

Bestemmingsplan 'Woningbouw Burgemeester Houben- straat 44 Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Woningbouw Burgemeester Houben- straat 44 Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02730
IMRO:	NL.IMRO.0983.BP202001HOUBENST44-VA01
Datum:	16 december 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Venlo
Projectteam BRO:	SDr / LNi
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, CPO, Burgemeester Houbenstraat, Venlo.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een zestal levensloopbestendige woningen aan de Burgemeester Houbenstraat ter plaatse van de voormalige Montessorischool.

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

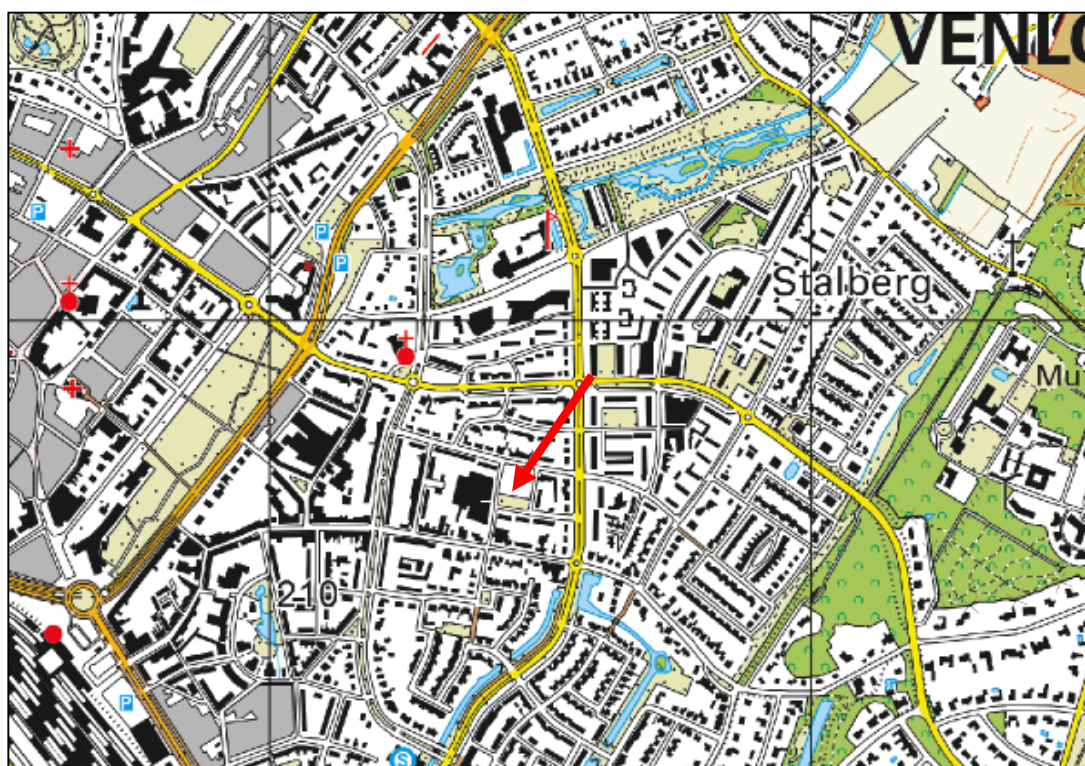
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opbouw bestemmingsplan	4
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	8
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	14
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	15
3.4.3 Woonvisie 2016-2021	17
3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	18
3.4.5 Afwegingskader woningbouwinitiatieven	19
3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Venlo-Oost'	20
3.4.7 Paraplubestemmingsplannen	21
4. ONDERZOEK	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Bodem	23
4.1.2 Geluidhinder	24
4.1.3 Luchtkwaliteit	25
4.1.4 Externe veiligheid	27
4.1.5 Milieuzonering	32
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33

4.3 Leidingen en infrastructuur	35
4.4 Ecologie	36
4.5 Verkeer en parkeren	39
4.6 Waterhuishouding	40
4.7 M.e.r.-beoordeling	42
5. JURIDISCHE ASPECTEN	44
5.1 Planonderdelen	44
5.2 Toelichting op de verbeelding	44
5.3 Toelichting op de planregels	45
5.3.1 Inleidende regels	45
5.3.2 Bestemmingsregels	45
5.3.3 Algemene regels	46
5.3.4 Overgangs- en slotregels	47
6. HANDHAVING	48
7. HAALBAARHEID	49
7.1 Economische uitvoerbaarheid	49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8. PROCEDURE	51
SEPARATE BIJLAGEN:	
<ul style="list-style-type: none"> • Econsultancy, <i>Evaluatierapport Burg. Houbenstraat 44 te Venlo</i>, projectnummer.: 12051445, d.d. 10 juli 2012 • M-Tech, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>, projectnummer.: Bur.Ven.20.AO BP-01, d.d. 27 februari 2020 • Aeres Milieu, <i>Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Burgemeester Houbenstraat 44 te Venlo (gemeente Venlo)</i>, projectnummer.: AM20094, d.d. 22 juni 2020. • BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'Burgemeester Houbenstraat' te Venlo</i>, projectnummer.: P02730, d.d. 20 maart 2020 • AERIUS Calculator, <i>aanlegfase</i>, AERIUS kenmerk: RgEJvmjPandf, d.d. 14 maart 2020 • AERIUS Calculator, <i>gebruiksfase</i>, AERIUS kenmerk: RkLbEP7zGktX, d.d. 13 maart 2020 • BRO, <i>Notitie AERIUS-berekening Burg. Houbenstraat 44 Venlo</i>, projectnummer.: P02730, d.d. 16 maart 2020 • Gemeente Venlo, <i>Verslag van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1</i>, d.d. 20 mei 2020 	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Enkele omwonenden van de locatie aan de Burgemeester Houbenstraat 44 in Venlo hebben zich verenigd in CPO vereniging 'BHS44'. Deze vereniging heeft het voornemen om een zestal woningen (levensloopbestendige woningen) voor eigen bewoning aan de Burgemeester Houbenstraat 44 ter plaatse van de voormalige Montessorischool te realiseren. Daarnaast bestaat het voornemen om een bestaande groenzone/speeltuin ten zuiden van deze beoogde woningen in noordelijke richting uit te breiden. Deze beoogde ontwikkelingen vinden plaats op de percelen, kadastraal bekend als de gemeente Venlo, sectie G, nummers 6934 en 6935.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rode pijl plangebied)

Op een gedeelte van het plangebied rust, op basis van het op 23 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Venlo-Oost' van de gemeente Venlo, de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Groen'. Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'onderwijs' zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. In het bijzonder zijn de gronden bestemd voor een onderwijsvoorziening.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een zestal levensloopbestendige woningen en de uitbreiding een groenzone/speeltuin ten zuiden van deze woningen. De realisatie van de woningen (woonfunctie) is op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Venlo-Oost' niet toegestaan. Daarnaast is de beoogde uitbreiding van de groenzone/speeltuin op de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden conform het vigerend bestemmingsplan ook niet toegestaan. Gezien de strijdigheid van het initiatief met het vigerend bestemmingsplan dient derhalve een nieuw planologisch-juridisch kader opgesteld te worden. Dit is mogelijk middels een nieuw separaat bestemmingsplan voor het plangebied.

