

# Bestemmingsplan

## Wozoco Leijgraaf Belfeld

### Gemeente Venlo

#### *Toelichting*



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Wozoco Leijgraaf Belfeld  
Identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202208WOZOCOLEIJ-ON01  
Status: Ontwerp  
Datum: 9 december 2022  
Projectnummer Buro SRO: 59.20.01

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Fintheim Vastgoed Belfeld B.V.  
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. F. Bel

### **Gegevens Buro SRO:**

Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette  
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
E-mail: arnhem@buro-sro.nl  
Internet: www.buro-sro.nl

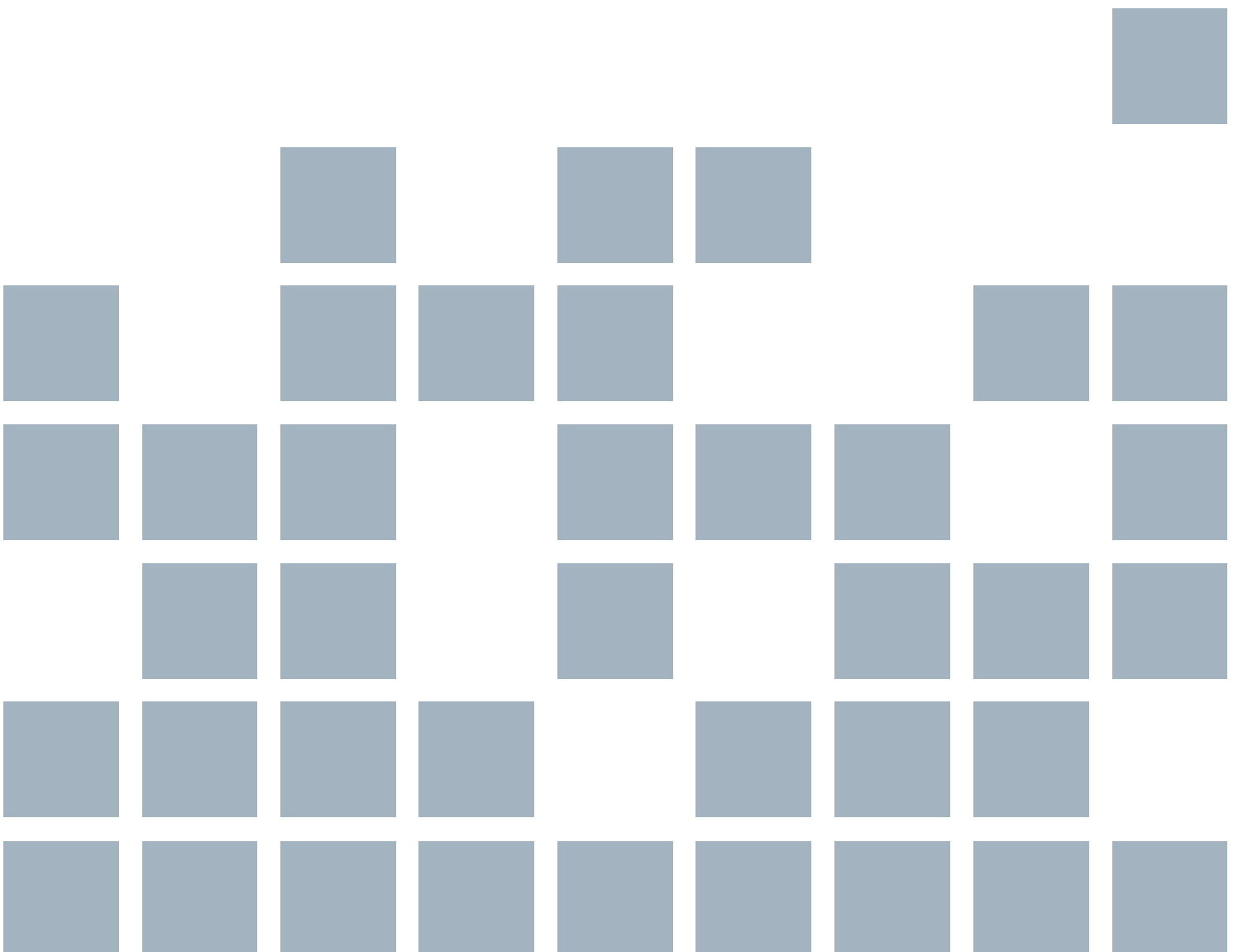


# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Duurzame stedenbouw	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
4.1	Milieu	26
4.2	Water	34
4.3	Ecologie	37
4.4	Verkeer	39
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	39
4.6	Economische uitvoerbaarheid	43
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>44</b>
5.1	Algemeen	44
5.2	Wijze van bestemmen	45
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Procedure</b>	<b>46</b>
6.1	Algemeen	46
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	47
6.4	Verslag zienswijzen	47
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>49</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingstekening Wozoco Leijgraaf</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Watertoets</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Advies veiligheidsregio</b>	<b>49</b>



# Toelichting





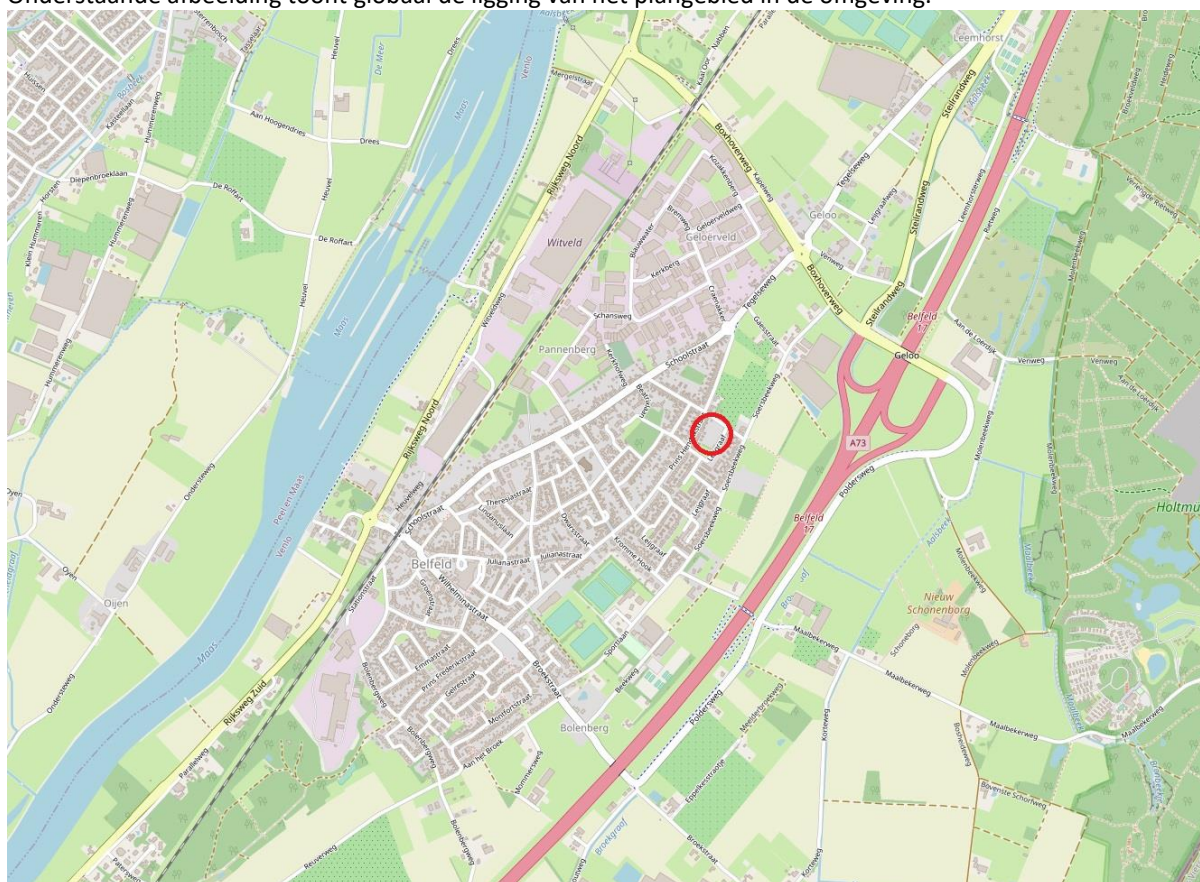
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om 27 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 levensloopbestendige rijwoningen te ontwikkelen aan de Leijgraaf in Belfeld, gemeente Venlo. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Leijgraaf ong, binnen en woonwijk aan de noordoostkant van het dorp Belfeld. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied, plangebied met rode cirkel gemarkeerd (bron: openstreetmaps.org)

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet en het omgevingsdialog van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1      Huidige situatie

Aan de Leijgraaf ongenummerd aan de noordoostkant van Belfeld heeft binnen het plangebied lange tijd een basisschool gestaan. De school is inmiddels gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het plangebied, kadastraal bekend als Belfeld - F - 2394, heeft een oppervlak van bijna 4.000 m<sup>2</sup>. De locatie ligt aan de noordoostkant van Belfeld, in een woonwijk uit begin jaren zeventig met voornamelijk tweekappers en rijwoningen. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Zandstraat. Die straat vormt de noordelijke grens van de bebouwde kom van Belfeld. Aan de andere kant van de weg liggen de eerste landbouwgronden van het aangrenzende buitengebied. De Leijgraaf is de straat direct ten oosten van het plangebied. Door opgaande beplanting is er beperkt zicht op het oneffen grasveld binnen het plangebied. Aan de andere kant grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Prins Hendrikstraat, de belangrijkste doorgaande weg van Belfeld. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: google maps)





