



# bestemmingsplan IJsvogelstraat Venlo-Zuid



## TOELICHTING

### Gemeente Venlo

**IMRO idn:** NL.IMRO.0983.BP201802IJSVOGELS-VA01  
**Status:** vastgesteld  
**Datum:** 9 oktober 2019



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het planvoornemen</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	Omgeving en plangebied	11
2.3	Planvoornemen	13
2.4	Ontsluiting en parkeren	15
2.5	Groenstructuur	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionaal beleid	23
3.5	Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>31</b>
4.1	Inleiding	31
4.2	Geluid	31
4.3	Bodem	33
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Kabels en leidingen	41
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	41
4.9	Flora en Fauna	44
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Beleid Waterschap Limburg	49
5.3	Invloed van het planvoornemen	49
5.4	Conclusie	52
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>53</b>
6.1	Inleiding	53
6.2	De verbeelding	53

6.3	De regels	53
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>		<b>59</b>
7.1	Inleiding	59
7.2	Economische en financiële uitvoerbaarheid	59
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.4	Conclusie	60
<b>Hoofdstuk 8 De procedure</b>		<b>61</b>
8.1	De te volgen procedure	61
8.2	Kennisgeving	61
8.3	Overleg omwonenden	61
8.4	Vooroverleg	62
8.5	Vaststelling	63

# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de ontwikkeling van maximaal 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen op een voormalige schoollocatie in de wijk Hagerhof te Venlo mogelijk te maken. Daarnaast maakt het naastgelegen park onderdeel uit van het plan. Dit park zal opgewaardeerd worden door het om te vormen van een introvert naar een extravert park met meer openheid en toegankelijkheid. 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 bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' is het beoogde plangebied bestemd als Maatschappelijk en Groen en heeft het de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog. De ligging en gebruiksmogelijkheden van deze bestemmingen komen niet overeen met de beoogde situatie. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste herstructurering/transformatie 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 aan de zuidzijde van het stedelijk woongebied van Venlo. Het plangebied is verder gelegen ten oosten van de Maas en ten zuidwesten van het station Venlo. Ten zuidwesten van het plangebied is het ziekenhuis VieCuri gelegen. Het plangebied zelf is omgeven door bestaande woonwijken, zie onderstaande figuur.



Ligging plangebied op topografische kaart

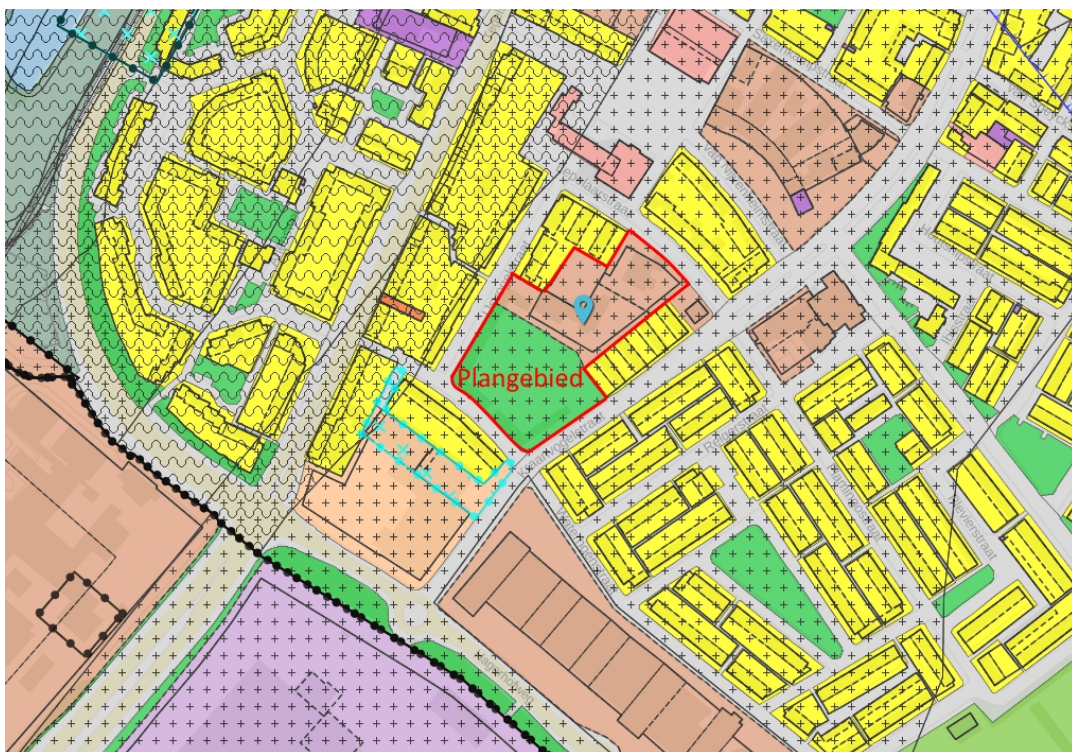
Het plangebied wordt begrensd door de straten Isvogelstraat, Lepelaarstraat, Kraanvogelstraat en de Waterhoenstraat. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie H, nrs. 5181, 5182, 5147, 8511 (ged.) en 5884 (ged.).

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Venlo-Zuid (vastgesteld 28 november 2011). Onderhavige gronden vallen onder de enkelbestemming 'Maatschappelijk' of 'Groen' en hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'.

Direct grenzend aan het plangebied liggen gronden met een woonbestemming. Direct ten oosten van het plangebied is een tandartsenpraktijk gevestigd ter plaatse van de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Verder zijn er in de omgeving enkele winkels gesitueerd binnen de enkelbestemming 'Gemengd' of 'Detailhandel'.





Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

Het realiseren van woningen op onderhavige locatie is op grond van het geldende planologische regime niet mogelijk. Binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' mogen geen woningen worden gebouwd. 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 het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'. 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 komen zowel de onsluiting 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 IJsvogelstraat en wordt verder begrensd door de Waterhoenstraat, de Kraanvogelstraat, de Lepelaarstraat en de huidige woonbebouwing die binnen dit blok gelegen is. In het plangebied zijn twee (voormalige) schoolgebouwen aanwezig met onsluiting aan de Lepelaarstraat. De gemeente is voornemens de schoolgebouwen te slopen. Aan de zuidzijde van het plangebied is een park gelegen. Dit park heeft een gesloten karakter met veel groen aan de randen, verder zijn er speelplekken en een trapveldje aanwezig.

Het plangebied is verder omgeven door bestaande seniorenwoningen die bestaan uit één bouwlaag voorzien van een plat dak. De overige bebouwing in de wijk bestaat uit traditionele woningbouw van voornamelijk rijwoningen en tweekappers met twee bouwlagen en een langskap. Aan de Lepelaarstraat grenst de achterzijde van een supermarkt.

Op een afstand van ca. 485 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 IJsvogelstraat



Aanzicht vanaf Kraanvogelstraat



Aanzicht vanaf Lepelaarstraat



Aanzicht vanaf de Waterhoenstraat

### 2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van maximaal 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen en het herinrichten van het park. Het betreft een mix van verschillende woningen, met eigen kenmerken voor verschillende doelgroepen binnen de sociale huursector. Momenteel zijn binnen het plangebied 2 schoolgebouwen aanwezig, deze zullen worden gesloopt door de gemeente Venlo. In de onderstaande figuur is een visualisatie van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Uitsnede stedenbouwkundig plan (Bijlage 1)

Het plangebied wordt voorzien van een nieuwe structuur bestaande uit 5 rijen woningen welke aansluiten op de huidige bebouwingsstructuur aan de noordwestzijde- en zuidoostzijde van het plangebied. Hierdoor ontstaat er in het midden van het plangebied een doorsteek welke groen wordt ingevuld. Het park wordt hierdoor onderdeel van de wijk en loopt als het ware tussen de bebouwing door. Daarnaast wordt het park ook groter en voorzien van paden. Het park wordt ook toegankelijk vanaf de Lepelaarstraat. Daarnaast krijgt het park meer openheid door het zicht vanuit de omliggende woningen op het park te verbeteren.

De nieuwe woningen worden daarbij georiënteerd op het park en sluiten met de achterzijde aan op de bestaande bebouwing. Aan de voorzijde worden de woningen 0,60 meter teruggelegd ten opzichte van de eigendomsgrens. Er ontstaat hierdoor een overgangstrook tussen openbaar en prive. Er is hierdoor sprake van een afgerond geheel aansluitend op de bestaande ruimtelijke structuur.

## **2.4 Ontsluiting en parkeren**

Het plangebied wordt ontsloten via de omliggende bestaande wegen. Hierdoor wijzigt de verkeerssituatie niet of nauwelijks. Via de Lepelaarstraat en de IJsvogelstraat worden de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen ontsloten. Vanuit deze parkeervoorzieningen worden de grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen zelf via de voetpaden door het groen ontsloten.

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 1,6 parkeerplaats (incl. bezoekersaandeel). Op basis van het beoogde stedenbouwkundige plan zijn er 38 parkeerplaatsen beschikbaar. Aan de IJsvogelstraat en aan de Lepelstraat is in de huidige situatie al ruime parkeergelegenheid aanwezig ten behoeve van de huidige schoolgebouwen die worden gesloopt en daarmee beschikbaar komen voor deze ontwikkeling. Dit houdt in dat in samenhang met de directe omgeving van het plangebied (bestaande woningen) ruim voldaan wordt aan de geldende parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.

## **2.5 Groenstructuur**

In de huidige situatie heeft het park een forse groene rand met bomen en struiken. Hierdoor heeft het park een gesloten karakter. Door het park meer open te maken naar de omgeving wordt het anders beleefd en gaat de gebruikswaarde omhoog. Daarnaast wordt het park in het midden van het plangebied doorgezet om een groene doorsteek te realiseren van zuidwest naar noordoost. Hierdoor wordt het park meer onderdeel van de wijk en wordt het park ook ontsloten via de Lepelaarstraat. Door de woningen op het nieuwe park te oriënteren wordt de belevingswaarde alsmede het woon- en leefklimaat van de woningen vergroot.





## 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 natuurrijk 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 zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling, namelijk de realisatie van een nieuw woongebied door herstructurering/transformatie. Het betreft het realiseren van maximaal 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen. 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 wonen. 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 34 woningen wordt gekoppeld aan de sloop van 2 schoolgebouwen die hun functie hebben verloren als gevolg van demografische ontwikkelingen. Er wordt met het planvoornemen daardoor een positieve bijdrage aan de woningvoorraad geleverd in de bestaande woonomgeving. 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 plangebied met maximaal 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen en sloop van (verouderde) appartementen elders in Venlo wordt een wenselijke verschuiving in de woningvoorraad bewerkstelligd. Door het slopen van appartementen elders in Venlo enerzijds en het toevoegen van grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen anderzijds 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.

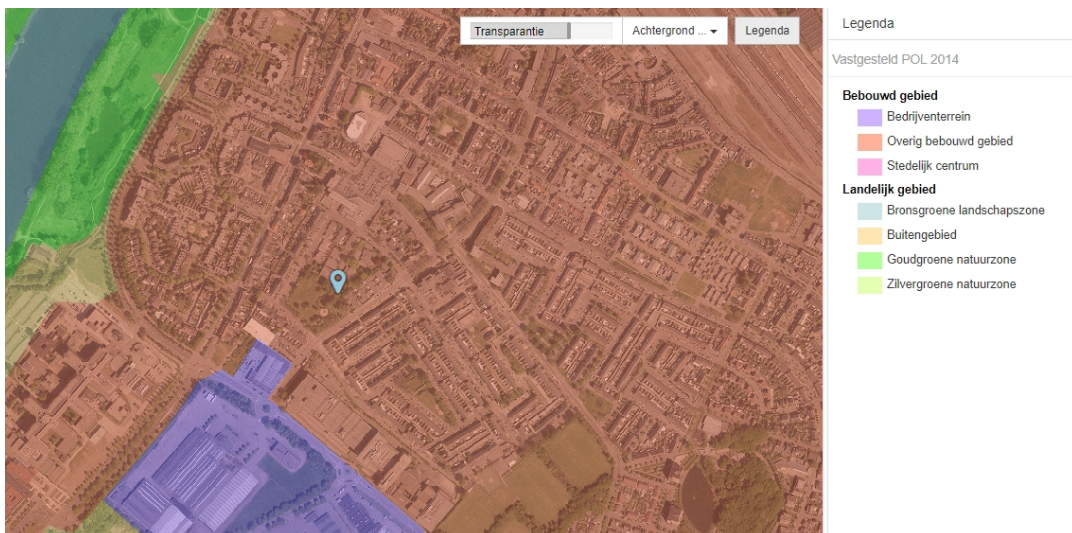
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke

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 "zilvergroeene natuurzone", de "bronsgroene landschapszone" en het "buitengebied". De locatie van onderhavige ontwikkeling is gelegen in het "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 kwaliteit van de openbare ruimte is bij uitstek een verantwoordelijkheid van gemeenten én van de gebruikers ervan. De

Provincie draagt er met inspanningen op specifieke terreinen wel een steentje aan bij, bijvoorbeeld met mensgerichte natuur in de steden, stedelijk water, de inrichting van provinciale wegen, en het stimuleren van vormen van duurzame energie met betrokkenheid van bewoners.

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

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

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

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

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor kleine huishoudens tot maximaal 3 personen, in plaats van de gezinswoningen. Ook is er meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

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

Onderhavig voornemen, het realiseren van maximaal 34 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen in een groene setting, past binnen de hierboven genoemde opgave. De ontwikkeling richt zich op de behoefte aan betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen. Daarnaast neemt in samenhang met andere projecten van Woonwenz het totaal aantal wooneenheden niet toe. Verder treedt er als gevolg van het voornemen een kwaliteitsverbetering op door het park toegankelijker te maken en te vergroten.

### 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.

Kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits in combinatie met het schrappen van bestaande plannen/voorraad (conform het principe van dynamisch voorraadbeheer).

#### Afweging

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het om het realiseren van (maximaal) 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de stedelijke transformatie. 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 de bestaande kern. Er vindt herstructurering/transformatie plaats van een locatie die vrijkomt door het vervallen van de maatschappelijk functie ter plaatse. 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. Drukte 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. Als gevolg van demografische ontwikkelingen hebben de schoolgebouwen hun functie verloren. De functie wonen is passend in de woonomgeving. Er is daardoor sprake van een stedelijke transformatie van het plangebied en zullen de grondgebonden woningen een sociaal karakter (betaalbaar) krijgen en levensloopbestendig uitgevoerd worden. Bovendien geven deze woningen invulling aan een lokale woonbehoefte passend bij de demografische ontwikkelingen. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. 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.

De gemeente Venlo wil de ruimte in en rond het centrum optimaal benutten voor het versterken van het stedelijk profiel. De toenemende woningbehoefte van de komende 15 jaar wilt de gemeente waar mogelijk faciliteren in het centrum en de wijken daaromheen. Venlo zet in op de ontwikkeling van woningen voor zowel de sociale als de particuliere markt; woningen met een moderne kwaliteit, passend in verschillende marktsegmenten en woningtypen die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte.

In de woonwijken wat verder weg van het centrum wordt ingezet op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Deze wijken profiteren optimaal van de relatieve nabijheid van het centrum. De gemeente wilt op korte én lange termijn blijven investeren in prettige woonwijken met een aangenaam klimaat. Daarbij zal ook in de wijken en dorpen die wat verder van het centrum liggen ruimte zijn voor ontwikkeling, vooral in het kader van transformatie door het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad.

#### Afweging

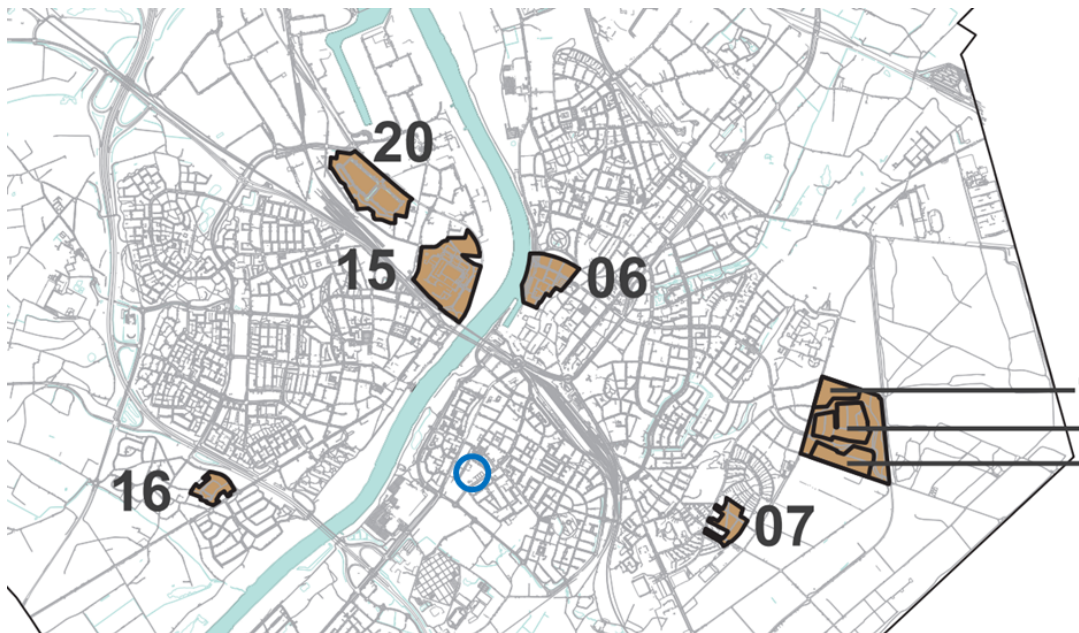
Onderhavige ontwikkeling, waarin maximaal 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen worden toegevoegd aan het bestaand stedelijk gebied, past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied door de herstructurering/transformatie. Er worden duurzame en grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd in een groene setting. De woningen zijn tevens levensloopbestendig. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het opwaarderen van het park. De voorgenomen ontwikkeling past derhalve binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