Doel van dit bestemmingsplan is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkelingen, waarin de navolgende aspecten zijn opgenomen:

- ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgesteld;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past bij deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieu componenten;
- beschikt kan worden over een digitale verbeelding, conform IMRO-model, waardoor het plan ook digitaal geraadpleegd kan worden.

1.2 Opbouw bestemmingsplan

De voorliggend bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied met een omvang van circa 4.030 m² wordt kadastraal gekenmerkt door de perceelnummers 6934 en 6935 en is gelegen aan de Burgemeester Houbenstraat binnen het stadsdeel Venlo-Oost. Oorspronkelijk was binnen het plangebied de Montessorischool gevestigd. Deze school is echter reeds geamoveerd. Momenteel bestaat het plangebied derhalve uit een braakliggend terrein met een kleine groenstrook en speeltuin binnen het zuidelijk gedeelte.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen in de bestaande situatie (blauwe omlijning projectlocatie)

Het plangebied grenst in noordelijke richting direct aan de Burgemeester Houbenstraat. Ten oosten grenst het plangebied aan de Hertog Arnoldstraat en ten zuiden aan de Lodewijk van Beierenstraat. Tot slot grenst het plangebied ten westen aan de Van Millenstraat. In de directe omgeving van het plangebied zijn ten noorden, oosten en zuiden hoofdzakelijk woningen gelegen. Ten westen zijn aan de overzijde van de Van Millenstraat enkele bedrijven gelegen. Tot slot is op circa 82 meter ten oosten van het plangebied de Laaghuissingel gelegen.

2.2 Besluitprofiel

CPO vereniging 'BHS44' is voornemens een zestal levensloopbestendige woningen te realiseren binnen het plangebied, waardoor in totaliteit binnen het plangebied zes woonkavels zullen ontstaan. De woonkavels hebben een oppervlakte van circa 360 m² tot 410 m². De levensloopbestendige woningen zullen elk een bruto vloeroppervlak hebben van circa 160 m². Iedere woonkavel zal daarnaast beschikken over een eigen tuin met een omvang van circa 200 tot 250 m².

In de toekomstige situatie zal daarnaast ten zuiden van de beoogde woningen een groenzone/speel-tuin gerealiseerd worden. Tevens wordt de bestaande boom binnen het noordwesten van het plangebied gehandhaafd en wordt hier rondom een kleine groenstrook gerealiseerd. Zodoende worden de woonkavels binnen het plangebied gedeeltelijk omzoomd door een openbare groenzone. Het groene karakter van het plangebied en de goed functionerende buurtspeelvoorzieningen worden door deze toekomstige functionele indeling van het plangebied versterkt.

In de onderstaande schetstekening is de toekomstige indeling van het plangebied zichtbaar. De woonkavels 1 en 2 worden ontsloten op de Burgemeester Houbenstraat en de woonkavels 3 en 4 op de Hertog Arnoldstraat. Tot slot worden de woonkavels 5 en 6 ontsloten op de Van Millenstraat.



Schetstekening functionele indeling plangebied

In navolging van de bovenstaande functionele indeling van het plangebied worden in de toekomstige situatie de bestemmingen in de onderstaande verbeelding toegekend aan de gronden binnen het plangebied.



Verbeelding met toekomstige functionele indeling plangebied

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied in het stadsdeel Venlo-Oost, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien zijn.

De bestaande groenzone/speeltuin ten zuiden van de woningen wordt in noordelijke richting uitgebreid (ter plaatse van het voormalige speelplein van de Montessorischool). Hierdoor wordt ongeveer de helft van het plangebied ingericht als openbare groenzone. Om de bomen die behouden worden binnen het plangebied te beschermen wordt de bebouwing (woningen) binnen het plangebied op voldoende afstand gesitueerd. Enkele bomen van mindere kwaliteit zullen geamoveerd worden en de beplanting wordt opgeschoond. De oppervlakte aan beplanting zal toenemen van 120 m² naar circa 160 m². Het groene karakter van het plangebied wordt hiermee in de toekomstige situatie versterkt, zodat de woonkwaliteit van de nabijgelegen woningen wordt gewaarborgd.

Daarnaast zal de bebouwing een maximale bouwhoogte hebben van 7 meter. De woningen zullen met de voorgevel richting de dichtstbijzijnde straatzijde gesitueerd worden. Zodoende zullen de achtertuinten zich nagenoeg in het midden van het plangebied bevinden. De woningen hebben een compacte uitstraling, waardoor het open en publieke karakter van het plangebied behouden blijft. Aan de voorzijde van iedere woonkavel zal ruimte zijn voor een voortuin, hetgeen aansluit op de stedenbouwkundige opzet van de omliggende woonpercelen. Tot slot zal iedere woonkavel beschikken over een eigen parkeergelegenheid, waardoor geen nieuw ruimtebeslag wordt gelegd op de openbare ruimte.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project zijn er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen. Onderhavig woningbouwplan wordt derhalve niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zoning Limburg' met aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Volgens de kaart 'Zoning Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Afweging

De voorgenomen realisatie van de beoogde zes levensloopbestendige woningen is passend binnen het gemengde woon/werkgebied. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. Tevens draagt de beoogde uitbreiding van de groenzone/speeltuin bij aan verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de realisatie van stedelijk groen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Afweging woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald 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 (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeente Venlo heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;

- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen. Degene die voornemens is in de Venloschol een open bodemenergiesysteem aan te leggen, meldt dit voornemen ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij gedeputeerde staten. De melding is niet vereist voor een bodemenergiesysteem waarvoor vergunning krachtens de Waterwet is verleend of waarvoor zo'n vergunning niet is vereist en een melding is gedaan overeenkomstig artikel 5.8.3, tweede lid uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Derhalve vormt de ligging binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol' geen belemmering voor het planvoornemen. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er zodoende hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, 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 structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De vijf inhoudelijke pijlers geven sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is namelijk onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Daarnaast is het van belang dat samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het stadsdeel Venlo-Oost en ligt hiermee in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen en voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen.