Aanzicht op het plangebied vanaf de Zandstraat (bron: google streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van een nieuw woonzorggebouw en vier levensloopbestendige rijwoningen mogelijk binnen het plangebied. Voor het plan is een inrichtingstekening gemaakt, zie bijlage 1. Het woonzorggebouw biedt straks plaats aan 27 woonzorgappartementen met 24-uurszorgverlening. Het gebouw wordt aan de zuidkant van het plangebied opgericht en krijgt twee bouwlagen en een plat dak waardoor het gebouw van vergelijkbare hoogte is met de woningen uit de omgeving. De ingang komt aan de noordkant van het gebouw, aansluitend op het parkeerterrein midden in het plangebied. Dit parkeerterrein voorziet in de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners van het woonzorggebouw, medewerkers, bezoekers en toekomstige bewoners van de vier nieuwe levensloopbestendige rijwoningen aan de noordkant van het plangebied. Het parkeerterrein krijgt een ontsluiting op de Zandstraat. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4.

De vier nieuwe rijwoningen staan straks gericht aan de Zandstraat. De bouw van een woonblok op deze plek zorgt voor een logische stedenbouwkundige afronding van de noordkant van het dorp. De rijwoningen krijgen één bouwlaag met kap. Rondom de woningen en het woonzorggebouw komt een groene buitenruimte waardoor de nieuwbouw op een fraaie wijze wordt ingepast in de wijk. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Inrichtingstekening toekomstige situatie (bron: Buro SRO)



3D-impresie van de toekomstige situatie (bron: architectenburo Ottink)

## 2.3 Duurzame stedenbouw

### Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

### *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

### *Kansen*

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

### **Planspecifiek**

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de uitwerking van voorliggend initiatief. Zowel bij de uitwerking van de gebouwen als bij de inrichting van de buitenruimte zijn er kansen voor het toepassen van duurzame technieken. Tevens is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het woonzorggebouw en de woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe woningen worden volgens de huidige wettelijke bepalingen gasloos gebouwd en worden als BENG-woning opgeleverd (BENG staat voor Bijna Energieneutraal Gebouw). In de tuinen van de rijwoningen en de buitenruimte rondom het woonzorggebouw is straks ruimte voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen of andere maatregelen om er voor te zorgen dat overtollig hemelwater binnen eigen terrein kan worden verwerkt. De bomen en struiken zorgen daarnaast voor schaduwwerking. Dit komt het woon- en leefklimaat, zeker tijdens warme dagen, ten goede. Een concrete uitwerking van de toepassing van duurzame technieken en de inrichting van de buitenruimte volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

#### *Gebiedsgericht*

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

### **Planspecifiek**

#### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Negatieve effecten op één of meerdere aspecten van nationaal ruimtelijk belang kunnen op voorhand worden uitgesloten.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Het nieuwe woonzorggebouw en de vier levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het nieuwe woonzorggebouw is vanwege de nieuwe functie en de toename aan bebouwing met meer dan 500 m<sup>2</sup>, aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### Behoefte

In de paragrafen Regionaal beleid en Gemeentelijk beleid van voorliggend bestemmingsplan is op basis van de woningbouwkaders en zorgkaders uit de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' (3.3.1), 'Woonvisie Venlo 2021-2026' (3.4.3) en 'Woonzorganalyse gemeente Venlo' (3.4.4) aangetoond dat er zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan woonzorgwoningen in de gemeente Venlo en specifiek de kern Belfeld. In de gemeente Venlo ontstaat de aankomende jaren een tekort aan 24-uurszorg plaatsen dat kan oplopen van 400 tot 640 plekken. Voorliggend plan draagt direct bij aan het verhelpen van dit oplopende tekort. Daarnaast wordt ouderen uit Belfeld door het nieuwe woonzorggebouw de kans geboden om lokaal passende zorg te vinden en in Belfeld te blijven wonen.

#### Locatie

Het woonzorggebouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op de voormalige locatie van een basisschool. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

### **Conclusie**

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld. Dit is een strategische visie op de fysieke leefomgeving voor de lange termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen als wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving meegenomen.

De provincie benoemt de volgende drie hoofdpogaven:

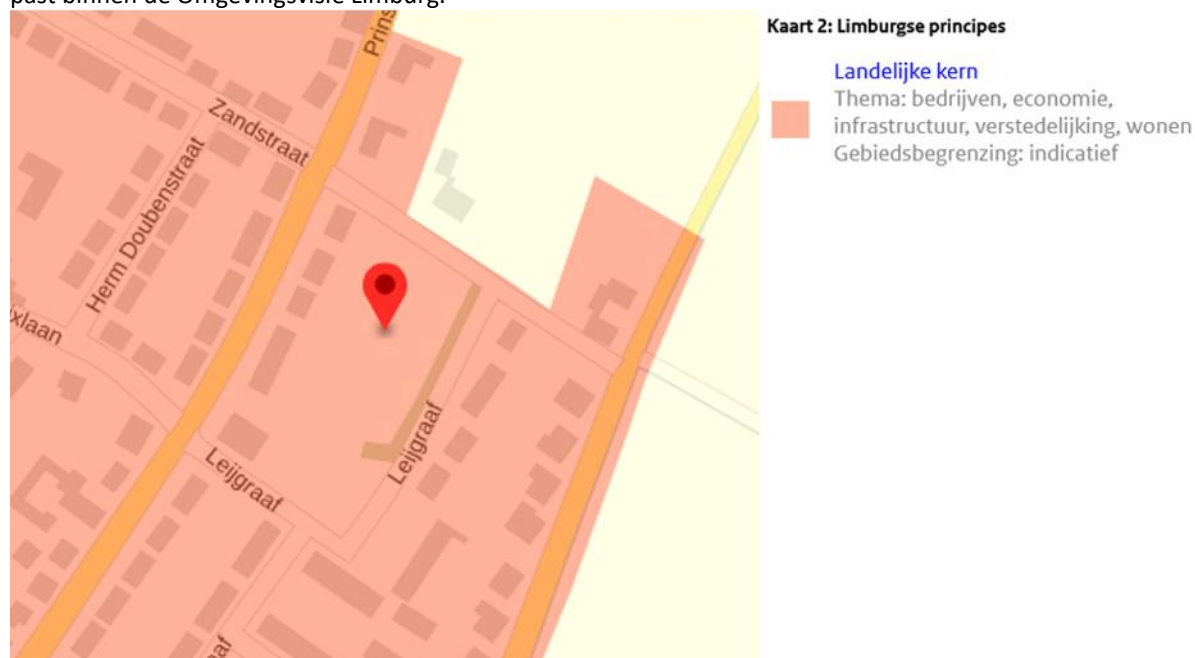
1. een aantrekkelijk, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, zowel in stedelijk c.q. bebouwd gebied als in landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptie en energietransitie.

Bij het zoeken naar de balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, worden afwegingen gemaakt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- meer stad, meer land: het koesteren van de variatie in gebieden;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds.

#### Planspecifiek

Het plangebied maakt binnen de Omgevingsvisie Limburg 2021 onderdeel uit van een 'Landelijke kern', zie onderstaande uitsnede. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de komst van een nieuw woonzorggebouw en enkele reguliere woningen op een inbreidingslocatie. In de visie spreekt de provincie een duidelijke voorkeur uit om nieuwe initiatieven te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied. Hier sluit voorliggend plan op aan. De woon- en zorgfuncties uit voorliggend plan zijn passende functies voor een stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Limburg.



Uitsnede plangebied (rode kader) binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (inclusief actualisatie 2016)

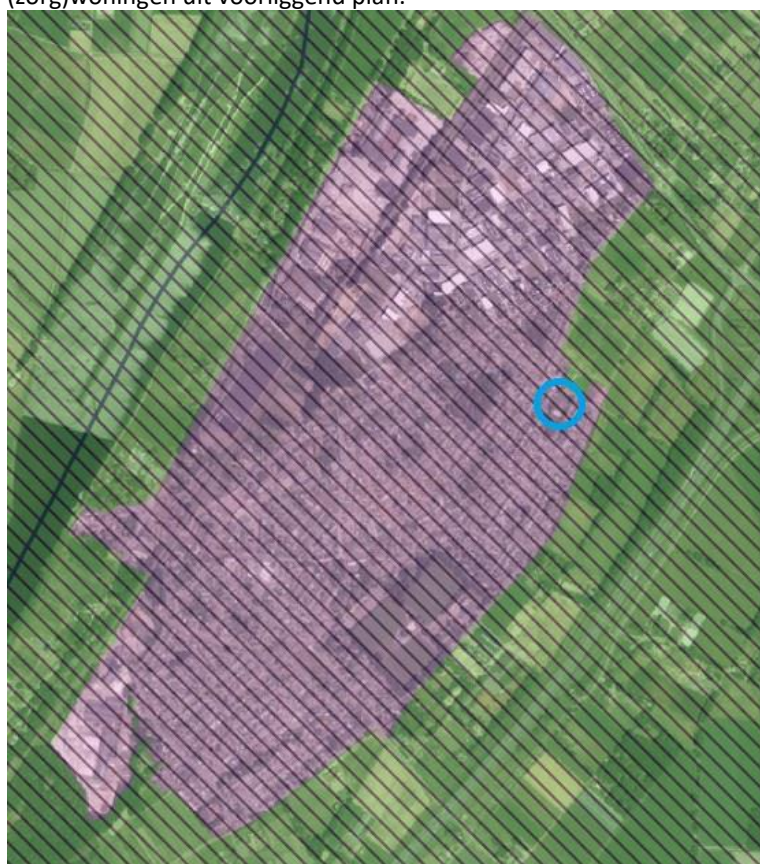
Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze is later nog een aantal keer (partieel) gewijzigd. De Omgevingsverordening is vanuit juridisch-bestuurlijk oogpunt het belangrijkste instrument voor de provincie Limburg om haar provinciale belangen te bewaken. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Hierna is getoetst aan de voor dit bestemmingsplan relevante artikelen.

De nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2021 heeft in de zomer van 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Dit is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarnaast staan er enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. De nieuwe Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 vastgesteld.

#### Planspecifiek

##### *Bebouwd gebied*

In de Provinciale Omgevingsverordening Limburg is het gehele plangebied aangewezen als Bebouwd Gebied. In de verordening is nadrukkelijk opgenomen dat, nader uitgewerkt in de Omgevingsvisie, de ontwikkeling van stedelijke functies bij voorkeur plaats vindt binnen bestaand bebouwd gebied. Daar is sprake van bij voorliggend plan. Een bestaande stedelijke functie (schoollocatie) wordt vervangen voor nieuwe stedelijke functies (woonzorg- en reguliere woningen). In het vervolg van dit hoofdstuk, onder het regionale- en gemeentelijk beleid, is nader aangetoond dat er binnen de gemeente Venlo behoefte bestaat aan de (zorg)woningen uit voorliggend plan.



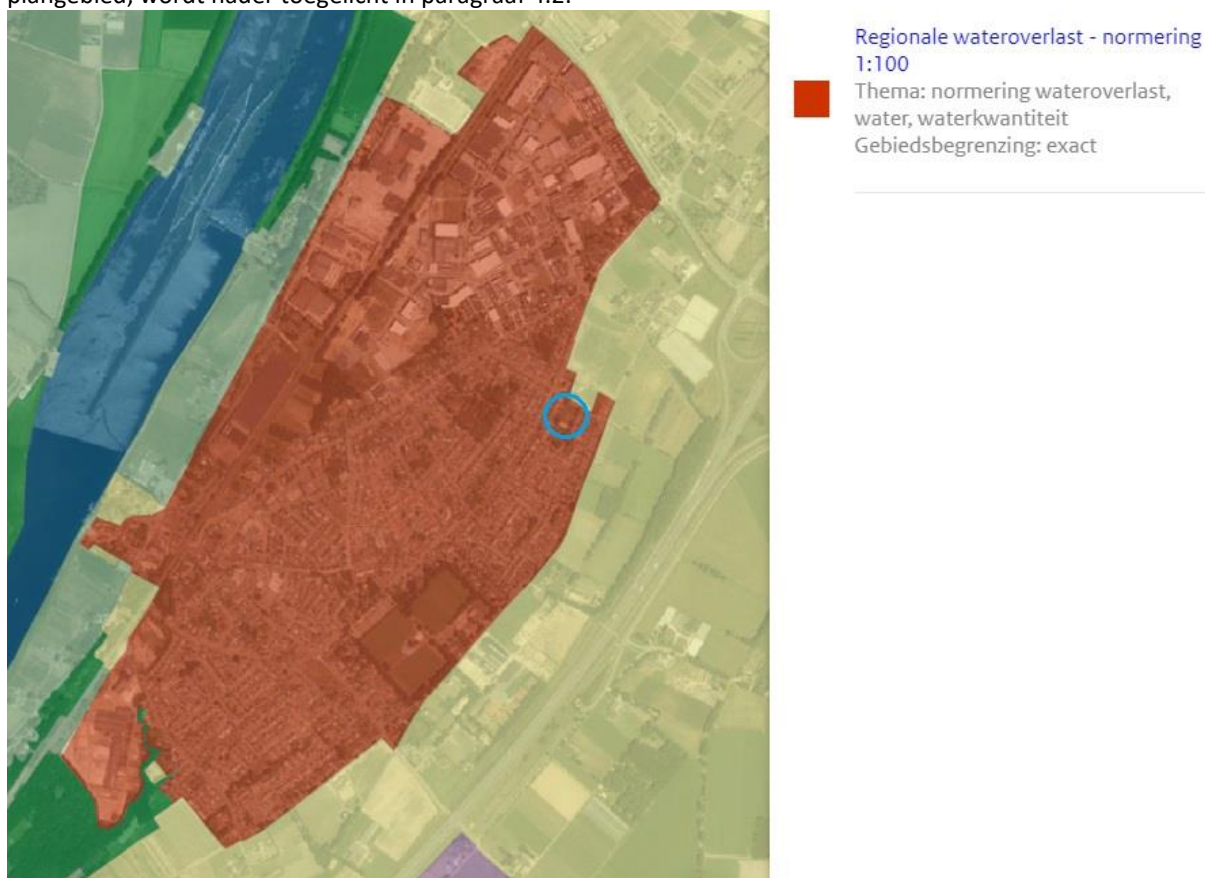
	<b>Gemeentegrenzen</b> Thema: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking, wonen Gebiedsbegrenzing: exact
	<b>Bebouwd gebied</b> Thema: verstedelijking Gebiedsbegrenzing: exact <a href="#">Verwijzing 1</a> <a href="#">Verwijzing 2</a>
	<b>Regio Noord-Limburg</b> Thema: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking, wonen Gebiedsbegrenzing: exact <a href="#">Verwijzing 1</a> <a href="#">Verwijzing 2</a>

Uitsnede Bebouwd gebied met planlocatie (blauwe cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, kaart Bebouwd gebied)



### Artikel 5.3.1 Normen wateroverlast

In de Provinciale Omgevingsverordening Limburg is een normering regionale wateroverlast opgenomen. Het beschermingsniveau is gebaseerd op de landelijke referentienormen en een analyse van kosten en baten van maatregelen, rekening houdend met gebiedsfuncties zoals aangegeven in het POL2014 (Natuurnetwerk, buitengebied, glastuinbouwgebieden, bebouwde kernen). Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld, zo ook voor het voorliggende plangebied, zie onderstaande uitsnede. Ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan neemt het bebouwd oppervlak af in de toekomstige situatie. Rondom het zorggebouw en de woningen wordt groen aangelegd. Deze onverharde oppervlakten maken het mogelijk overtollig hemelwater via de bodem te infiltreren. Meer over het aspect water, en specifiek de bergings- en afvoercapaciteit van het plangebied, wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.



Uitsnede Regionale wateroverlast - normering 1:100 met planlocatie (blauwe cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, kaart Normen wateroverlast)

### Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De nieuwe regionale woonvisie voor Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is, na de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit 2016, de tweede die voor de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking en afstemming met alle partners die binnen het woondomein in de regio actief zijn. Naast de samenwerkende gemeenten gaat het om corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.).

Aan de basis van de visie ligt de huishoudensontwikkeling van de komende jaren. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. In de visie wordt dan ook nadrukkelijk de link gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Ook is er in de visie gekeken naar belangrijke trends en ontwikkelingen die de context van het woondomein mede bepalen. Belangrijke opgaven die op basis van de huishoudensprognoses, trends en ontwikkelingen naar voren komen in de visie zijn:

- Mismatch woningbehoeften en woningvoorraad.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de regionale woningmarkt.

In het laatste hoofdstuk van de visie is het uitvoeringsprogramma opgenomen. Hierin is samenvattend weergegeven welke acties in de regiovisieperiode opgepakt worden.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan maakt de komst van een nieuw woonzorggebouw en vier grondgebonden woningen in Belfeld mogelijk. Het woonzorggebouw biedt straks plaats aan 27 woonzorgappartementen (24-uurszorg). De samenwerkende gemeenten hebben afgesproken dat bij het regionale toewijzingsbeleid van zorgwoningen de nadruk komt te liggen op een goede spreiding van zorgwoningen in de buurten en wijken. In het vervolg van deze paragraaf, onder het gemeentelijk beleid, is aangetoond dat er binnen de gemeente Venlo, en specifiek het dorp Belfeld, in de bestaande situatie beperkt zorgwoningen aanwezig zijn. Voorliggend plan vormt een welkome versterking om het zorgaanbod van 24-uurszorg in Belfeld te vergroten.