### 3.5.4 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

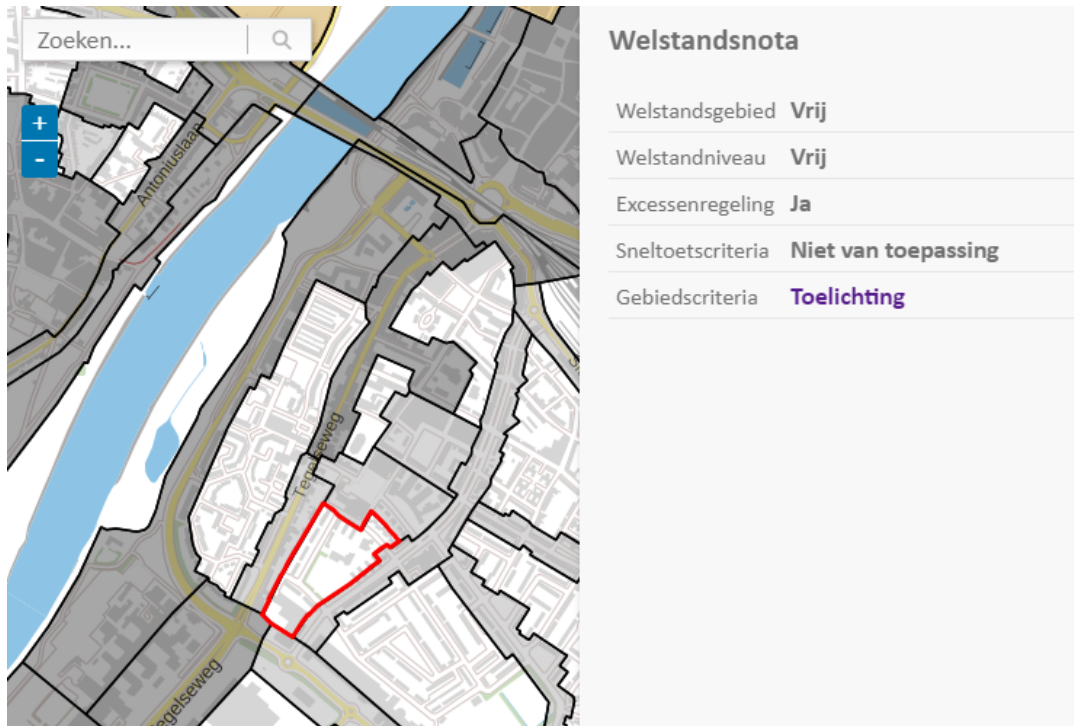
Voor de gemeente Venlo geldt de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. De kernopgave van de welstandsnota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. De doelen van de nota zijn:

- 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)



Uitsnede gebiedscriteria Welstandsnota Venlo Zuid, gemeent Venlo 2013 (het planvoornemen ligt in het rode kader)

Daarnaast heeft de gemeente Venlo in de welstandsnota 2013, gebiedscriteria opgenomen per stadsdeel. Het planvoornemen ligt in het stadsdeel Venlo Zuid, daarbij ligt het planvoornemen binnen welstandsniveau vrij gebied. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een geldend beeldkwaliteitsplan.

Aangezien het planvoornemen plaatsvindt op een terrein waar de bestaande schoolgebouwen worden gesloopt, is er ruimte voor eigentijdse woningbouw in een open en groene setting. Dit vindt met name plaatst door het bestaande park een open karakter te geven in relatie tot de te realiseren woningen. 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 IJsvogelstraat 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 uitgevoerd.

Uit dit onderzoek (ir. J. Smeets, Aelmans Ruimte Omgeving & Milieu BV, 3 november 2017) kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheftingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde	Aantal woningen
Tegelseweg	48 dB	63 dB	-	-	-	-
Professor Gelissensingel	48 dB	63 dB	-	-	-	-
Kraanvogelstraat	48 dB	63 dB	10 dB	-	58 dB	16

Tabel 7. Conclusies Wet geluidhinder

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In dit geval betreft dit uitsluitend de Kraanvogelstraat.

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig, akoestisch niet relevant en in overleg met de gemeente Venlo niet verder beschouwd. Bij toepassing van de juiste

geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Karakteristieke geluidwering van de gevel.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	63 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ( $G_{A;k}$ )	30 dB

Tabel 8. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

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

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

### Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voor 16 van de 34 woningen een hogere grenswaarde noodzakelijk is. Deze aanvraag wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd zodat de procedure parallel met de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen.



### 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 5295.001, 24 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 bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak grindig, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Bovendien bestaat de bovengrond plaatselijk uit vulzand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. Bovendien is deze bodemlaag plaatselijk zwak humeus, zwak grindig en zwak tot matig gleyhoudend. Zeer plaatselijk bestaat de ondergrond uit sterk gleyhoudend, sterk zandig fijn grind.

De zintuiglijke waarnemingen van de grond ter plaatse van de voormalige wegen en bebouwing komen overeen met de rest van de onderzoekslocatie. Econsultancy concludeert dat aanvullend bodemonderzoek derhalve, vooralsnog, niet zinvol wordt geacht.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. De lichte verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijke waargenomen verontreinigingen in de grond. Voor de lichte verontreinigingen in het zintuiglijk schone grond heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze lichte verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de regionaal voorkomende verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Echter, 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 bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien bij de bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd dient rekening gehouden te worden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

## 4.4 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub> 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

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 34 woningen. Per saldo neemt het aantal woningen niet toe door het inzetten van sloopcontingenten. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in

betekenende mate'. Dit is ook het geval als in het kader van dit planvoornemen sprake is van het toevoegen van 34 woningen. Dit aantal blijft ruimschoots onder de grens van 1500 woningen. Daarnaast komt de verkeersaantrekkende werking van de school te vervallen. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan. Tevens is bekend dat de gemeente Venlo geen belemmering kent voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>).