Risicovolle segmenten die gesignaleerd worden binnen de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' zijn onder andere woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen, grotere woningen en landelijk wonen. Onderhavige ontwikkeling voorziet echter in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen binnen stedelijk gebied in de nabijheid van het centrum van Venlo, hetgeen niet aansluit bij de geïdentificeerde risicovolle woningbouwsegmenten.

Afweging

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwantitatieve toename van 6 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt voorzien in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen gelegen in Venlo-Oost in de nabijheid van diverse voorzieningen en het centrum van Venlo, hetgeen overeenkomt met de gesignaleerde kansrijke segmenten uit de regionale structuurvisie. Gezien de levensloopbestendigheid van de woningen wordt aangesloten bij de pijler 'Een levensloopvriendelijke en duurzame regio' uit de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt in een bestaand woongebied binnen het stadsdeel Venlo-Oost. Daarnaast heeft de gemeente Venlo de ambitie gesteld om in 2030 op het gebied van wonen te voorzien in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk moet daarnaast beschikken over voldoende goede betaalbare woningen. Daarnaast moet in 2030 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen en zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen de woonmilieus. Tevens sluit de beoogde nieuwe functionele indeling van het plangebied (woonkavels en groenzone/speeltuin) beter aan op de ambitie om in 2030 een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te bieden. Momenteel betreft het plangebied grotendeels een braakliggend terrein, hetgeen niet aansluit op het omliggend woongebied. Tot slot zijn de nieuwbouwwoningen (levensloopbestendige woningen) ook passend binnen pijler 5 'Veelzijdige stad in het groen'. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke 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. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

- Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.

- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. 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 zelfde georganiseerd draagvlak geniet.

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

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

Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het plangebied. Daarnaast wordt binnen de structuurvisie aangegeven dat door middel van het toevoegen van woningen in bestaande wijken (verdichten) het draagvlak behouden kan worden voor wijk- en buurtvoorzieningen. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren.

De gemeente Venlo wil 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (gelegen binnen de 'contour stedelijk gebied'). Onderhavig initiatief draagt hiermee bij aan het intensiever benutten van de bestaande ruimte in het stedelijk gebied. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsverbetering door de transformatie van een deels braakliggend terrein naar kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen. Dehalve is er in het kader van de onderhavige ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014'.

3.4.3 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 de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. 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. Tot slot staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendige bouw nastreeft. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op deze doelstellingen.

Afweging

Binnen de 'Woonvisie 2016-2021' is een overzicht opgesteld van het ontwikkelingsperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo. Het stadsdeel waarin het plangebied is gelegen valt onder de categorie 'Venlo stad Overig'. Deze gebieden komen in aanmerking voor een groot aantal ontwikkelperspectieven, waaronder de navolgende:

- Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen;

- Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit: prettige woonwijken met toekomstwaarde;
- Inzetten op een goede balans tussen koop en huur;
- Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier).

De beoogde ontwikkeling sluit nauw aan op de bovengenoemde ontwikkelperspectieven. De realisatie van zes levensloopbestendige woningen voorziet immers in de diversiteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast blijkt uit de Woonvisie '2016-2021' dat ontwikkelingen in en rond het centrum gericht moeten zijn op het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en de doelgroepen. Het bieden van diversiteit, levendigheid en levensloopbestendigheid bij nieuw te ontwikkelen projecten is daarbij van grote waarde om het centrum en de gebieden rondom het centrum te versterken. De gemeente Venlo streeft ernaar om in het kader van nieuwbouw zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te realiseren. Onderhavige ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Woonvisie 2016-2021'.

3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Afweging

Binnen onderhavige ontwikkeling is feitelijk sprake van het toevoegen van zes woningen aan de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven dient altijd een toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering plaats te vinden. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Binnen het Woningbehoefte onderzoek uit 2016 wordt echter wel geadviseerd om woningen toe te voegen, waarmee invulling gegeven kan worden aan de woningbehoefte na 2030 en meerdere doelgroepen bediend kunnen worden. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen, welke aansluiten op de woningbehoefte na 2030 (toename in de groep ouderen). Daarnaast zullen de initiatiefnemers uit CPO vereniging 'BHS44' zelf in de woningen gaan wonen. Kortom is er hiermee sprake van een concrete behoefte naar de woningen. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.5 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Onderhavig plan (nieuw woningbouwinitiatief) dient getoetst te worden ten aanzien van het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit dient te blijken of realisatie van de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht. Uit eerste beoordeling van het “ruimtelijke kader” blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitleglocatie: score 2
Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de hoofdkern Venlo.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 0
Onderhavig plangebied omvat geen bestaand vastgoed.
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 1
Onderhavig plangebied heeft betrekking op de verdichting op een wenselijke plek in bestaand stedelijk gebied.
- Herontwikkeling rotte plekken: score 1
Onderhavig plangebied betreft een braakliggend terrein te midden van een woonwijk. Op deze locatie was voorheen de Montessorischool gelegen, welke reeds geamoveerd is.

Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte: score 2
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningbouwtypes die bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte (zie hiertoe de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.4.1 t/m 3.4.4).
- Onderscheidend woningtype: score 0
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningtypen die nog niet in Venlo worden aangeboden (grondontsloten woningen, waterwoningen).
- Bijzondere doelgroepen: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Flexibel concept: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte en op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn.
- Tijdelijk concept: score 0
Onderhavig plan betreft geen een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen kan worden.
- Gevarieerde wijkopbouw: score 1
De realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen zorgt voor een gedifferentieerde wijkopbouw.
- Levensloopbestendige woning: score 2
Onderhavig plan voorziet volledig in de realisatie van levensloopbestendige woningen.
- Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm: score 2
Ten aanzien van onderhavig plan wordt gewerkt in een Collectief Particulier opdrachtgeverschap.
- Duurzaamheid: score 0
Ten aanzien van de woningen wordt niet meer dan gebruikelijk geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen.

- Klimaatbestendig bouwen: score 0
Er worden geen specifieke maatregelen genomen ten aanzien van de klimaatbestendigheid van de te bouwen woningen. Al het regenwater binnen het plangebied wordt echter wel ter plaatse van het terrein opgevangen en geïnfiltreerd.

