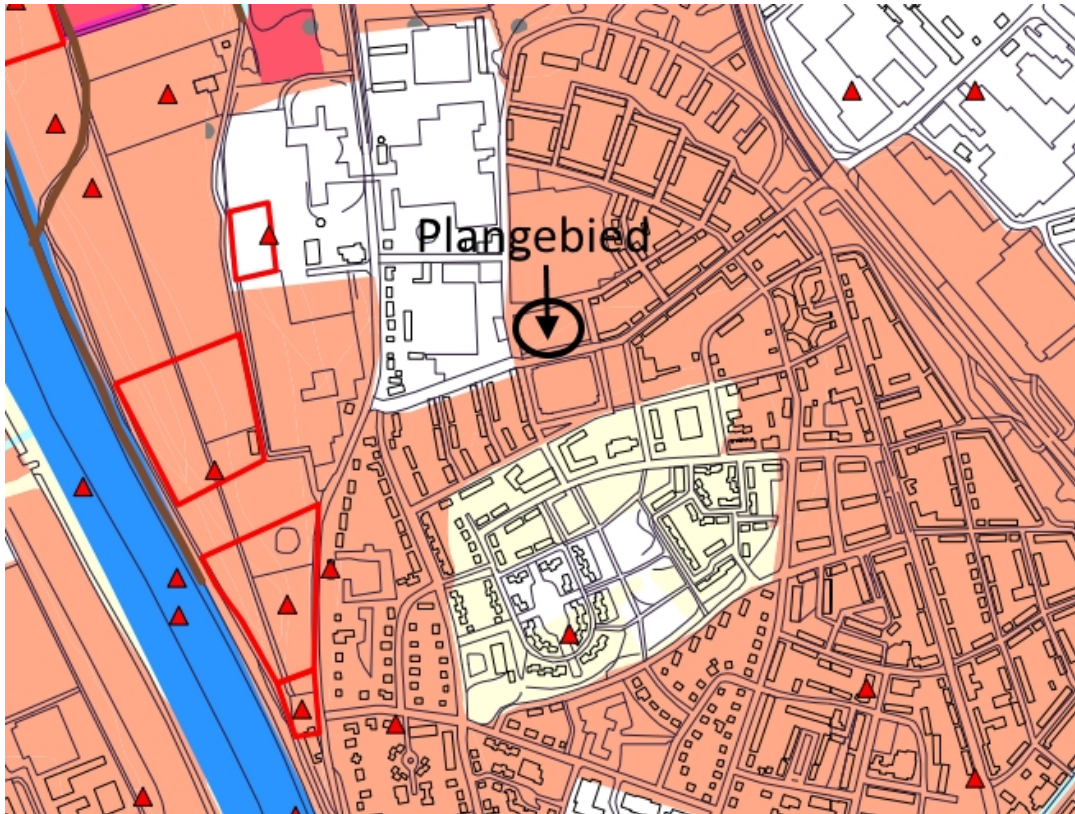
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

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 is op de archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venlo gesitueerd in een 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting'. Echter voor onderhavig plangebied is door de gemeente, bij nader inzien, besloten om het betreffende gebied vrij te geven. De reden daarvoor is dat het plangebied op basis van een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek ten behoeve van het BP 'Océ en omgeving' in 2005 is vrijgegeven. Bovendien is de ondergrond door bouwwerkzaamheden in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw en recente sloopwerkzaamheden verstoord. Het is derhalve niet noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.9.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de

implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen één van de Natura2000-gebieden. De dichtsbij gelegen gebieden betreffen het in Duitsland gelegen vogelrichtlijngebied 'Schwalm-Nette-Platte' op een afstand van 3,5 km en het ten noorden van Venlo gelegen Maasduinen op een afstand van 5,4 km.

4.9.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing F&F op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

4.9.4 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Resultaten onderzoek

Om te bepalen of binnen het plangebied (mogelijk) beschermde soorten voorkomen, is een quick-scan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer 5293.003, 24 november 2017) uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 5.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	-
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee ¹	nee	nee	¹ mits geen lichtverstoring nabij transformatorhuisje
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	meer foerageergebied in omgeving aanwezig in de vorm van tuinen en parken
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel, mol en diverse muissorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		5,3 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		450 meter	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen. Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden (aanwezige planten- en diersoorten) en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen – zie bovenstaande – goed mogelijk is.

Ten aanzien van vleermuizen geldt dat, indien er tijdens de werkzaamheden geen lichtverstoring optreedt nabij het transformatorhuisje, er geen negatieve effecten zullen optreden. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Met betrekking tot gebiedsbescherming en/of houtbestanden zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten.