#### **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**

Aan de noordoostzijde van het plangebied is op een afstand van ruim 20 meter (gemeten van gevel tot gevel) een tandartspraktijk gelegen. Deze locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'gezondheidszorg'. Op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van 50 meter een supermarkt gelegen. conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Op een afstand van ca. 70 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een klein bedrijventerrein met de bestemming 'Gemengd'. Op terrein zijn gevestigd een Kwikfit, een sportschool, een parketvloerenbedrijf en een vestiging van Boels verhuur. Er zijn op dit

terrein bedrijven toegestaan die conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorieën 1 en 2. Voor de zwaarste categorie geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. Onderhavig plangebied voldoet ruimschoots aan deze afstand.

Ten zuiden van de Hagerhofweg is op een afstand van ca. 180 meter ten zuiden van het plangebied een groter bedrijventerrein gelegen.

Hier zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie categorieën 1 tot en met 3 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Voor de zwaarste categorie geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 100 meter voor een rustige woonwijk. Hieraan wordt met een afstand van 180 meter ruimschoots voldaan.

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

#### Invloed op bestaande bedrijven/ inrichtingen

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

#### Conclusie

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

## 4.6 Externe veiligheid

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

### **Plaatsgebonden risico**

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

### **Groepsrisico**

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

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

### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

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

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

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

### **Toetsing**

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



Uitsnede Risicokaart

### Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 600 meter ten zuiden van het plangebied één risicovolle installatie, namelijk een aardgas ontvangststation van Gasunie. Hiervoor geldt een PR risicoafstanden van 15 meter. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico is geen sprake van een overschrijding.

Ten noorden van het plangebied is het spooreplacement Venlo gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit spooreplacement is ongeveer 600 meter. Beleidmatig is door de gemeente Venlo in samenspraak met ProRail een toetsingskader vastgesteld voor ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van het spooreplacement. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden in dit toetsingskader.

### Risicovol transport over de weg

In de directe omgeving van het besluitgebied komt een risicovol transport over de weg voor. Het betreft de Tegelseweg. Deze weg heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De afstand van het plangebied tot aan deze weg bedraagt ca. 100 meter. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Risicovol transport over het water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit onderzoek is echter gebleken dat er op de Maas nog veel ruimte is voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een externe

veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Wel is er een aantal veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening ingesteld.

Het plangebied is gelegen op circa 500 meter ten oosten van de Maas. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10-6 contour van de Maas niet tot buiten de oeverlijn van de rivier reikt. Het groepsrisico ter hoogte van het besluitgebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

#### Risicovol transport over het spoor

Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 650 meter van het spoor. De PR 10-6 contour is gelegen op de grens van het spooreplacement. Conform de Risicokaart is het groepsrisico verantwoord en is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er is ter plaatse van het plangebied derhalve geen sprake van plaatsgebonden - of groepsrisico als gevolg van risicovol transport over het spoor.

#### Risicovolle buisleidingen

Op een afstand van ca. 700 meter van het plangebied is een buisleiding gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft een gasleiding waarvoor geen PR risicocontour van toepassing is. Het groepsrisico hoeft op deze afstand niet nader beschouwd te worden.

#### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Effecten op het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes in de omgeving (Tegelseweg/Maas/spoor/buisleiding) zullen niet significant zijn, omdat de personendichtheid ter plaatse zeer beperkt toeneemt. Gezien de afstand van de transportroutes en de beperkte toename van het aantal woningen ter plaatse valt niet te verwachten dat het groepsrisico ter plaatse significant toeneemt. Immers de bestaande maatschappelijke functie als school komt te vervallen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve 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 brandweer Limburg-Noord is een advies (d.d. 27 februari 2018) gegeven, dat als Bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. De belangrijkste aspecten uit dit advies zijn hieronder samengevat.

Gezien de afstanden van het nieuwbouwplan ten opzichte van de Maas en het spoor is alleen het scenario 'Ongeval met een toxische stof' uitgewerkt. Dit houdt in dat bij een calamiteit met een toxische stof de inzet van de hulpdiensten gericht is op het beperken van de uitstroom en/of verdunnen of neerslaan van de toxische wolk. Gelijktijdig zullen personen in het benedenwindse gebied gewaarschuwd worden en voorzien worden van de juiste handelingsperspectieven (schuilen). Voor het neerslaan van een toxische wolk zijn grote hoeveelheden bluswater nodig en is het belangrijk dat de incidentlocatie goed bereikbaar is.

Ter hoogte van het plangebied is langs het spoor beperkte bluswatercapaciteit beschikbaar. De mogelijkheden voor het effectief bestrijden van een toxische wolk zijn zeer beperkt. Deze zullen gericht zijn op het afdekken van een toxische vloeistofplas en neerslaan van toxische damp. Een ongeval met een toxisch gas op een schip is per definitie moeilijk te bestrijden. Het aanleggen van aanvullende (bluswater)voorzieningen nabij het spoor of de vaarweg



worden in het kader van dit bestemmingsplan niet realistisch geacht.

Verder worden de nieuwe bewoners als zelfredzaam beschouwd. Op deze is de zelfredzaamheidsstrategie schuilen in de woningen en het centrale ventilatiesysteem uitschakelen. De woningen moeten voldoende bescherming bieden en voldoende tocht dicht zijn. Er wordt dan ook geadviseerd om de woningen uit te voeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal op een gemakkelijke bereikbare plaats kan worden aangestuurd middels een noodstop. Hiermee zal bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van de woningen zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

## 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. Voor aansluiting op deze leidingen zal het een en ander afgestemd worden met de nutsbedrijven.