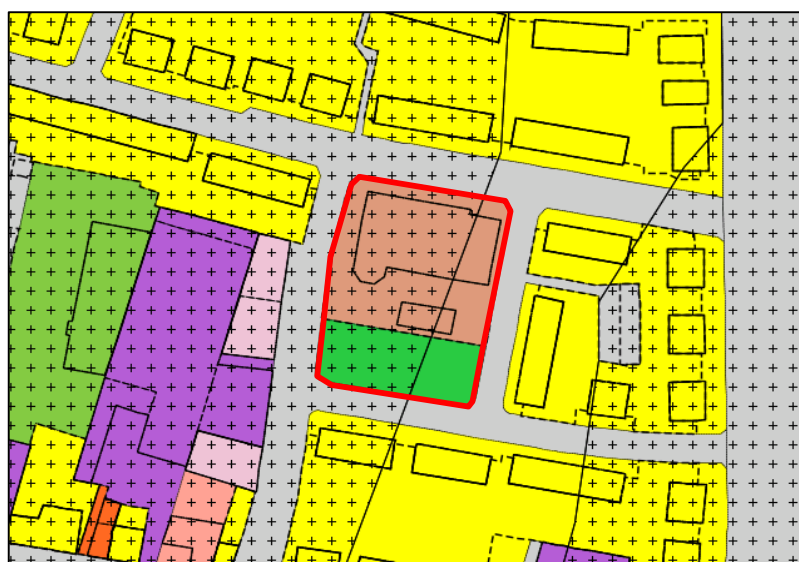
Afweging

In totaliteit scoort het planvoornemen 11 punten, waarvan 4 binnen het ruimtelijk kader. Indien een planvoornemen in totaal meer dan 8 punten scoort (waarvan minimaal 4 punten bij ruimtelijk kader) kan op basis van het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven positief geadviseerd worden ten aanzien van de uitvoering van een dergelijk woningbouwplan.

3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Venlo-Oost'

Het plangebied is gelegen binnen het op 23 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Venlo-Oost'. Een gedeelte van het plangebied kent hierbinnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken aanwezig met ieder een eigen maatvoering. Voor alle twee de bouwvlakken geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%. Daarnaast geldt voor het grootste bouwvlak een bouw- en goothoogte van 4 meter en voor een kleinste bouwvlak een bouw- en goothoogte van 3 meter. Tevens geldt voor een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Groen'. Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Toetsing ten aanzien van het aspect archeologie vindt plaats in paragraaf 4.2.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'onderwijs' zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. In het bijzonder zijn de gronden bestemd voor een onderwijsvoorziening. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Venlo-Oost' plangebied rood omlijnd

Afweging

De beoogde realisatie van de woonkavels en uitbreiding van de groenzone/speeltuin is niet toegestaan op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

3.4.7 Paraplubestemmingsplannen

Naast het vigerend bestemmingsplan zijn op het plangebied de navolgende twee paraplubestemmingsplannen van toepassing:

- het parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen (fase, voorontwerp);
- het parapluplan kamerbewoning (fase, voorontwerp).

Hieronder wordt beknopt ingegaan op de werking van deze parapluplannen ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

Parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

De gemeente Venlo beoogt om met dit paraplubestemmingsplan de regie op de woningmarkt te behouden en de lange termijn visie van de stad te waarborgen. Indien de huidige bestemmingsplansystematiek wordt voortgezet en daarmee ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd, stijgt het woningaanbod enorm terwijl de vraag naar woningen achterblijft. Leegstand en verpaupering van de Venlose woonomgeving liggen dan op de loer. Ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan wordt voorzien in een wijziging binnen de bestemming Wonen. Hierbij wordt aan artikel 19.2.2 als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat het legale bestaande aantal woningen als maximum toegestaan aantal woningen geldt'.

Zodoende heeft het voorontwerp parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen geen directe doorwerking op onderhavig bestemmingsplan en daarmee de beoogde realisatie van de woningen.

Parapluplan kamerbewoning

De gemeente Venlo heeft meermaals geconstateerd dat vier individuele personen, welke in een pand zijn gevestigd op basis van kamerbewoning, vaak een behoorlijke impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid van de gemeente en niet langer vergelijkbaar zijn met een gezinssituatie. Deze impact op de woonomgeving wordt sterker indien in bepaalde buurten veelvuldig en structureel kamerbewoning plaatsvindt. De leefbaarheid komt zo in bepaalde wijken in de gemeente Venlo onder druk te staan en er ontstaat meer rumoer onder inwoners. In de huidige situatie heeft de gemeente Venlo ook geen mogelijkheid om voor bepaalde wijken een kwalitatieve afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van kamerbewoning. Een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen staan grootschalige kamerbewoning tot maximaal 4 personen immers rechtstreeks toe.

Het parapluplan kamerbewoning regelt dat ten aanzien van een aantal specifiek benoemde bestemmingsplannen de mogelijkheden voor kamerbewoning - voor zover de geldende plannen die bieden - worden aangepast tot maximaal 2 kamers per woning. Daarmee beoogt de gemeente meer grip te krijgen op het aspect kamerbewoning. Het parapluplan heeft derhalve tot gevolg dat bestaande situaties, waarin kamerbewoning tot maximaal 4 personen wordt uitgeoefend, mogen blijven bestaan.

Wanneer zich echter nieuwe situaties binnen de gemeente Venlo voordoen, moeten deze én aan het geldende bestemmingsplan én aan het paraplubestemmingsplan worden getoetst. Daarmee wordt kamerbewoning beperkt tot maximaal 2 personen per woning.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen, welke niet gebruikt zullen worden voor kamerverhuur heeft het parapluplan kamerbewoning geen directe doorwerking op onderhavig plan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen de bestemmingsplanregels wel wordt aangesloten op de regels uit het parapluplan kamerbewoning om voor te sorteren op de kamerbewoning tot maximaal 2 personen per woning.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt o.a. gekeken naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (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 gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

In het kader van onderhavig plan is in het verleden al een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In navolging van deze onderzoeken is vervolgens nog een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar een ondergrondse tank. Tot slot heeft Econsultancy een saneringsevaluatie³ opgesteld voor de locatie, waarbinnen de bevindingen uit de voorgaande onderzoeken zijn geëvalueerd in combinatie met de saneringen die hebben plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie uit deze saneringsevaluatie beschreven. Voor een volledige inhoudelijke weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Uit de voorgaande onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden binnen het plangebied is gebleken dat er een verontreiniging met minerale olie en PAK in de grond aanwezig was. Derhalve heeft er binnen het plangebied een bodemsanering plaatsgevonden die milieukundig begeleid is door Econsultancy. Een van de verontreinigingen was aanwezig op het noordoostelijk gedeelte van het plangebied in de bovengrond (0,0-0,5 m –mv) en omvatte een sterke verontreiniging met PAK. Daarnaast was er naast de vulopening van de oorspronkelijk aanwezige ondergrondse HBO-tank in de bovengrond (0,0-0,7 m –mv) een sterke verontreiniging met minerale olie (omvang 1 m³). Tevens was de ondergrond (0,7-1,3 m –mv) licht verontreinigd met minerale olie (omvang 3 m³).