In de visie wordt aangegeven dat het aantal huishoudens in de regio Noord-Limburg door blijft groeien tot 2036. De samenwerkende gemeenten benadrukken het belang van nieuwbouwwoningen. Niet alleen om het groeiend aantal huishoudens onderdak te kunnen bieden. Ook omdat nieuwbouwwoningen veel energiezuiniger zijn en omdat via nieuwbouw veel beter gestuurd kan worden op het gewenste woningtypen en de kwaliteit van de woningen. Voorliggend plan voorziet in vier grondgebonden levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. In de regionale woonvisie is opgenomen dat nieuw te bouwen woningen aan dienen te sluiten bij de kwalitatieve behoefte. Levensloopbestendige woningen worden daarbij specifiek genoemd als woningen waar behoefte aan is en de samenwerkende gemeenten spreken zelfs de voorkeur om levensloopbestendige woningen te bouwen. Het plan sluit daarmee op hoofdlijnen aan op het bepaalde in de regionale woonvisie. In het vervolg van voorliggend hoofdstuk, onder het gemeentelijk beleid, is aangetoond dat er binnen de gemeente Venlo, specifiek het dorp Belfeld, behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan.

Het initiatief past binnen de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische visie Venlo 2040

De stad en de regio Venlo hebben zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische regio. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. De regionale economie is sterk en groeit. In de economische kracht gemeten was Venlo in 2007 de 2e regio van Nederland. De regio Venlo bezet wereldwijd een koppositie in de ontwikkeling van 'Cradle tot Cradle' als vernieuwend economisch concept en heeft het initiatief genomen om ook de innovatiekracht op dit gebied aan de regio te binden.

Met de Strategische Visie Venlo 2040 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 2040 zal moeten ontwikkelen.

Met de Strategische Visie Venlo 2040 heeft de gemeente Venlo het strategische perspectief, geschetst in de visie van 2030, bijgesteld. In de Strategische Visie Venlo 2040 zijn er vier hoofdlijnen waar de gemeente zich op richt:

- Gezondste regio;
- Een (t)huis om van te houden;
- Ruimte voor ontwikkeling;
- Werken in Venlo.

#### Planspecifiek

Onderhavig initiatief draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat van de gemeente, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern. Door het toevoegen van een extra woonzorgaanpak in Belfeld wordt zorgbehoevenden de kans geboden om te blijven wonen in regio en het dorp waarin zij zijn opgegroeid.

Het initiatief past binnen de Strategische Visie Venlo 2040.

### 3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 'Ruimte binnen grenzen' vastgesteld. In deze structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo tot het jaar 2030 beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. In de nieuwe structuurvisie van de gemeente Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Het is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'.

1. 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;
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige clusters van voorzieningen die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. 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' gaat de gemeente Venlo uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat gemeente Venlo een initiatief als kansrijker beschouwt als:

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

Voor de uitvoering van de structuurvisie streeft de gemeente ernaar om initiatiefnemers, binnen de voorgestelde kaders, de ruimte te geven.

#### *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.

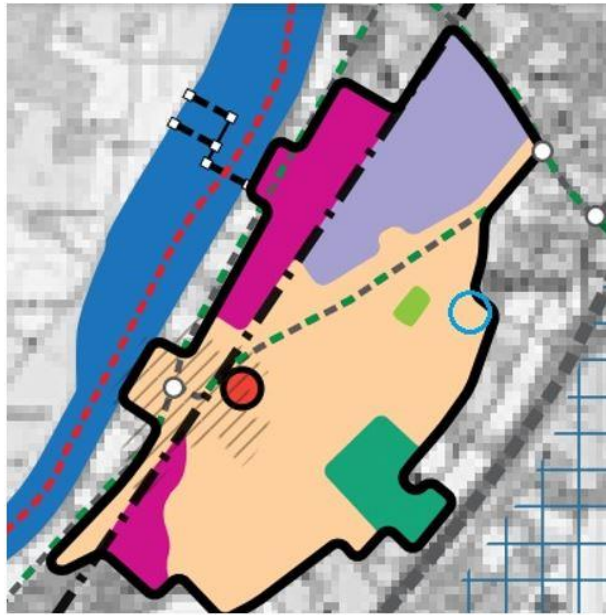
De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' 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.

#### **Planspecifiek**

In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als woongebied binnen de contour stedelijk/dorpsgebied, zie onderstaande uitsnede. Binnen dit gebied is ruimte is voor stedelijke dynamiek en groei. Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk.



- contour stedelijk / dorpsgebied  
*bestaand stedelijk / dorpsgebied, tevens grens nieuwe stedelijke ontwikkelingen*
- woongebieden  
*accent op wonen, inzetten op sterkere mix werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten*

Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Venlo ter hoogte van plangebied (blauwe cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, kaart structuurvisie)

Voorliggend initiatief maakt de oprichting van nieuwe gebouwen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk (inbreidingslocatie). De nieuwe woon(zorg)functie en de vier grondgebonden woningen zijn passend binnen het bestaande woongebied en het woonzorggebouw zorgt voor de sterkere mix van functies binnen woongebieden.

Het initiatief past binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

### 3.4.3 Woonvisie Venlo 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschapt om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

- Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

### **Planspecifiek**

Het woon(zorg)programma van voorliggend plan past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026. De ontwikkeling van de vier grondgebonden woningen sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied door de herstructurering/ inbreiding. De levensloopbestendige rijwoningen uit voorliggend plan gaan als betaalbare koopwoningen de markt op. De woningen worden als levensloopgeschikte woningen ingericht, met een compleet programma op de begane grond.

Het uitgangspunt van de gemeente over het onderwerp 'wonen en zorg' is dat voor alle doelgroepen wonen in de wijk mogelijk moet worden. Dit uitgangspunt is doorvertaald in enkele pijlers en doelstellingen, waaronder het organiseren van passend woningaanbod in de 24-uurs zorg en inzetten op meer diversiteit en verschillende woonconcepten voor ouderen in de eigen wijk. Voorliggend initiatief sluit hier goed op aan. Het woonzorggebouw wordt opgericht binnen een bestaande woonwijk. Vergelijkbare woonzorgvoorzieningen in de omgeving zijn niet aanwezig. Het plan voorziet daarmee in de gewenste diversiteit en maakt het tevens mogelijk dat ouderen eens kans wordt geboden om zorgverlening te krijgen in het dorp waarin zij zijn opgegroeid of woonachtig zijn.

De voorgenomen ontwikkeling past derhalve binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026.

#### **3.4.4 Woonzorganalyse gemeente Venlo**

In de komende 10 jaar stijgt het aantal ouderen in Venlo van ca. 22.800 naar 30.200. Maar liefst 41 % van alle huishoudens is straks 65 jaar of ouder. Door het stijgende aantal 75-plussers groeit ook het aantal zorgvragers. Maar waar het aantal zorgvragers stijgt, neemt het arbeidspotentieel relatief af. Er dreigen tekorten aan zorgpersoneel. Het aantal beschikbare mantelzorgers zal teruglopen. De druk op de zorg neemt toe, al kan technologie mensen deels 'ontzorgen'.

Stijgende zorgkosten leiden tot keuzes: 24-uurszorg zal steeds vaker pas verleend worden als het niet anders kan. Dit geldt ook voor andere kwetsbare groepen. Daarentegen komt uit de analyse naar voeren dat er een tekort ontstaat binnen de gemeente aan 24-uurszorg dat oploopt van 400 tot 640 plekken.

Voor zorg aan huis biedt clustering door hogere efficiëntie uitkomst. Maar wel op voorwaarde dat deze woonvormen ook voldoen aan de (veranderende) woonwensen van diverse leeftijden. Anders verhuist men niet. Waar het kan, is zelfstandig wonen met beperkte begeleiding een wens en ook een noodzaak. Het liefst in de eigen wijk en met behoud of opbouw van een eigen sociaal netwerk. Decentralisatie van de zorg geeft aanzet tot spreiding van het wonen: lokaal wonen in de eigen wijk wordt het nieuwe uitgangspunt.

### **Planspecifiek**

De woonzorganalyse onderschrijft een oplopend tekort aan 24-uurszorg plekken dat kan oplopen van 400 tot 640 plekken. Voorliggend plan speelt in op deze prognose. Het plan levert een directe bijdrage aan het verhelpen van het oplopende tekort door in totaal 27 nieuwe 24-uurszorg appartementen te ontwikkelen. Daarbij biedt voorliggend plan de kans aan ouderen die in Belfeld wonen om lokaal passende woonzorgruimte te vinden.

Het initiatief past binnen de 'Woonzorganalyse gemeente Venlo'.

### **3.4.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering**

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormt 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.

#### *Categorie 1 plannen*

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een bouwvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen blijft de gemeente Venlo (gewoon) medewerking verlenen.

#### *Categorie 2 plannen*

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door ten minste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente nog heeft te sturen in programma of fasering.

#### *Categorie 3 plannen*

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

### **Planspecifiek**

Voorliggend initiatief is aan te merken als een categorie 2 plan. Het college van B&W heeft eerder een positief principebesluit genomen op het principeverzoek om binnen het plangebied 16 woningen te realiseren. Na het positieve principebesluit van het college heeft zich een zorgondernemer gemeld bij de initiatiefnemer van voorliggend plan om de mogelijkheden te bespreken om in plaats van de 16 woningen een kleinschalige woonzorginstelling te ontwikkelen binnen het plangebied. Deze vraag vanuit de markt en de behoefte aan nieuwe vormen van woonzorggelegenheden binnen de gemeente heeft er toe geleid dat het plan na afstemming met de gemeente is aangepast tot het plan dat nu voorligt.