## 4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

### 4.8.1 Algemeen

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

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

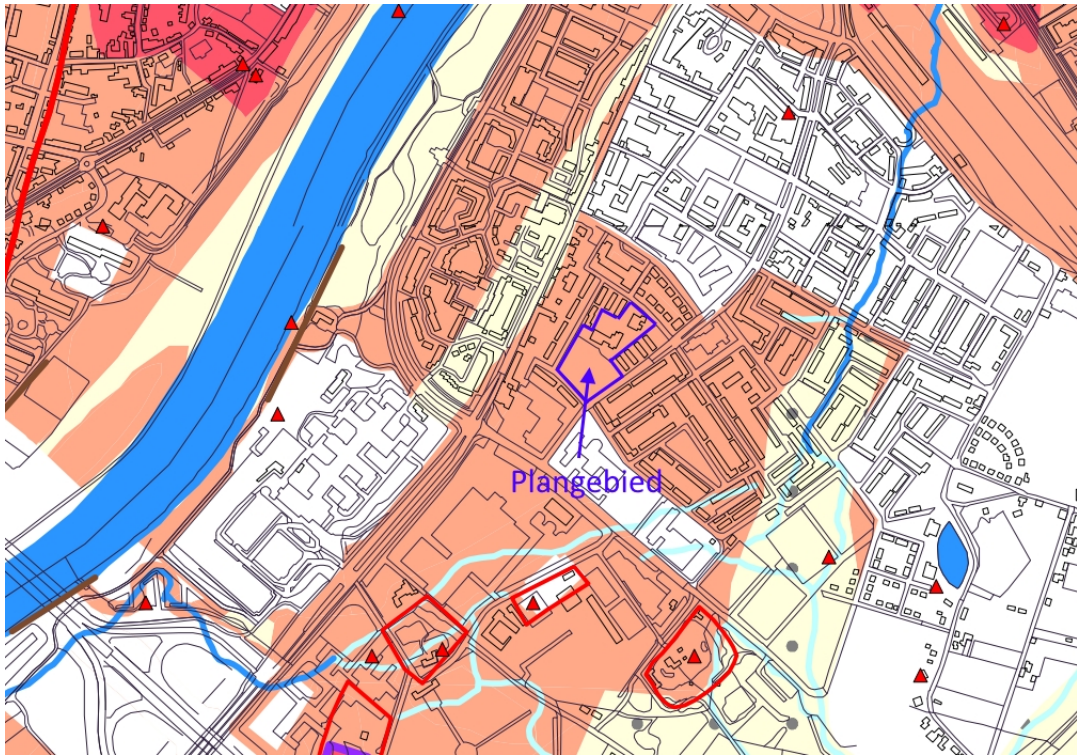
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

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

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

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer.

Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo

#### 4.8.2 Archeologie

Onderhavig plangebied heeft op basis van de 'archeologische beleidskaart Venlo' de categorie 'Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting'. Op grond van deze verwachtingswaarde is een bureau- en inventariserend veldonderzoek (drs. M. Stiekema, Econsultancy bv, 14 november 2017) uitgevoerd.

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

Bij drie van de vijf boringen zijn onder een humeus pakket Maasterrasafzettingen zonder sporen van bodemvorming aangetroffen. Bij de twee meest zuidoostelijke boringen is in de top van de Maasafzettingen wel een intacte B-horizont aangetroffen. Het bodemprofiel in het noordwestelijke deel van het plangebied is verstoord tot een diepte van 80-120 cm –mv. In het zuidoostelijke deel van het plangebied lijkt de bodemverstoring zich te beperken tot maximaal 50 cm –mv. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de gespecificeerde verwachting worden bijgesteld naar laag voor alle perioden voor het noordwestelijke deel van het plangebied. Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied blijft de hoge verwachtingswaarde staan.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het zuidoostelijke deel van het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Voor het noordwestelijke deel van het plangebied adviseert Econsultancy om dit vrij te geven.



Gebied waarvoor proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is

Dit advies wordt door de gemeente Venlo overgenomen bij wijze van (selectie)besluit. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Aan de hand van de resultaten van het vervolgonderzoek neemt de gemeente Venlo vervolgens weer een besluit over nut en noodzaak van (definitief) vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving. Indien dit niet nodig is wordt het plangebied na het nadere onderzoek geheel vrijgegeven. Dit onderzoek wordt momenteel in opdracht van de gemeente uitgevoerd als onderdeel van het bouw-/woonrijp maken van het plangebied. Vooral nog is voor dit deel van het plan gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarin bepaald is dat een dergelijk onderzoek uitgevoerd dient te worden alvorens bodemingrepen plaatsvinden. Indien bij de vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat het plangebied op basis van het proefsleuvenonderzoek ook voor dit deel archeologisch vrijgegeven kan worden dan zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' komen te vervallen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Venlo). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit.

Er is getracht een gefundeerd advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het

vrijgegeven deel van het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wijst er op dat, dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Voor het melden van een vondst kunt u terecht bij de infodesk van cultureelerfgoed, de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als Bijlage 5 bij deze toelichting toegevoegd.

#### 4.8.3 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Het betreft verouderde schoolgebouwen. Met de sloop van deze gebouwen gaan er geen cultuurhistorische waarden verloren. Ook zijn er binnen het plangebied geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig.

### 4.9 Flora en Fauna

#### 4.9.1 Inleiding

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

#### 4.9.2 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen een van de Natura2000-gebieden. De dichtsbij gelegen gebieden betreffen het in Duitsland gelegen vogelrichtlijngebied 'Schwalm-Nette-Platte' op een afstand van 3,1 km en het ten noorden van Venlo gelegen Maasduinen op een afstand van 8,1 km.

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

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

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

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

Om te bepalen of binnen het plangebied (mogelijk) beschermde soorten voorkomen, is een quick-scan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer 5295.003, 24 november 2017) uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 6.