In navolging van de bovenstaande verontreinigingen heeft er derhalve een bodemsanering plaatsgevonden binnen het plangebied. De zintuigelijk verontreinigde grond is tot 0,5 m –mv ontgraven ter plaatse van de PAK verontreiniging en tot 1,4 m –mv ter plaatse van de minerale olie verontreiniging en direct afgevoerd. Na beëindiging zijn de putbodem en putwanden bemonsterd. Vervolgens is de

³ Econsultancy, *Evaluatierapport Burg, Houbenstraat 44 te Venlo*, projectnummer.: 12051445, d.d. 12 juli 2012

ondergrondse tank inwendig gereinigd en afgevoerd. Uit een analyse van de grondmonsters die genomen zijn na de sanering is gebleken dat deze voldoen aan de terugsaneerwaarde. Zodoende is de saneringsdoelstelling behaald. De verontreiniging met minerale olie en PAK is tot aan de achtergrondwaarde verwijderd. Er is geen restverontreiniging achtergebleven, waardoor geen nazorg van toepassing is.

Indien bij de bouw of de inrichting van het gebied grond wordt verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit. Tevens wordt aangeraden om hierbij zo nodig onderzoek te doen naar het voorkomen van PFAS in de bodem.

Conclusie

Gezien de bodemsanering die reeds heeft plaatsgevonden binnen het plangebied en de resultaten uit de analyses van de grondmonsters bestaan er ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

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 onderzoekszone van een (spoor)weg, 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 onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen (geluidsgevoelige objecten).

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woningen zijn in binnenstedelijk gebied gelegen, binnen de geluidzone (200 meter) van de Laaghuissingel, 50 km/uur. De Burgemeester Houbenstraat, de van Millenstraat en de Hertog Arnoldstraat zijn binnen een 30 km/u-zone gelegen. De wegvakken binnen de 30 km/u-zone hoeven derhalve niet getoetst te worden. De Karel van Egmondstraat is vanwege een afstand groter dan 200 meter tot het plangebied voor onderhavig plan niet relevant. Het plan ligt niet binnen de geluidzone van de Karel van Egmondstraat en behoeft vanwege de afstand en tussenliggende bebouwing niet onderzocht te worden.

In navolging van de bovenstaande bevindingen heeft M-Tech een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek beschreven. Voor een volledige weergave van het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

De immissiepunten binnen het akoestisch onderzoek worden gekozen ter plaatse van de relevante gevels van de beoogde woningen. De immissiehoogtes bedragen 1,5 en 5,0 meter. De gehanteerde gegevens voor het wegverkeer zijn berekend aan de hand van verkeersgegevens verstrekt door de gemeente Venlo.

Uit de berekende geluidbelastingen op de relevante gevels is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de Laaghuissingel ten hoogste 40 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde Laaghuissingel derhalve geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied. Een hogere waarde procedure is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelasting (inclusief omliggende 30 km/uur-wegen) meegenomen. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 50 dB is exclusief aftrek. Conform het Bouwbesluit dient nader geluidonderzoek uitgevoerd te worden indien de geluidbelasting hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek). Deze norm wordt gehanteerd vanwege een minimale geluidwering eis van 20 dB en een toegestaan binnenniveau van 33 dB. Hier wordt eveneens aan voldaan.

In navolging van de bovenstaande bevindingen blijkt derhalve dat geen nader onderzoek naar de geluidwering noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

⁴ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, projectnummer.: Bur.Ven.20.AO BP-01, d.d. 27 februari 2020

- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de bouw van zes woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 12 en 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 20 en 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

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 plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

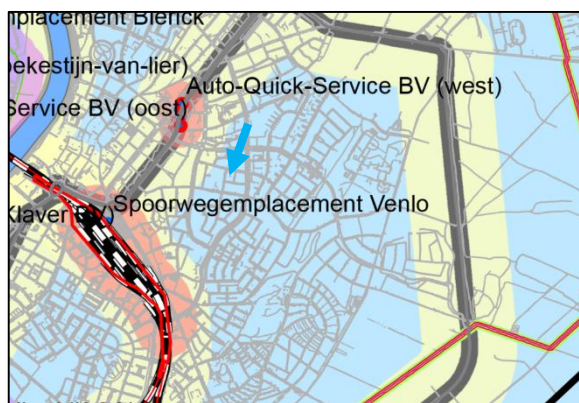
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, 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).

(Beperkt) kwetsbare objecten

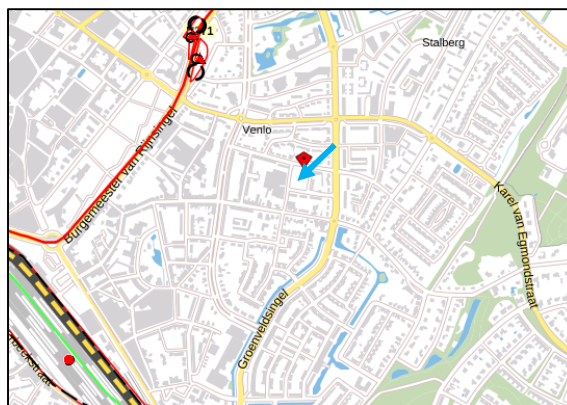
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De woningen betreffen een kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

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. Op de onderstaande afbeeldingen volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland en Belemmeringskaart van Venlo met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo (globale ligging plangebied blauwe pijl)



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 445 meter ten noordwesten van het plangebied en betreft de inrichting 'Shell Auto Quick Service Oost' aan de Krefeldseweg 4 te Venlo. Gezien de afstand tussen het plangebied en de bedrijvigheid is de beoogde ontwikkeling niet gelegen binnen de aanwezige risicocontour 10^{-6} (maximaal 25 meter voor het vulpunt en reservoir) of het invloedsgebied (150 meter). De ligging van het plangebied ten opzichte van deze risicovolle bedrijvigheid heeft zodoende geen belemmerende werking voor het beoogde initiatief.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Bedrijvigheid)

Conform de belemmeringskaart externe veiligheid van de gemeente Venlo is het plangebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van de inrichting 'Shell Auto Quick Service Oost'.