Conclusie

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

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 het plangebied bestaat uit matig tot uiterst siltig, matig fijn tot zeer grof zand en is plaatselijk zwak tot matig grindig. De bovengrond is zwak humeus. Lokaal zijn leemvormen aanwezig in de ondergrond. 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 woongelegenheid voor 18 grondgebonden woningen. Uitgaande van een norm van 3 bewoners per woning komt dit neer op 54 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 ca. 8 m³ per dag. Het afvalwater zal, gelijk aan de voormalige bebouwde situatie, worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering in de aangrenzende wegen. Rond de nieuwe woningen wordt een 'ringleiding' gelegd (200 mm), die op enkele plekken aantakt op het gemeentelijk riool. Vanuit de 'ringleiding' wordt elke woning afzonderlijk aangesloten.

De aansluiting op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden op grond van de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd. 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 uitgevoerd (Geohydrologisch onderzoek Karbindersstraat ong. te Venlo - 17 november 2017). Dit onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd.

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 geclassificeerd als zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van > 10 m/dag zijn aangetoond. Op basis van literatuur kunnen derhalve geen uitspraken worden gedaan omtrent de GHG of GLG. Op 13 november 2017 is in de aanwezige peilbuis een grondwaterstand van 2,4 m -mv waargenomen, waardoor het grondwater zich ter plaatse van de peilbuis op ± 20,4 m +NAP zou bevinden. Naar aller waarschijnlijkheid zal de GHG iets hoger zijn gelegen, verwacht wordt rond de 21,0 m +NAP.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen

de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 10 m/dag.

Op basis van de uniformiteit in de onderzoeksresultaten, wordt verwacht dat de rekenwaarde als representatief kan worden gezien voor de onderzochte bodemlagen.

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.

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 momenteel ingericht als grasveld. De gehele woningbouwontwikkeling dient dan ook te worden beschouwd als toename van verhard oppervlak. Daarnaast blijft een aanzienlijk deel van het plangebied in gebruik als groen. Deze gronden worden ook als zodanig bestemd.

De oppervlakte nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied (dakvlakken woningen en verharding) bedraagt circa 2.200 m²

Bergingseis toename verhard oppervlak: $2.200 \text{ m}^2 * 50 \text{ mm} * 1/1000 = \text{berging } 110 \text{ m}^3$.

De westelijke en zuidelijke gronden van het plangebied worden (blijven) ingericht als groen. Binnen deze gronden wordt een infiltratie voorziening gecreëerd, waardoor het water binnen het plangebied gebufferd en geïnfilterd wordt en er geen hinder ontstaat voor omliggende (openbare) gronden. Deze voorziening wordt aangelegd met een dusdanige dimensionering dat de bergingscapaciteit van 110 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 een bui $T = 100$ mag in een nieuwe bebouwde situatie niet leiden tot schade of overlast. De neerslaghoeveelheid van $T = 100$ bedraagt 84 mm, waarvan het eerste deel (50 mm) reeds wordt opgevangen in de wadi (gedimensioneerd op $T = 10$). De totale neerslaghoeveelheid bij een bui van $T = 100$ in het plangebied bedraagt $2.200 \text{ m}^2 * 84 \text{ mm} * 1/1000 = 185 \text{ m}^3$. Een toename van 75 m³ ten opzichte van de bui $T = 10$.

De wadi zal dusdanig worden vormgegeven dat een waakhoogte ontstaat, die tezamen met een beperkte overloop op het aangrenzend maaiveld (open groengebied, maaiveldhoogte beneden peil drempel kwetsbare objecten) voldoende is om het hemelwater te bergen. Het deel van het plangebied dat groen bestemd is en ingericht wordt, heeft een omvang van circa 2.450 m². De wadi wordt ontworpen en aangelegd met een waakhoogte van 0,5 meter. De wadi wordt uitgevoerd met schuine taluds, waardoor het bovenoppervlak groter is dan het bodemoppervlak. Gezien de vereiste berging van 110 m³ en de vormgeving van de wadi, is de noodzakelijke extra berging van 75 m³ ($T = 100$) nagenoeg geheel afgedekt met de waakhoogte. Voor het overige worden (in extreme weer situaties) de omliggende groen ingerichte gronden benut, waarbij in het veld een afloop zal worden gecreëerd naar de wadi. Overtollig water zal dan ook afstromen naar de gronden rond de wadi. Aangezien een

significant deel van het plangebied wordt ingericht als groen en er voldoende ruimte kan worden gecreëerd tot de woningen, zal geen sprake zijn van overlast voor gevoelige functies of hinder op het aangrenzend terrein.

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

5.4 Conclusie

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe door de ontwikkeling (bebouwing en verharding). Gezien de grondwaterstand van meer dan 2 m-mv, de zeer goede bodemdoorlatendheid en de omvang van de groenbestemming (ca. 2.450 m²) zijn binnen het plangebied ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren. Er wordt een wadi gecreëerd met waakhoogte en beperkte overloop op het omliggend groen (binnen het plangebied).