Onder het regionale beleid (zie 3.3) en gemeentelijke beleid (zie voorliggende paragraaf) is het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief getoetst aan de actuele woonbeleidkaders. Daaruit is gebleken dat het programma van woonzorgappartementen en levensloopbestendige woningen aansluit op de kwantitatieve- en kwalitatieve woonbehoefte van de regio en de gemeente Venlo. Er is binnen de gemeente Venlo en specifiek de kern Belfeld ruimte om de woningen uit het plan te realiseren. Het initiatief past binnen de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering'.

### 3.4.6 Waardevolle groenopstanden

Op 22 februari 2017 heeft de gemeenteraad besloten de Algemene Plaatselijke Verordening Venlo aan te passen. Deze aanpassing is in werking getreden op 7 maart 2017. Door deze aanpassing zijn er minder kapvergunningen noodzakelijk en is het voor de inwoners van Venlo eenvoudiger om te zien of een kapvergunning noodzakelijk is.

Op een gemeentelijke bomenkaart zijn de waardevolle en monumentale bomen en houtopstanden aangeduid. Alleen voor een waardevolle boom of houtopstand is nog een kapvergunning noodzakelijk.

#### Planspecifiek

Aan de Leijgraaf staan twee waardevolle bomen, zie ook navolgende uitsnede van de gemeentelijke bomenkaart. De bomen staan net buiten het plangebied. Voorliggende ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de twee waardevolle bomen. Het aanvragen van een kapvergunning is niet nodig.



Uitsnede Venlo gemeentelijke bomenkaart ter hoogte van plangebied (rode kader) (bron: gemeente Venlo, gemeentelijke bomenkaart)

### 3.4.7 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Belfeld', vastgesteld 19 december 2012. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen voor het schoolgebouw. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd (maximum bebouwingspercentage terrein: 100%) en de maximale bouw- en goothoogte van het schoolgebouw bedraagt respectievelijk 12 en 12 m.

Verder geldt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.





Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van plangebied (blauwe kader) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan*

Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. De oprichting van het woonzorggebouw en de rijwoningen is niet toegestaan binnen de regels van de vigerende bestemming maatschappelijk.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een bodemgevoelige functie. Derhalve is ten behoeve van voorliggend plan een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 2. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het plangebied geschikt is voor de huidige en toekomstige situatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>(fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM<sub>10</sub> en NO<sub>x</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>, van PM<sub>2,5</sub> is dat 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

## Planspecifiek

### *Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 736542 (aan de A73 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	PM <sub>10</sub> (fijnstof)	PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m <sup>3</sup> )	17,6 µg/m <sup>3</sup>	15,8 µg/m <sup>3</sup>	9,0 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	40 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### *Bijdrage initiatief*

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie woon- zorggebouw) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen (zie verder paragraaf verkeer) ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

## 4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder van wegverkeer-, spoorwegverkeer en industrieterreinen uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

### **Planspecifiek**

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerlawaai, gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de A73 en de Prins Hendrikstraat. Ten behoeve van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Uit het onderzoek is op te maken dat de geluidbelasting door wegverkeer op de A73 ten hoogste 45 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh betreft. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Prins Hendrikstraat bedraagt ten hoogste 39 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer niet overschreden. Er zijn voor de woningen geen hogere waarden nodig voor wegverkeer.

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen en/of industrieterreinen gelegen. Geluidhinder afkomstig van deze geluidbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt in een woonwijk. Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat er nieuwe milieugevoelige objecten worden gerealiseerd binnen het plangebied (vier grondgebonden woningen en een woonzorggebouw). Het nieuwe woonzorggebouw zorgt tevens voor een beperkt milieueffect op de omgeving. In voorliggende paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen van voorliggend initiatief op het woon- en leefklimaat binnen- en buiten het plangebied.

### *Woon- en leefklimaat van nieuwe en bestaande milieugevoelige objecten*

In de omgeving van het plangebied zijn enkele kleinschalige bedrijven en inrichtingen gelegen die passend zijn binnen een woonwijk, waaronder een snackbar op ca 65 m afstand ten zuidwesten van het plangebied en een transformatorhuisje op een zelfde afstand ten zuidoosten van het plangebied. Het gaat om bedrijven en inrichtingen met een milieucategorie tot en met categorie 2, met een maximale richtafstand van 30 m (geluid). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten noordwesten van het plangebied ligt bedrijventerrein Belfeld. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' zijn ten hoogste bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4. Voor dergelijke bedrijven wordt een richtafstand van 300 meter gehanteerd. Het plangebied ligt op circa 330 meter van het bedrijventerrein. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarbij wordt er binnen het bedrijventerrein een categorisering aangehouden waarbij de vanuit milieukundig oogpunt zwaardere bedrijvigheid meer richting de Maas zijn gesitueerd en de bedrijven met een minder zware milieubelasting meer aan de zuidoostkant van het bedrijventerrein, nabij de woningen van Belfeld. De bedrijven op het bedrijventerrein zorgen niet voor milieuhinder.

Het nieuwe woonzorggebouw binnen het plangebied zorgt voor een beperkt milieueffect op de omgeving. De vier nieuwe grondgebonden rijwoningen zijn de dichtstbij gelegen woningen. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een woonzorggebouw een categorie-2 bedrijf met een richtafstand van maximaal 30 m op basis van geluid (verkeersbewegingen). Het milieueffect van het nieuwe woonzorggebouw uit voorliggend plan zal in de praktijk echter voor een veel lagere milieubelasting zorgen vanwege het ontbreken van milieubelastende activiteiten op locatie. Het woonzorggebouw wordt op iedere verdieping voorzien van een keuken waar dagelijks wordt gekookt voor bewoners. Er zal daarbij zo veel mogelijk lokaal worden ingekocht. Ook zijn er binnen het nieuwe woonzorggebouw mogelijkheden om te wassen en te drogen. Hierdoor zal er geen wasservice af en aan rijden. Dit heeft tot gevolg dat het laden en lossen door bedrijfsauto's tot een minimum wordt beperkt. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen voornamelijk bestaan uit personenauto's (licht verkeer) door personeel en bezoekers. Een personenauto is veelvoorkomend in een woonwijk en zorgt op voorhand niet voor een nadelig milieueffect op de omgeving. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie blijft ook beperkt zo blijkt uit de nadere berekening uit paragraaf 4.4. De toekomstige verkeerssituatie zorgt daarmee niet voor een nadelig milieueffect op de omgeving. Voor toekomstige installaties op het dak en aan de gevel van het woonzorggebouw geldt dat voldaan dient te worden aan de huidige eisen met betrekking tot de maximale geluidsbelasting van installaties uit het bouwbesluit. Vanwege de minimale afstand van 15 m tot de dichtstbij gelegen tuinen kan daarmee op voorhand worden aangenomen dat de installaties geen effect hebben op het woon- en leefklimaat van woningen binnen het plangebied en in de omgeving. Ter plaatse van de vier rijwoningen en andere woningen in de omgeving zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het woonzorggebouw.

Aan de Aan de Loerdijk 4 in het buitengebied ten oosten van de kern Belfeld ligt een geitewerf op 750 m vanaf het plangebied. Vanwege de ruime afstand kan milieuhinder, ook in het kader van het aspect geur, op voorhand worden uitgesloten.

Op basis van voorgaande luidt de conclusie dat ter plaatse van de milieugevoelige objecten binnen het plangebied en de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Omgekeerde werking*

Bedrijven en inrichtingen worden als gevolg van voorliggend plan ook niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bestaande woningen in de nabije omgeving van bedrijven en inrichtingen zijn daarin maatgevend.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

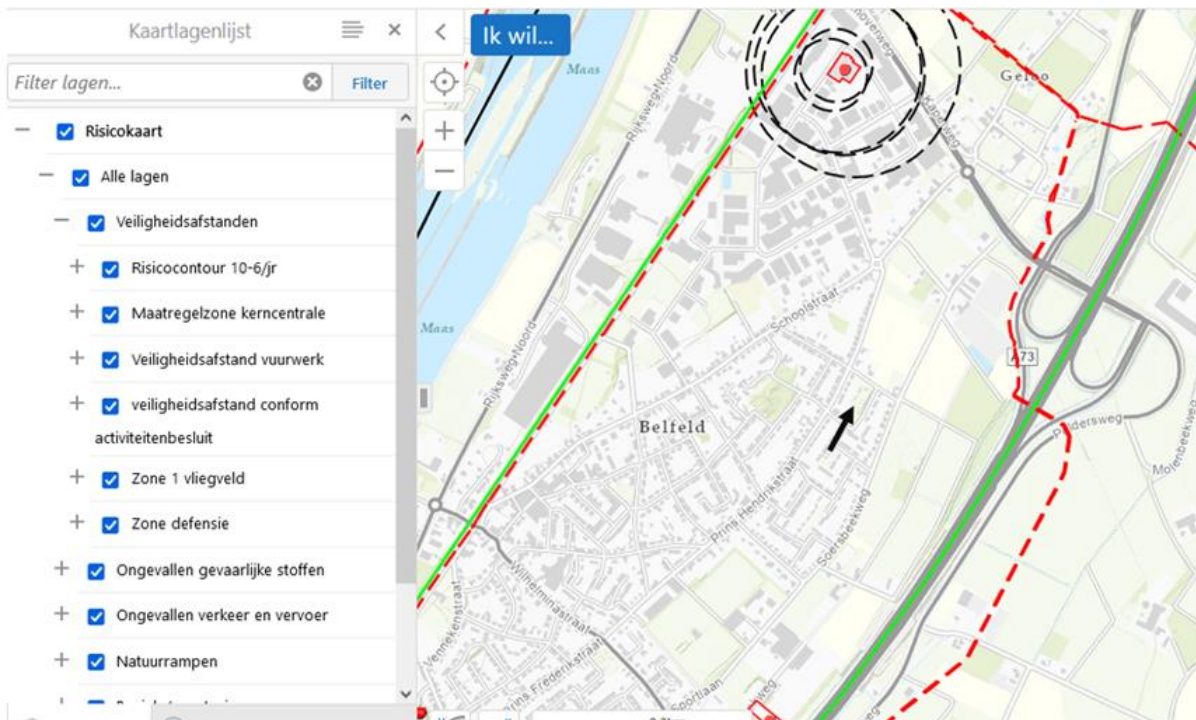
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

#### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe cirkel) (bron: risicokaart)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maas, de A73, het spoor en het bedrijf Helichem. Dit betekent dat voor externe veiligheid getoetst moet worden aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### *Besluit Externe Veiligheid Transportroute (Bevt)*

##### Plaatsgebonden risico:

Het plangebied ligt niet binnen een PR 10-6 contour van de transportroutes. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

##### Groepsrisico:

De Maas, het spoor en de provinciale weg zijn getoetst aan artikel 6 en 7 uit het Bevt. Omdat de transportroutes buiten de 200 meter liggen van het plangebied dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat en een berekening van het groepsrisico is niet nodig.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

##### Plaatsgebonden risico:

Het plan ligt buiten het plaatsgebonden risico van het bedrijf Helichem. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

##### Groepsrisico:

Op 820 m vanaf het plangebied, aan de Kozakkenberg 5 in Belfeld, ligt de risicovolle inrichting Helichem BV. Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 930 m. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied. In het kader van de verantwoording groepsrisico is daarmee een toxisch scenario relevant.

### *Beperkte verantwoording groepsrisico toxisch scenario*

#### Bereikbaarheid

De toegang voor het plangebied wordt via de Zandstraat gerealiseerd. Deze is via meerdere onafhankelijke routes en windrichtingen benaderbaar. Daarmee wordt voldaan aan de criteria van het door de gemeente Venlo vastgestelde beleid bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

#### Bestrijdbaarheid

De dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan ligt op een afstand van circa 60 meter van het plangebied en 100 meter van het te realiseren woonzorggebouw. Deze brandkraan heeft een debiet van 60 m<sup>3</sup>/uur. Een tweede brandkraan als secundaire bluswatervoorziening ligt op vergelijkbare afstand en heeft een debiet van 55 m<sup>3</sup>/uur. De bluswatervoorziening voldoet daarmee aan de criteria van het door de gemeente Venlo vastgestelde beleid bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

#### Zelfredzaamheid

Het is binnen de reikwijdte van het voorliggende plan niet mogelijk om de bestrijding van een toxisch scenario te verbeteren. Aanwezige personen zijn mogelijk verminderd zelfredzaam, maar er is directe hulp in de buurt. In het geval van een geval met toxische stoffen zijn personen `binnenshuis veilig, als de instructies worden opgevolgd om naar binnen te gaan en ramen en deuren te sluiten. In dat kader is mechanisch uitschakelbare ventilatie een voorziening die wordt geadviseerd. Een nadere uitwerking van de te treffen voorzieningen volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, waarbij de initiatiefnemer de adviezen van de Veiligheidsregio Noord-Limburg, zie bijlage 6, in acht neemt. Het groepsrisico kan niet worden verlaagd. Het groepsrisico is daarmee aanvaardbaar en hiermee acht de gemeente Venlo het groepsrisico verantwoord. Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **Conclusie**

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

#### **4.1.6 Milieueffectrapportage**

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het

Besluit m.e.r. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld. Bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- kolom 1: de activiteit zelf;
- kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- kolom 3: de kader stellende plannen (zoals een bestemmingsplan);
- kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.



In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: *D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Van belang of een m.e.r. noodzakelijk is de vraag of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn ten gevolge van de planontwikkeling. Bepalend daarbij is dus of uitgesloten kan worden of de betrokken ontwikkeling aanzienlijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

#### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldingsnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie en voordat gestart kan worden met een omgevingsvergunningaanvraag of ruimtelijke procedure.

Een aanmeldingsnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldingsnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Het bevoegd gezag beslist op basis van deze aanmeldingsnotitie of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Tegen een besluit om af te zien van een milieueffectrapport staat in dit geval geen bezwaar en beroep open. De Raad van State heeft eerder bepaald dat hier sprake is van een zogenaamde beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit. Volgens artikel 6.3. van de Algemene wet bestuursrecht is een dergelijke beslissing niet vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij ze de belanghebbende –los van het voor te bereiden besluit tot vergunningverlening– rechtstreeks in zijn belang treft. In eerdere uitspraken heeft de Raad van State bepaald dat omwonenden en bijvoorbeeld milieuverenigingen niet als direct belanghebbenden worden gezien. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit inderdaad geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben:

- de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
- de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de mogelijke gevolgen van de activiteit.

#### **Planspecifiek**

Het juridisch-planologisch realiseren/mogelijk maken van deze functies is getoetst aan activiteiten uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden. In de drempelwaardenlijst wordt onder het geval D11.2 genoemd: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gelet op de aard van de bebouwing in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de ontwikkeling van het woonzorgcomplex en de vier rijwoningen aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De uitgevoerde onderzoeken onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten waardoor een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woongebied op de projectlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de uitvoerbaarheidsaspecten uit Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan blijkt dat uit de beschouwing van de verschillende milieueffecten bij de uitvoering van de voorgestane ontwikkeling, gezien de plaats, omvang en overige kenmerken alsmede de potentiële effecten van het project, er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen, waardoor een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

#### *Conclusie*

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

## **4.2 Water**

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Beleid waterschap Limburg*

Vanuit waterschap Limburg is het Waterbeheerplan 2016-2021 een belangrijk beleidsdocument voor het aspect water waarmee rekening gehouden dient te worden. In het kader van het beleid van zowel het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
  1. vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
  2. voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit);
  3. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
  4. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
  5. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
  6. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Een deel van het beleid van het waterschap ligt vast in de Keur (01-04-2019). De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit beken en andere wateren. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om water of dijken, heeft met de Keur te maken.

Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er bij een toename van het verhard oppervlak het debiet van de lozing uit een gebied niet toe mag nemen. Ook bij kleine ontwikkelingen vangt de initiatiefnemer zijn eigen water op. Waterschap Limburg hanteert geen ondergrens. Dynamische bergings-/infiltratie- voorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een inhoud van 100 mm. Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan een dynamische bergings-/ infiltratievoorziening aangelegd worden met leegloopvoorziening. Om afwenteling naar benedenstrooms te voorkomen mag hiermee in Limburg maximaal 2 l/s/ha geloosd worden. Er dient boven de inhoud van de dynamische berging een waking gehanteerd te worden van minimaal 25 centimeter. Geadviseerd wordt een waking van 50 centimeter te hanteren.

### *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.

### *Keur Waterschap Limburg*

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

### **Planspecifiek**

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primaire oppervlakte water de 'Belfeldse Leigraaf' op circa 260 meter van het plangebied. Met voorliggend plan wordt geen invloed uitgeoefend op deze waterloop.

#### *Toename verhard oppervlak en afkoppel beslisboom*

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

Bij voorliggend plan is er ten opzichte van de bestaande inrichting van het plangebied sprake van een toename aan verhard oppervlak. De exacte toename is nog niet bekend. Op basis van de huidige inrichtingstekening uit paragraaf 2.2 blijft het totale verhard oppervlak beperkt tot maximaal 1900 m<sup>2</sup> (woonzorggebouw 1000 m<sup>2</sup>, ontsluiting en parkeren 470 m<sup>2</sup>, rijwoningen 320 m<sup>2</sup>, tuinen rijwoningen (50%) 110 m<sup>2</sup>). Gelet op de hoeveelheid verhard oppervlak en de nabijheid van een gemeentelijk stelsel geldt 'bergingseis 2'. Dat wil zeggen dat er op basis van de afkoppel beslisboom een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van T=20 (20 mm in 1 uur, oftewel een waterbergings van 0,02 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Dit komt neer op te realiseren waterbergingsvoorzieningen van ten minste (0,02\*1900 m<sup>2</sup>) = 38 m<sup>3</sup>.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om waterbergingsvoorzieningen aan te leggen die gezamenlijk over voldoende capaciteit beschikken (38 m<sup>3</sup>). Het woonzorggebouw wordt rondom ingepast met onverharde groenplantsoenen waar overtollig hemelwater direct op afgekoppeld kan worden of kan worden opgevangen. Daartoe worden wadi's aangelegd aan weerszijden van het woonzorggebouw. Zoals ook uit de inrichtingstekening uit bijlage 1 blijkt, krijgen de wadi's een gezamenlijke capaciteit van ca 40 m<sup>3</sup>. Daarmee hebben de wadi's voldoende capaciteit om het toekomstig verhard oppervlak te compenseren. Het overige groen rondom het appartementengebouw en de tuinen van de woningen zorgen voor extra bergingscapaciteit, waarbij overtollig water via de onverharde oppervlaktes geïnfiltreerd wordt in de bodem. Verder kan voor de ontsluiting- en parkeerplaatsen gedacht worden aan halfverharding en binnen de tuinen van de nieuwe levensloopbestendige woningen kan overtollig hemelwater worden vastgehouden via regentonnen. Uitgangspunt bij de infiltratievoorzieningen is dat de bekende drietrapsstrategie van het waterschap leidend is (vasthouden-bergen-afvoeren). Een nadere uitwerking van de te treffen waterbergingsvoorzieningen volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Op basis van voorgaande luidt de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is vanuit het onderdeel toename verhard oppervlak.