Risicovol transport over wegen

Op een afstand van ongeveer 477 meter ten westen van het plangebied ligt de Burgemeester van Rijsingel, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van dit wegvak zich op de weg zelf bevindt en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van de Burgemeester van Rijsingel vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Op een afstand van circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de A73. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van dit wegvak zich op de weg zelf bevindt en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Tevens is er een plasbrandaandachtgebied vastgesteld. Het plasbrandaandachtgebied is een strook van 30 meter langs de weg, gemeten vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. Gezien de afstand tussen de A73 en het plangebied vormt de A73 geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over wegen)

Conform het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015 geldt voor de Burgemeester van Rijnsingel een invloedsgebied van 325 meter (gezien het vervoer van stofcategorie GF3 en LF1). Het plangebied ligt op circa 477 meter van de Burgemeester van Rijnsingel en is zodoende buiten het invloedsgebied gelegen. Er wordt derhalve ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico.

Wat betreft de ligging ten opzichte van de A73 geldt dat het plangebied op circa 2,6 kilometer afstand is gelegen en zodoende binnen zone III valt (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen plaatsvindt aan het eind van deze paragraaf.

Risicovol transport over spoorwegen

Ten zuiden van het plangebied op circa 880 meter ligt de spoorlijn Venlo – Eindhoven, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour van deze spoorlijn is op het spoor zelf gelegen c.q. bedraagt 0 meter. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Gezien de type gevaarlijke stoffen die vervoerd wordt op de spoorlijn (stofcategorie B2) is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied. Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport over spoorwegen)

Het plangebied ligt met een afstand van circa 880 meter conform het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding

Op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied is een aardgasleiding gelegen van de Gasunie. Er is voor deze buisleiding volgens de Risicokaart geen 10^{-6} contour of invloedsgebied vastgesteld.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport buisleiding)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) wordt gesteld dat hogedruk aardgasleidingen een minimaal invloedsgebied hebben van 95 meter en een maximaal invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. De ligging van het plangebied ten opzichte van de hoge druk aardgasleiding vormt zodoende geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

Op circa 1,3 kilometer ten westen van het plangebied is de Maas gelegen. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10^{-6} contour niet buiten de oever van de Maas is gelegen. Verder wordt de oriënterende

waarde voor het groepsrisico van het vervoer over de Maas niet overschreden. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over deze waterweg, waaronder stofcategorie GT3, is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid (Risicovol transport waterwegen)

Binnen het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) geldt voor de Maas dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden - het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied - niet of met terughoudendheid gebouwd moet worden. Tot slot geldt conform het beleidsplan (Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015) voor de Maas een invloedsgebied van 175 meter, waarbinnen bij nieuwe ontwikkeling een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Onderhavige ontwikkeling is gelegen op circa 1,3 kilometer afstand ten oosten van de Maas. Zodoende is de ontwikkeling niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied of het invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven, A73 en de Maas is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien dient advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Venlo-Eindhoven, A73 en de Maas een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A73, spoorweg Venlo – Eindhoven en de Maas bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de grote tussenliggende afstanden tussen het plangebied en deze transportassen zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas (BLEVE ⁵) geen effecten hebben die tot het plangebied reiken.

⁵ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
	<p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>
<p>De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).</p>	<p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</p> <p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste 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.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder 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 mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.</p>

Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A73, spoorlijn Venlo – Eindhoven en de Maas. Het advies vanuit de Veiligheidsregio Limburg-Noord ten aanzien van het planvoornemen wordt hieronder weergegeven.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Het plangebied ligt binnen een afstand van circa 880 meter van de spoorlijn Venlo - Eindhoven, 1300 meter van rivier de Maas en 2600 meter van de Rijksweg A73 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat sprake is van de realisatie van slechts zes levensloopbestendige woningen zal geen toename van het groepsrisico te zien zijn.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen om een incident binnen het plangebied te bestrijden.

Zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te vergroten worden de volgende maatregelen geadviseerd:

1. communiceer actief over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Venlo - Eindhoven, rivier de Maas en A73 met de bewoners van het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in de woning of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico vandaan en hou rekening met de wind. Dit bevordert de zelfredzaamheid van personen in de nabijheid van risicobronnen;
2. aangezien een toxisch scenario (maatgevend) zich kan ontwikkelen bij een incident vanuit de diverse vervoersmodaliteiten, dient de mechanische ventilatie binnen de woning centraal afsluitbaar uitgevoerd te worden door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast) zodat de bewoners deze in geval van een calamiteit kunnen bedienen. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit 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 milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functies binnen onderhavig plan niet leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de onderstaande tabel wordt de omliggende bedrijvigheid rondom het plangebied toegelicht. Hierbij is conform het vigerend bestemmingsplan gekeken naar de maximaal toelaatbare milieucategorie.

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstand ⁶	Afstand tot plangebied
'Kantoor'	1	0 meter	Circa 15 meter
'Bedrijf' (maximaal toelaatbaar categorie 2)	2	10 meter	Circa 23 meter
'Kantoor'	1	0 meter	Circa 51 meter
'Horeca' (functieaanduiding categorie 2)	2	10 meter	Circa 94 meter
'Detailhandel'	1	0 meter	Circa 65 meter

Omliggende bedrijvigheid en diens richtafstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Binnen het beoogde initiatief is sprake van een ligging binnen 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals detailhandel, horeca, kantoorfuncties, wonen en bedrijven. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand daarom met één afstandsstap worden verlaagd ten aanzien van de omliggende functies. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief. Wanneer daarnaast wordt gekeken naar de concrete situatie ter plaatse van de omliggende bedrijven aan de Van Millenstraat zijn géén geluidproducerende installaties aanwezig aan de buitenmuren.

Conclusie

Op basis van het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

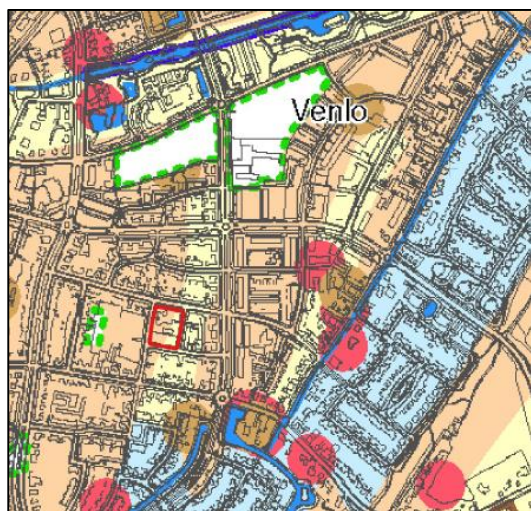
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.5 reeds is aangegeven, is binnen een gedeelte van het plangebied sprake van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het westelijk deel van het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Venlo in een zone met hoge of middel-hoge archeologische verwachting. Voor deze hoge of middel-hoge archeologische verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 500 m² en een diepte vanaf 40 cm -mv. Het oostelijk deel van het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 5.000 m² en een diepte vanaf 40 cm -mv. De hoogste verwachtingszone is leidend. Aangezien