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		Geslacht habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogelinspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	geen nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen in de boomopstand
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	de bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting tijdens sloop
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker
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	-
<b>Gebiedsbescherming</b>		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingrep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		8 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		360 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de sloop middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit voeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere de streng beschermde kamsalamander, hazelworm en levendbarende hagedis en 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.

Het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar vleermuizen zal in het kader van de sloop van de schoolgebouwen door de gemeente vooraf aan de sloop worden uitgevoerd. Daarnaast zal het woon/bouwrijp maken van het plangebied buiten het broedseizoen plaatsvinden. Indien dit niet het geval is dan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door de gemeente worden uitgevoerd. Ook zal de zorgplicht in acht worden genomen. Ten aanzien van beschermde gebieden en/of beschermde houtopstanden

worden dan ook geen bezwaren verwacht.

#### 4.9.3 Stikstof / PAS

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen op genoemde Natura2000-gebieden kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Vanwege de afstand is er geen sprake van effecten als vernietiging, verdroging of verstoring. De stikstofemissie t.g.v. de verwarming van gebouwen/woningen daalt omdat er sprake is van een functieverandering van twee (voormalige) schoolgebouwen naar maximaal 34 nieuwe woningen die niet meer op gas worden aangesloten (geen emissie). Er is geen sprake van extra verkeer aantrekkende werking ten opzichte van het bestaand gebruik (in het kader van de Wet natuurbescherming) en op stedelijk niveau neemt het aantal woningen niet toe door het inzetten van sloopcontingenten. De effecten die gepaard gaan met de sloop van de schoolgebouwen en bouw van de woningen (effecten werkverkeer) zijn gezien de grote afstand nihil, tijdelijk, hebben geen relevant te bepalen ecologisch effect en zijn kleiner dan de afname van de stikstofemissie (er is geen sprake meer is van verwarming van de schoolgebouwen).





## 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.

Daarnaast is op 1 april 2019 de nieuwe Keur van Waterschap Limburg in werking getreden. De Keur is een document met regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Daarbij geldt dat het bij nieuwe ontwikkelingen het streven is om alles zoveel mogelijk klimaatadaptief aan te leggen. Op basis van de Keur geldt per 1 april 2019 een gewijzigde bergingseis ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in Noord-Limburg, namelijk van 100 mm in 24 uur. Onderstaande paragraaf licht toe dat aan deze eis wordt voldaan.

### 5.3 Invloed van het planvoornemen

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

#### Bodem en grondwater

De bodem van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer grof zand waarin plaatselijk grind aanwezig is. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk matig tot sterk gleyhoudend. Ter plaatse van boring 01

is een grindlaag waargenomen tussen 2,0 - 2,5 m -mv. Ter plaatse van boring 22 en 24 is tussen 0,5 -1,0 m -mv een sterk siltige, fijn zand laag aangetroffen.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/ of grondwaterwingsgebied.

#### Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie na herstructurering/ transformatie 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 (maximaal) 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen. Uitgaande van een norm van 3 bewoners per woning komt dit neer op 102 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 15,3 m<sup>3</sup> per dag. Het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering in de aangrenzende wegen via een afvoerleiding met een diameter van 200 mm. In de technische uitwerking, zal worden bezien of per woning gewerkt kan worden met een aparte uitlegger per woning (125 mm).

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 (parkeervoorzieningen) wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfilterd. 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 een geohydrologisch onderzoek (R.A.P. Kempers, Econsultancy bv, 14 november 2017) uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd.

De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

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

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed tot zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van tussen de 6,1 en >10 m/dag zijn aangetoond. Op basis van de beschikbare literatuur gegevens wordt vooralsnog ingeschat dat de GHG is gelegen rond de 17,5 a 18,0 m +NAP. Hiermee zou de GHG op circa 2,5 tot 3,0 m -mv zijn gelegen. Op 9 november 2017 is in de aanwezige peilbuizen een grondwaterstand gemeten tussen de 3,8 en 3,9 m -mv. Op basis van de aangetroffen gleyverschijnselen (vanaf 1,5 m -mv) kunnen tijdelijk echter hogere grondwaterstanden voorkomen.

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 maximaal 5,0 m/dag. Als rekenwaarde is uitgegaan van het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5. Daarbij is voor het meetresultaat van boring 01 en 04 uitgegaan van een maximale waarde van 10,0 m/dag.

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. Echter op basis van de meest recente Keur van het waterschap geldt een bergingseis van 100 mm in 24 uur.

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

Samenvattend geldt hierbij het volgende overzicht:

- Nieuw te realiseren verhard oppervlak in plangebied: circa 5.650 m<sup>2</sup>
- Bestaand/ oorspronkelijk verhard oppervlak: circa 3.200 m<sup>2</sup>

Bergingseis toename verhard oppervlak:  $5.650 \text{ m}^2 - 3.200 \text{ m}^2 * 50 \text{ mm} * 1/1000 =$  berging 122,5 m<sup>3</sup>.

Bergingseis t.o.v bestaand verhard oppervlak:  $3.200 \text{ m}^2 * 20 \text{ mm} * 1/1000 =$  berging 64 m<sup>3</sup>

Totale bergingseis plangebied:  $122,5 + 64 = 186,5 \text{ m}^3$ .

Bergingseis o.b.v. Keur:  $5.650 \text{ m}^2 * 100 \text{ mm} * 1/1000 =$  berging 565 m<sup>3</sup>.

Een deel van de gronden van het plangebied worden (blijven) ingericht als groen. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd nabij de nieuw te realiseren woningen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als halfverharding, zodat het hemelwater kan blijven infiltreren in de bodem.