#### *Hemel- en afvalwater*

Binnen het plangebied is in de bestaande situatie een rioolleiding aanwezig, aan de kant van de Zandstraat. Bij de nadere uitwerking van voorliggend initiatief wordt er rekening mee gehouden dat niet op of nabij de leiding gebouwd gaat worden. De vrije ruimte van 5 m tussen de leiding en de nieuwbouw wordt in acht genomen. Het woonzorggebouw krijgt voor de afvoer van afvalwater een aansluiting op het bestaande riool aan de Leijgraaf.

#### *Overleg waterbeheerder*

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijft tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak meer zal bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup> dient ten behoeve van voorliggend plan een digitale watertoets uitgevoerd te worden. De watertoets is bijgevoegd als bijlage 4. Voorliggend plan raakt geen waterschapsbelangen. Naast het invullen van de watertoets is het waterschap ook in het kader van het wettelijk vooroverleg (3.1.1 Bro) op de hoogte gebracht van voorliggend bestemmingsplan. Daar zijn geen opmerkingen uit naar voren gekomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

### **4.3 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

#### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

#### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

## **Planspecifiek**

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op:

- circa 10,2 km van het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Swalmdal';
- circa 13,5 km van het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Maasduinen';
- circa 2 km van het Duitse Natura 2000-gebied 'Wälder und Heiden bei Brüggelbracht'.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de beoogde situatie zijn er geen nadelige effecten op de onderdelen 'trilling', 'geluid', 'lichthinder' en 'stikstof' op Natura 2000-gebieden te verwachten. Volledigheidshalve kan voor het aspect stikstof worden opgemerkt dat een toename van de stikstofdepositie op grond van het bepaalde in de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' op voorhand kan worden uitgesloten. In de handreiking is een tabel met indicatieve deposities opgenomen in relatie tot nieuwe woningbouwontwikkelingen met verschillende woningaantallen. Uit de tabel is op te maken dat:

### Aanlegfase:

Uit de handleiding blijkt dat woningbouwontwikkelingen tot 50 woningen die op 7 km afstand of verder van Natura 2000-gebieden worden opgericht, geen toename van de depositie van meer dan 0,00 mol/ha/j tot gevolg hebben tijdens de aanlegfase. Voor de twee relevante Nederlandse Natura 2000-gebieden kunnen negatieve effecten vanwege de afstand tijdens de aanlegfase op voorhand worden uitgesloten. Voor ontwikkelingen tot 50 woningen op 2 km afstand komt de maximale depositie uit op 0,03 mol/ha/j voor 50 woningen. Voorliggend initiatief bestaat uit aanzienlijk minder dan 50 woningen, 31 in totaal. Voor Duitse Natura 2000-gebieden geldt daarnaast een veel hogere stikstofnormering ver boven de maximale indicatieve depositie van 0,03 mol/ha/j. Significante effecten op dit Duitse Natura 2000-gebied kunnen daarmee ook op voorhand worden uitgesloten.

### Gebruiksfase

Uit de handleiding blijkt dat woningbouwontwikkelingen tot 50 woningen die op 2 km afstand of verder van Natura 2000-gebieden worden opgericht, geen toename van de depositie van meer dan 0,00 mol/ha/j tot gevolg hebben tijdens de gebruiksfase. Voorliggend initiatief bestaat uit minder dan 50 woningen. In paragraaf 4.4 is nader onderbouwd dat er ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen geen noemenswaardige veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden binnen het plangebied. Een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen betreffen woonzorgappartementen. Zoals nader gemotiveerd in paragraaf 4.4 Verkeer hebben zorgappartementen een aanzienlijk lagere verkeersaantrekkende werking dan reguliere woningen. Een toename van de stikstofdepositie in de gebruiksfase kan daarmee voor alle drie de relevante Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

### *Soortenbescherming*

Het plangebied was tot voorheen in gebruik ten behoeve van een basisschool. De school is reeds gesloopt. Hiermee voorziet voorliggend plan niet in de sloop van mogelijke verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten. Daarbij, er wordt geen opgaande beplanting verwijderd en worden er geen poelen gedempt. Negatieve effecten voor mogelijk aanwezige soorten kunnen derhalve worden uitgesloten en is nadere toetsing niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

## 4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In de bestaande situatie is er een onderwijsinstelling toegestaan binnen het plangebied. De verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie wordt bepaald door 27 woonzorgappartementen en 4 reguliere rijwoningen. Op basis van de verkeerscijfers van het CROW (matig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde normen) geldt voor de woonzorgappartementen een verkeersaantrekkende werking van 2,5 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor de rijwoningen is er sprake van een verkeersaantrekkende werking van 7 verkeersbewegingen per dag per woning. De totale verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie komt daarmee uit op een theoretisch aantal van 100 verkeersbewegingen per dag. Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden treden er geen noemenswaardige veranderingen op. Daarbij liggen er meerdere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied, waardoor sprake is van een snelle spreiding van het bestemmingsverkeer op het omliggende wegennet.

### *Parkeren*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 27 zorgwoningen met 24-uurszorg en 4 grondgebonden rijwoningen. Op grond van de CROW publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren' kan het woon- zorggebouw het best worden vergeleken met een verpleeg- en verzorgingstehuis. Hiervoor wordt binnen de publicatie een norm gehanteerd van gemiddeld 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid (dit is inclusief ondersteunend en verzorgend personeel). De totale parkeerbehoefte van de woonzorgappartementen komt daarmee uit op afgerond 17 parkeerplaatsen. Voor de rijwoningen geldt een gemiddelde norm van 2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte voor deze woningen komt daarmee uit op 8 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van het plan komt daarmee uit op 25 parkeerplaatsen. Op de inrichtingstekening uit paragraaf 2.2 is te zien dat er in de toekomstige situatie in totaal 25 parkeerplaatsen worden aangelegd binnen het plangebied. Daarmee worden er binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de parkeerbehoefte van de woonzorgappartementen en de rijwoningen te voorzien. Voor de parkeerplaatsen wordt een gezamenlijk parkeerterrein aangelegd centraal binnen het plangebied. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor zowel de toekomstige bewoners van de vier rijwoningen als voor bewoners, werknemers en bezoekers van het woonzorggebouw. Het parkeerterrein krijgt een ontsluiting op de Zandstraat.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

### **Planspecifiek**

#### *Cultuurhistorie*

Mede op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo blijkt dat er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg, zie de uitsnede hieronder, blijkt dat het plangebied wel ligt op gronden die zijn aangemerkt als 'enkeerdgrond' en 'cultuurlandschap' (Bouwland, kampen). Deze aanduidingen refereren onder andere aan het voormalige agrarisch gebruik van de gronden ter plaatse. Binnen het plangebied en de direct aangrenzende gronden zijn geen (zichtbare) elementen meer aanwezig die nog aan dit oude gebruik doen denken. Het plangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk waar stedelijke functies zijn gevestigd. Het plangebied heeft eerder dienst gedaan als onderwijslocatie en is nu in gebruik als toegankelijk groenplantsoen. De inrichting vertegenwoordigt geen waardevolle cultuurhistorische betekenis meer. Voorliggend initiatief heeft daarmee geen negatief effect op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschappen. Mogelijke waardevolle archeologische objecten en elementen in de bodem worden anderszins beschermd, zie daartoe het vervolg van deze paragraaf. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is de Zandstraat, de straat direct ten noorden van het plangebied, aangemerkt als een 'andere weg ouder dan 1806'. Voorliggend initiatief heeft geen effect op de huidige inrichting van de weg. Wel maakt het initiatief de oprichting van vier nieuwe aan de weg mogelijk. Deze woningen zorgen voor een fraaie afronding van dit deel van de woonwijk en verbeteren het algehele aanzien van het straatbeeld ter plaatse. Een nadere toelichting op het initiatief is te raadplegen in paragraaf 2.2. Verder gelden er ter plaatse van het plangebied, bijvoorbeeld via het moederplan, geen regels voor de bescherming van cultuurhistorische waardevolle objecten en elementen. Negatieve effecten op het onderdeel cultuurhistorie kunnen op voorhand worden uitgesloten.