⁶ Richtafstand op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en ligging binnen 'gemengd gebied'.

de grenswaarden met betrekking tot de hoge of middelhoge archeologische verwachten worden overschreden dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Uitsnede gemeentelijke Archeologische (beleids)kaart met ligging plangebied rood omlijnd

Aeres Milieu heeft in navolging van de bovenstaande bevindingen in het kader van onderhavig plan een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek⁷ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie uit het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek beschreven. Voor een volledige inhoudelijke weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat binnen het plangebied sprake is van een A-C-profiel. In geen enkele boring is de verwachte uitspoelingshorizont (E-horizont) en/of inspoelingshorizont (B-horizont) aangetroffen. Gezien het voorkomen van modern geel zand in zowel boring 2 als in boringen 5 en 6, zal deze verstoring niet alleen het resultaat zijn van diepplougen in het verleden, maar ook als gevolg van bouw- en sloopactiviteiten in een recenter verleden.

De archeologische verwachting voor alle perioden kan op basis van de resultaten van het booronderzoek derhalve bijgesteld worden naar laag. Zodoende wordt voor het plangebied geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het plangebied kan gezien de lage verwachtingswaarde middels een selectiebesluit worden vrijgegeven. In navolging van dit advies is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' binnen het plangebied komen te vervallen.

⁷ Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Burgemeester Houbenstraat 44 te Venlo (gemeente Venlo)*, projectnummer.: AM20094, d.d. 22 juni 2020.

Gezien de aard van het onderzoek (steekproefsgewijs) kan echter niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Selectiebesluit

De gemeente Venlo heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de conclusie dat het plangebied dermate diep (recent) verstoord is dat van archeologisch vervolgonderzoek kan worden afgezien. Dit betekent dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven en het aspect archeologie binnen dit plangebied verder geen rol meer speelt.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) inwerking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn namelijk geen cultuurhistorische panden in de vorm van Rijksmonumenten, beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de 'Stalbergweg' op circa 75 meter afstand ten zuiden van het plangebied wel aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze wegen.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er ten aanzien van de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft BRO een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen uit deze quickscan toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg", bevindt zich op circa 2,7 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied in Duitsland. Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied, "Maasduinen", bevindt zich 7 km ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen en de uitbreiding van de bestaande groenzone/speeltuin. Het is derhalve niet op voorhand uit te sluiten dat er een toename aan stikstofuitstoot plaats zal vinden, met name tijdens de aanlegfase. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve een berekening plaatsgevonden voor de aanleg⁹- en gebruiksfase¹⁰. BRO heeft in het kader van deze stikstofdepositie berekeningen een notitie¹¹ opgesteld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 500 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een

⁸ BRO, *Quickscan flora en fauna 'Burgemeester Houbenstraat' te Venlo*, projectnummer.: P02730, d.d. 20 maart 2020

⁹ AERIUS Calculator, *aanlegfase*, AERIUS kenmerk: RgEJvjmJPandf, d.d. 14 maart 2020

¹⁰ AERIUS Calculator, *gebruiksfase*, AERIUS kenmerk: RkLbEP7zGktX, d.d. 13 maart 2020

¹¹ BRO, *Notitie AERIUS-berekening Burg. Houbenstraat 44 Venlo*, projectnummer.: P02730, d.d. 16 maart 2020

ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming', 'soortbescherming' en 'houtopstanden'.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde ontwikkeling zorgt op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor een verkeersgeneratie van circa 43 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag. Aansluiting is gezocht bij de hoofdgroep 'wonen', type 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het aantal van '6 woningen'. De ligging betreft het 'rest bebouwde kom'. Gezien het profiel van de omliggende wegen kan deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate worden opvangen. Het omliggende gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de beoogde woningen op verschillende straten ontsloten zullen worden, waardoor de verkeersgeneratie evenwichtig verspreid wordt op de omliggende wegen.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling zorgt op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor een parkeerbehoefte van circa 1,8 (minimaal 1,4 en maximaal 2,2, derhalve is het gemiddelde als uitgangspunt genomen) parkeerplaatsen per woonkavel (typering 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en 'rest bebouwde kom'). Zodoende worden op iedere woonkavel twee parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de parkeerbehoefte die ontstaat in voldoende mate wordt opgevangen op het eigen terrein binnen het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie die in 2017 heeft plaatsgevonden tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;

- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Derhalve vormt de ligging binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol' geen belemmering voor het planvoornemen.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater zal worden geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. In de bestaande situatie betreft het besluitgebied grotendeels onbebouwd perceel. De totale oppervlakte van het besluitgebied is circa 4.030 m². Een gedeelte van het plangebied wordt echter maar gebruikt voor de woonpercelen.

Het hemelwater binnen plangebied dient op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd te worden. In het kader van onderhavig plan worden zes woningen met ieder een tuin gerealiseerd. De woonbestemming binnen het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 2.269 m². De woningen hebben een omvang van circa 160 m². Derhalve blijft circa 1.309 m² (2.269 - 960 = 1.309) aan oppervlak over voor de voor- en achtertuinen binnen het plangebied. Wanneer er vanuit gegaan wordt dat circa 50 % van het tuinoppervlak verhard zal worden komt de totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied uit op circa 1.614,5 m² (654,5 + 960 m = 1.614,5).

Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' geldt dat het verhard oppervlak groter is dan 100 m². Derhalve kan bergingseis 3 of 4 van toepassing zijn op het planvoornemen. Welke eis van toepassing is zal afhankelijk zijn van het feit of een absoluut systeem wordt gekozen of een systeem met noodoverlaat naar gemeentelijk stelsel. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de noodzakelijke bergingscapaciteit per woonkavel in alle twee de situaties.

Bergingseis 3 (50 mm per m ² , in 24 uur)	Systeem met noodoverlaat naar gemeentelijk stelsel	Noodzakelijke bergingscapaciteit binnen het plangebied zal circa 80,7 m ³ bedragen. Derhalve dient iedere woonkavel te voorzien in een waterberging met een bergingscapaciteit van circa 13,5 m ³ .
Bergingseis 4 (71 mm per m ² , in 48 uur)	Absoluut systeem: Geen noodoverlaat of leegloopvoorziening op gemeentelijk stelsel	Noodzakelijke bergingscapaciteit binnen het plangebied zal circa 114,6 m ³ bedragen. Derhalve dient iedere woonkavel te voorzien in een waterberging met een bergingscapaciteit van circa 19,1 m ³ .