Binnen het groen is het op diverse manieren mogelijk een infiltratie voorziening te creëren, waardoor het water binnen het plangebied gebufferd en geïnfiltreerd wordt en er geen hinder ontstaat voor omliggende (openbare) gronden. Uitgegaan wordt van de aanleg van

enkele wadi's binnen het plangebied. Deze maken het mogelijk het regenwater langer vast te houden in het gebied, en zorgen ook voor het zichtbaar maken van het watersysteem (bewustwording bewoners en bezoekers). Deze voorziening wordt aangelegd met een dusdanige dimensionering dat de benodigde bergingscapaciteit van 186,5 m<sup>3</sup> (ruimschoots) behaald wordt. Gezien de, uit het geohydrologisch onderzoek gebleken, goede doorlaatbaarheid van de bodem en diepe grondwaterstand, zijn er voldoende mogelijkheden voor opvang in de openbare ruimte binnen het plangebied.

Ook bij zwaardere buien mag geen overlast ontstaan in het openbaar en privaat gebied buiten het plangebied. Bij een bui T= 100 (84 mm in 48 uur) dient binnen het plangebied voldoende bergingscapaciteit aanwezig te zijn om het hemelwater op te vangen. Uiteraard mag een dergelijke bui ook niet leiden tot schade aan of in de bebouwing. Middels zowel een beperkte overdimensionering van de infiltratievoorziening als tijdelijke opvang in de groene delen van het plangebied wordt voorkomen dat er wateroverlast ontstaat op aangrenzende (al dan niet openbare) gronden.

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

#### **5.4 Conclusie**

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe door de ontwikkeling (bebouwing en verharding). Gezien de grondwaterstand van meer dan 2,5 m-mv, de goede bodemdoorlatendheid en de omvang van de groenbestemming (ruim 10.000 m<sup>2</sup>) zijn binnen het plangebied ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren.

Er wordt een wadi gecreëerd met waakhoogte en beperkte overloop binnen het plangebied. De ontwikkeling (nieuwe bebouwing en verharding) zal dan ook geen afwenteling van hemelwater op de omgeving (buiten het plangebied) tot gevolg hebben.

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

## Hoofdstuk 6 Juridische opzet

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 De verbeelding

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

### 6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Ijsvogelstraat Venlo-Zuid' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan. 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.

#### 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;

#### 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.

#### Dubbelbestemming

##### Waarde - Archeologie

Het deel dat op basis van het archeologisch onderzoek niet is vrijgegeven is opnieuw bestemd als 'Waarde - Archeologie'. De gronden zijn hier behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het bebud van de



op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Op of in deze gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate te zijn vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Daarnaast zijn werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden slechts toelaatbaar mits uit een proefsleuvenonderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van de op en/of in de gronden voorkomende archeologische waarden.

#### 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 gelijkkluidend 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 realisatie van 34 woningen en het park 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 (maximaal) 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen ter plaatse van een voormalige school. Hierbij wordt tevens een kwaliteitsverbetering gerealiseerd door herinrichting en vergroting van het park. Het aantal wooneenheden neemt hierbij toe met 34. Door de beoogde herstructurering/transformatie van het plangebied ontstaat ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke structuur.

Het verkavelingsplan is in het voorjaar van 2018 besproken met de omwonenden tijdens vier bijeenkomsten. Het uiteindelijke resultaat van deze bijeenkomsten is verwoord in paragraaf 8.3

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 op 11 april 2018 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'IJsvogelstraat Venlo-Zuid'. Hierbij is aangegeven dat het een herstructurering/transformatie van het terrein een voormalige school betreft voor de realisatie van maximaal 34 grondgebonden levensloopbestendige social huurwoningen.

### 8.3 Overleg omwonenden

In het voorjaar van 2018 (periode januari tot en met april) heeft in vier bijeenkomsten overleg plaats gevonden tussen de gemeente Venlo, Woonwenz en omwonenden. De kernopgave van deze bijeenkomsten was het bereiken van draagvlak onder de omwonenden en het optimaliseren van het plan door het zoveel mogelijk meenemen en meewegen van input vanuit de buurt. Alle aspecten zijn over en weer gewisseld. Het betreft zaken die betrekking hebben op het plan en tevens zaken die betrekking hebben op aspecten in de directe omgeving op gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en verkeer en parkeren.

De resultaten van de bijeenkomsten valt in twee delen uit een:

1. Diverse door omwonenden geuite zorgpunten over sociale veiligheid en leefbaarheid in de directe omgeving en inrichtingseisen voor het op te knappen park, worden expliciet meegenomen bij de betreffende teams en medewerkers om deze mee te nemen in het reguliere werk en anderzijds worden de aandachtspunten geborgd in het door de

gemeente mettertijd uit te zetten 'tender' voor de aanpassing van de openbare ruimte en openbaar groen.

2. Vasthouden aan het huidige programma van (maximaal) 34 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen ter plekke en ervoor zorgen dat de verkaveling op een creatieve wijze wordt uitgewerkt zodat zowel de afstand van de zijgevel van de nieuwe blokken ten opzichte van de bestaande woningen aan de overzijde van de straat iets ruimer wordt in combinatie met voldoende ruimte in de doorgang van het noord-zuid groenstrook.

Het stedenbouwkundige plan is naar aanleiding van het tweede punt op onderdelen aangepast. De woningen die met de zijgevel grenzen aan de IJsvogelstraat, Kraanvogelstaat en Lepelaarstraat (in mindere mate) zijn iets opgeschoven, zodat er meer ruimte (groen) is. De doorgang van de groenstrook blijft hierbij van voldoende maat.

Aangezien het plan reeds door Woonwenz is gepresenteerd aan de omgeving en de omgeving is betrokken bij de ontwikkeling wordt verder inspraak niet noodzakelijk geacht.

#### **8.4 Vooroverleg**

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 de ruimtelijke structuur ter plaatse aanzienlijk wordt verbeterd. 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 geïnfilterd. 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. 27 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.

Het bestemmingsplan wordt derhalve direct als ontwerp ter inzage gelegd.

## **8.5 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juni 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Wel is er wegens een reactie van het waterschap en de recente uitspraak over de PAS reden tot ambtshalve aanpassingen. Hiertoe zijn enkel aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan verricht. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 9 oktober 2019.