**Cultuurhistorische elementen (vlak)**

— bos, heide, woeste grond

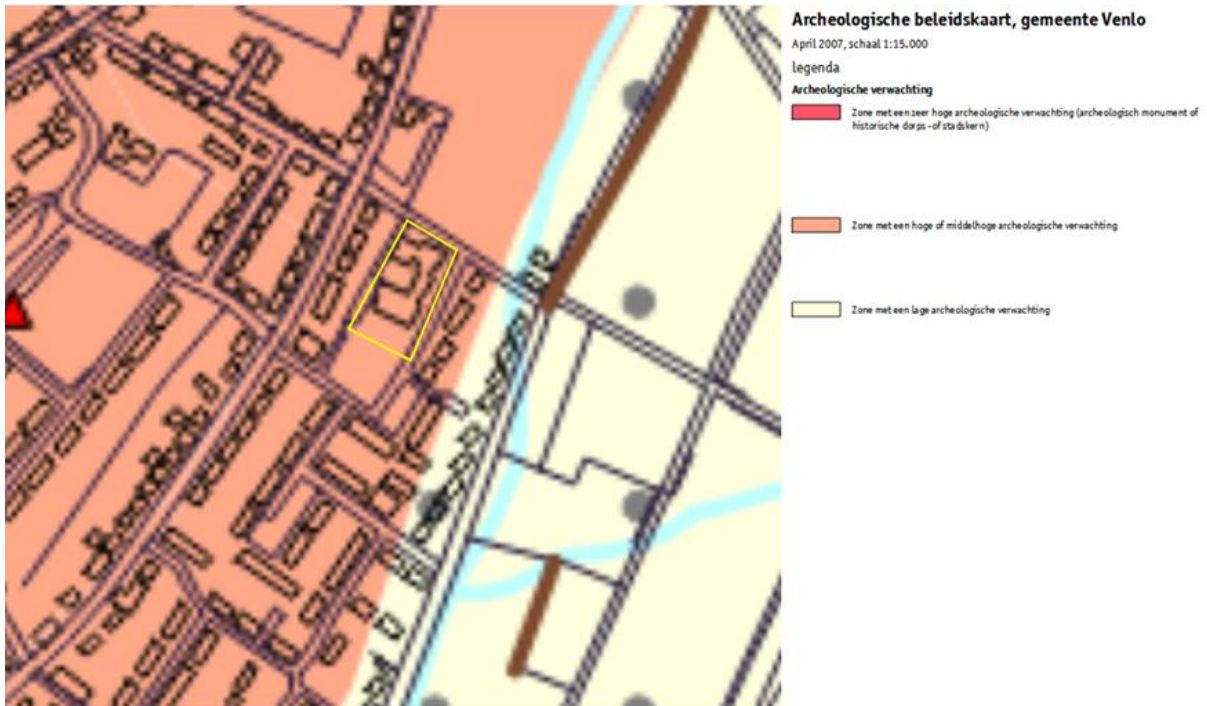
/// enkeerdgrond

... cultuurlandschap

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

*Archeologie*

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Belfeld' uit 2012 is voor het gehele plangebied de archeologische verwachtingswaarde vastgesteld op 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo uit 2015 is de verwachting ter plaatse van het plangebied bijgesteld naar een 'hoge of middelhoge' archeologische verwachting. Op basis van de beleidskaart uit 2015 zijn de verwachtingswaarden 'middelhoog' en 'hoog' samengevoegd. Omdat de aan deze verwachtingswaarden gekoppelde normering bij beide identiek is, betekent is geen strengere norm ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Belfeld' uit 2012.



Uitsnede van de Archeologische Beleidskaart, gemeente Venlo uit 2015

Vanwege de grondwerkzaamheden in het kader van de bouw van het woonzorggebouw en de vier levensloopbestendige woningen is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn dat er overwegend onverstoord ondergrond is aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Er zijn geen relevante indicatoren aangetroffen. De consensus is dat een verkennend booronderzoek als onderzoeksmethode niet geschikt is om vindplaatsen op te sporen. Vanwege de overwegend onverstoorde bodemopbouw kan de archeologische verwachting niet naar beneden worden bijgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek geadviseerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

#### *Selectiebesluit gemeente Venlo:*

Het advies om in het plangebied vervolgonderzoek te doen door middel van proefsleuven neemt de gemeente over als selectiebesluit. Dit aangezien uit de boringen blijkt dat de oorspronkelijke bodemopbouw niet vrijwel ongestoord is, ook ter plaatse/in de directe nabijheid van de gesloopte school in het noordelijke gedeelte van het plangebied. Dit is te danken aan de dikke afdekkende oude akkerlaag die in het plangebied aanwezig is. Deze heeft een bufferlaag gevormd tegen latere bodem verstorende werkzaamheden; deze hebben het archeologisch relevante niveau niet of nauwelijks aangetast." Vanwege dit advies dient een Programma van Eisen te worden opgesteld voor de uitvoering van een proefsleuvenonderzoek. Het concept PvE dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag - de gemeente Venlo - te worden aangeboden. Het PvE wordt zodra beschikbaar aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het daaropvolgende aanvullende onderzoek worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend bij het bevoegd gezag. In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van cultuurhistorie en archeologie.

## 4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

## 5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen, aan de oostkant van het plangebied, om de bestaande groene afscheiding op de grens van het plangebied en de Leijgraaf planologisch te borgen.
- Maatschappelijk, met de functieaanduiding 'gezondheidszorg'. Voor het nieuwe woonzorggebouw is een bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 90%. De maximale goot- en bouwhoogte van het woonzorggebouw bedraagt respectievelijk 10- en 10 m.
- Verkeer, ter plaatse van het nieuwe parkeerterrein;
- Wonen, ter plaatse van de vier beoogde rijwoningen. De woningen zijn toegestaan binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak met daarbinnen de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. De woningen krijgen een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 7- en 5 m.

Verder zijn de volgende aanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

En zijn de volgende twee paraplubestemmingsplannen van toepassing verklaard:

1. Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 21 december 2016;
2. Paraplubestemmingsplan kamerbewoning, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 november 2020.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

### 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. De reactie van de provincie Limburg is in navolgende tekst opgenomen.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van een opmerking. Indien u in het plan onderstaande opmerking adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerking betreft het volgende:

In paragraaf 3.4.4 van de Toelichting wordt gesproken over de 'Woonvisie Venlo 2016 - 2021', terwijl momenteel de 'Woonvisie Venlo 2021-2026' voor de motivering op dit punt van toepassing is. Ik verzoek u de Toelichting hierop aan te passen.

Tevens vraag ik uw aandacht voor de registratie van dit plan in de Plancapaciteitsmonitor Wonen.  
drs. H.J.J.G. Simons  
clustermanager Ruimte"

Ook de veiligheidsregio Limburg-Noord heeft advies uitgebracht, zie bijlage 6. Dit advies heeft betrekking op de paragraaf Externe veiligheid. In paragraaf 4.1.5 Externe veiligheid zijn de adviezen van de veiligheidsregio verwerkt.

Ook Waterschap Limburg is om advies gevraagd. Het waterschap heeft geen advies ingediend.

### **6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro**

Voor dit plan wordt geen formale inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatiefnemer heeft omwonenden via een informatieavond op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkelingen. Een verslag van deze informatieavond is in navolgende tekst opgenomen.

#### *Omgevingsdialog*

Fintheim Vastgoed is voornemens om aan de locatie de Leijgraaf te Belfeld een woonzorgvoorziening en 4-levensloopbestendige woningen te realiseren. De locatie is in het verleden maatschappelijk aangewend en ligt al meer dan 10 jaar braak. Vanuit zorgorganisatie Proteion is contact opgenomen met Fintheim Vastgoed om de mogelijkheden om de benoemde locatie een woonzorgvoorziening te ontwikkelen. Dit met name omdat er vanuit de bewoners van Belfeld een enorme behoefte en vraag naar voren is gekomen. Deze behoefte werd ook bevestigd door de Wijkraad. Fintheim Vastgoed heeft dan ook besloten om aan deze vraag invulling te geven middels het voorliggende plan. In februari 2022 zijn alle belanghebbenden vanuit de buurt uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 11 maart in buurtcentrum De Hamar in Belfeld. Ongeveer 40 omwonenden zijn hierbij aanwezig geweest. Er is zeer positief gereageerd op de voorgenomen plannen en iedereen was overtuigd van de meerwaarde van zowel de woonzorgvoorziening als de levensloopbestendige woningen in Belfeld. Wel werd er de zorg geuit over de toegang via de Leijgraaf. Op basis hiervan heeft Fintheim Vastgoed besloten het projectgebied anders in te vullen, waardoor de toegang via de Zandstraat gaat verlopen. Hierover is Fintheim Vastgoed ook met de gemeente Venlo in gesprek gegaan. Eind mei heeft dezelfde groep belanghebbenden een informatiebrief ontvangen, met daarin opgenomen het aangepaste plan. Voor Fintheim Vastgoed is hiermee het participatietraject op een goede en coöperatieve wijze doorlopen.

### **6.4 Verslag zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.





# Bijlagen bij de toelichting

**Bijlage 1**    **Inrichtingstekening Wozoco Leijgraaf**

**Bijlage 2**    **Bodemonderzoek**

**Bijlage 3**    **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4**    **Watertoets**

**Bijlage 5**    **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 6**    **Advies veiligheidsregio**