Met de ontwikkeling zal dan ook geen wateroverlast ontstaan op omliggende gronden.

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 'Karbindersstraat 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

De voor 'Verkeer' 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-dubbeltelregel 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 realisatie van 18 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen. Het plan maakt onderdeel uit van een stedelijke transformatie van het gebied Venlo-Noord, waarbij de bedrijvigheid terugtrekt naar het noorden en er ruimte vrijkomt voor woningbouw. De nieuwe woningen krijgen een sociaal karakter (betaalbaar) en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel en wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt. Met het plan wordt een aanzet gemaakt voor de toekomstige noord-zuid groenverbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Hiermee leidt de ontwikkeling tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

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 'Karbindersstraat Venlo-Noord'. Hierbij is aangegeven dat het een nieuwbouwplan betreft voor de realisatie van 18 grondgebonden sociale huurwoningen.

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 18 woningen worden toegevoegd. Het planvoornemen gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en zorgt voor een versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. 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 overige relevante partijen is vooroverleg gevoerd over het planvoornemen.

Resultaten vooroverleg

De provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van

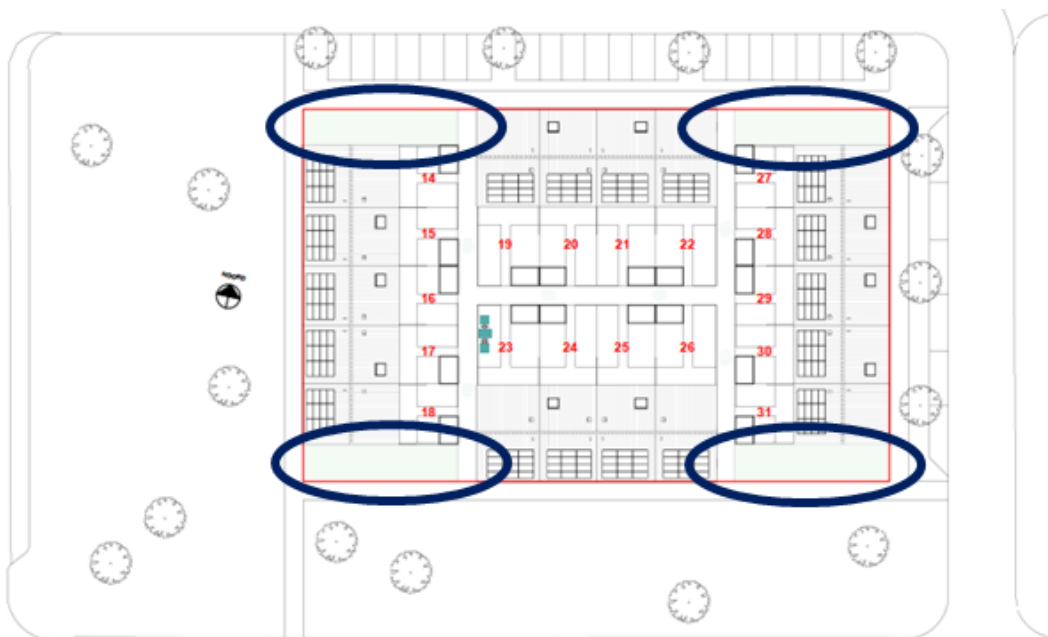
opmerkingen op het plan. Van de veiligheidsregio is een advies ontvangen (d.d. 15 februari 2018). De inhoud hiervan is verwerkt in de paragraaf externe veiligheid van deze toelichting. Voor het overige is geen reactie ontvangen, waaruit mag worden afgeleid dat er geen aanleiding bestond tot het maken van opmerkingen.

Na het vooroverleg wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor een samenvatting van deze zienswijze en de weergave van het door de gemeentebestuur geformuleerde reactie wordt verwezen naar de separate bijlage (Nota van Zienswijzen). De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Wel is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd op basis van het nader uitgewerkte inrichtingsplan. Als gevolg van de beukmaat van de woningen is er minder frontbreedte nodig ter plaatse van de beoogde woningen op de beide 'koppen' van het plan. Hierdoor kunnen de bouwvlakken nader afgestemd worden op de maatvoering van de beoogde woningen. De hoeken die daarbij vrijkomen blijven bestemd als 'Wonen'. Tevens zijn de bouwvlakken 0,60 meter teruggelegd. Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en prive. Deze aanpassingen leiden ruimtelijk gezien niet tot een ander plan dan in eerste instantie beoogd met het ontwerpbestemmingsplan.



Vrijkomende hoeksituaties als gevolg van aangepaste beukmaat woningen welke als 'Wonen' bestemd blijven

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.