Noodzakelijke bergingscapaciteit conform Afkoppel beslisboom gemeente Venlo.

In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

Jurisprudentie

Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen en een groenzone/speeltuin. Het plangebied heeft een omvang van circa 4.030 m². De woonkavels hebben een oppervlakte van circa 360 m² tot 410 m². De levensloopbestendige woningen zullen elk een bruto vloeroppervlak hebben van circa 160 m². Iedere woonkavel zal daarnaast beschikken over een eigen tuin met een omvang van circa 200 tot 250 m².
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een braakliggend perceel te midden van een reeds bestaande woonwijk. Ter plaatse was voorheen de Montessorischool gelegen, welke reeds geamoveerd is.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van bebouwing met een totale omvang van circa 960 m².
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden zijn reeds bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Binnen het plangebied zijn momenteel reeds twee bouwvlakken aanwezig met ieder een eigen maatvoering. Voor alle twee de bouwvlakken geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%. Derhalve mag er in potentie op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds circa 1.345 m² aan bebouwing gerealiseerd worden.
- de milieugevolgen.
De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in paragraaf 4.1 tot en met 4.6 geen nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op gronden waar reeds circa 1.345 m² aan bebouwing voor een maatschappelijk functie gerealiseerd mag worden. Onderhavig plan voorziet echter in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen (woonfunctie) met een totale omvang van circa 960 m². De ontwikkeling heeft zodoende een relatief beperkte omvang. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.2 tot en met 4.6) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Venlo-Oost', zoals vastgesteld op 23 mei 2012 door de gemeenteraad van Venlo.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak voor de nieuwe woningen, alsmede zijn aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven, onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Tevens is een maximum bouwhoogte en goothoogte opgenomen, alsmede een maximum aantal wooneenheden.

Binnen het plangebied is ter plaatse van de groenzone/speeltuin een groenbestemming opgenomen. Daarnaast is ter plaatse van de te behouden boom aan de noordzijde van het plangebied ook een groenbestemming opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden

en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, parken, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Daaraan ondergeschikt zijn deze gronden geschikt voor verharding, hondenuitlaatplaatsen en kunstwerken.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen). Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven, onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen toegestaan. Tevens zijn aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak toegestaan. Tot slot geldt dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de algemene regels ten aanzien voor bouwen opgenomen, alsmede zijn regels opgenomen omtrent parkeren.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als het een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemers (CPO) en de gemeente zal hiertoe een eerdere overeenkomst afgesloten worden. Als de gemeente bouwrijpe grond levert, zoals nu, dan is in de grondprijs het eventuele planschaderisico verdisconteerd en resteert er geen planschaderisico voor de kopers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan. Met betrekking tot het concept van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg reacties/adviezen ontvangen van de Provincie Limburg en Veiligheidsregio Limburg-Noord. Een verslag van het vooroverleg en de doorwerking hiervan op onderhavig bestemmingsplan is opgenomen in de separate bijlagen.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen. Op 28 december 2019 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin de omgeving is geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Hiervoor zijn 54 omwonenden uitgenodigd. De reacties tijdens deze bijeenkomst waren positief. Op basis hiervan wordt verwacht dat er in de omgeving voldoende draagvlak zal zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

REGELS

Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo'

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 9	Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 10	Overgangsrecht	24
Artikel 11	Slotregel	25
Bijlage regels		27
Bijlage 1	Lijst aan huis gebonden bedrijven	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo" met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202001HOUBENST44-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aaneengebouwde woningen:

woningen die worden gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.8 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.9 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bed and breakfast:

een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.12 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.13 bestaand:

Bebouwing:

de als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

Gebruik:

gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.14 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen.

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 dakopbouw:

opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij "setbacks" in dit artikel.

1.27 erf:

het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.30 grondgebonden woning:

een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie waar één woning aanwezig is.

1.31 halfvrijstaande woningen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengesloten woningen.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- één persoon;
- twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.34 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.

1.35 kamerbewoning:

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.36 kamerverhuur(bedrijf):

een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.37 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.38 ondergeschikte activiteit:

activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

1.39 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.

1.40 parkeervoorziening:

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

1.41 peil:

- voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.42 perceelgrens:

en grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

1.44 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover tot uiting komend in de Beschrijving in Hoofdpijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

1.45 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.47 tuin:

gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

1.48 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.49 voorgevel:

een of meer gevel(s) van een gebouw die is / zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.50 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.51 weg:

een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.52 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 woning:

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.54 zijerf:

gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelgrens, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.55 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

1.56 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. Afstand tot de bouwperceelgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

- b. Bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- c. Dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

- d. Goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- e. Horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

- f. Inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

- g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

- h. Oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. parken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. hondenuitlaatplaatsen;
- j. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, waarbij
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen

oppervlakteverharding.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in grondgebonden woningen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak.
- c. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c van dit lid, mogen hoofdgebouwen tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65 bedragen;
- g. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak gebouwd worden;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;

- c. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 2. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²,
 met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid 4.2.2 sub e niet mag worden overschreden;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. het hiervoor in artikel 4.2.2 onder e aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.3.2 *Afwegingskader*

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 4.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;

- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

4.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;

- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Parkeren

6.2.1 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Indien deze publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

6.2.2 Afwijken

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1, indien:

- a. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kan worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de regels en kan het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, worden toegestaan mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo"

Bijlage regels

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Nr	OMSCHRIJVING	CAT
1	Badhuizen en sauna-baden	2
2	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
3	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
4	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
5	Binderijen	2
6	Cateringbedrijven, kookstudio's	2
7	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl. Internetcafé's e.d.	1
8	Consultatiebureaus	1
9	Dans-, muziek-, balletscholen, workshopateliers e.d. t.b.v. hobby's en vrijetijdsbesteding	2
10	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
11	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
12	Fitnesscentra	2
13	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
14	Groothandel en handelsbemiddeling (kantoren, geen opslag)	2
15	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
16	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
17	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen, overige grafische activiteiten	2
18	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
19	Muziekinstrumentenbedrijven	2
20	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
21	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
22	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
23	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
24	(Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven	1
25	Persoonlijke dienstverlening	1
26	Reisorganisaties	1
27	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
28	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
29	Studio's (films, tv, radio, geluid)	2
30	Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d.	1
31	Uitgeverijen (kantoren)	1
32	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
33	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
34	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	2
35	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
36	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
37	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
38	Wasserettes, wassalons	1
39	Wasverzendinrichtingen	2

