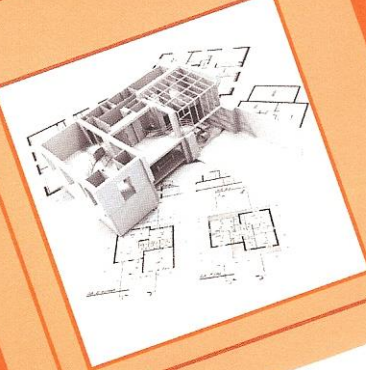
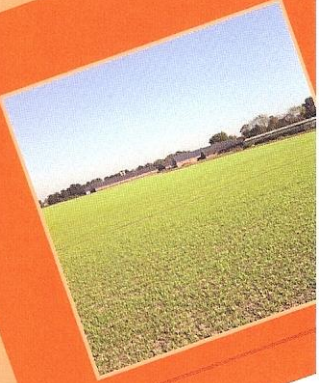
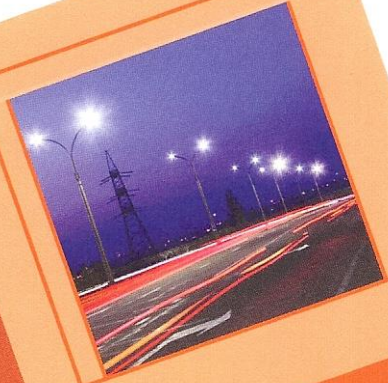
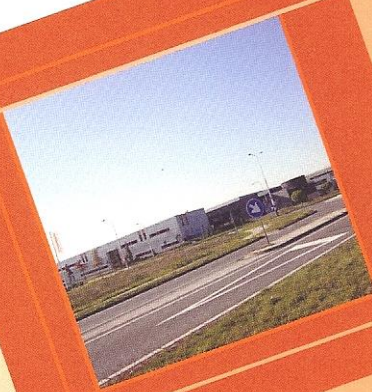
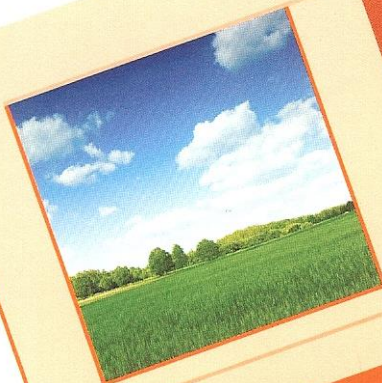




# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** Plantoelichting woningbouw Boschkamp Tegelen (gemeente Venlo)

**Opdrachtgever:**  
**Contactpersoon:**



**Aantal pagina's:** 84

**1<sup>e</sup> concept:** 30-06-2023

**2<sup>e</sup> concept:** 28-07-2023

**3<sup>e</sup> concept:** 15-09-2023

**Opsteller:**  paraaf:

**Controleur:**  paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

**Post- en kantooradres:**



E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*

# INHOUDSOPGAVE

<b>PLANTOELICHTING</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Leeswijzer	7
<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1 Beschrijving huidige staat plangebied	8
2.2 Korte historische schets	10
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	11
2.4 Projectbeschrijving	12
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>26</b>
3.1 Rijksbeleid	26
3.2 Provinciaal beleid	28
3.3 Regionaal beleid	32
3.4 Gemeentelijk beleid	33
3.5 Afweging beleidskader	46
<b>HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN</b>	<b>47</b>
4.1 Milieueffectrapportage	47
4.2 Geluidhinder	50
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	52
4.4 Luchtkwaliteit	54
4.5 Externe veiligheid	56
4.6 Milieuzonering	60
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	62
4.8 Ecologie	66
4.9 Waterparagraaf	71
4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)	77
<b>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>80</b>
5.1 Algemeen	80
5.2 Planmethodiek	80
5.3 Toelichting op de verbeelding	80
5.4 Toelichting op de regels	80
<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</b>	<b>82</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	82
6.2 Handhaving	82
6.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	83

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1:** BeeldKwaliteitsPlan Boschkamp

**Bijlage 2:** Verkeersbeoordeling Boschkamp

**Bijlage 3:** Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

**Bijlage 4:** Vormvrije m.e.r.-beoordeling

**Bijlage 5:** Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

**Bijlage 6:** Verzoek hogere grenswaarden

**Bijlage 7:** Aanvullend bodemonderzoek fase 1

**Bijlage 8:** Quicksan bedrijven en milieuzonering

**Bijlage 9:** Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

**Bijlage 10:** Selectiebesluit archeologie

**Bijlage 11:** Rapport AERIUS Stikstofdepositie onderzoek

**Bijlage 12:** Rapport QuickScan Natuurwetgeving

**Bijlage 13:** Rapport doorlatendheidsonderzoek

**Bijlage 14:** NGO onderzoek

**Bijlage 15:** Samenvatting Omgevingsdialoog\_2023-07-17 AVG Versie

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Antares heeft het initiatief genomen voor de transformatie en herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein aan de Venloseweg-Hoogstraat-Veldstraat te Tegelen (gemeente Venlo), plaatselijk ook bekend als het Boschkampterrein. Het voornemen betreft de transformatie van het bedrijventerrein in een stedelijk woongebied met een programma van 103 woningen (89 grondgebonden woningen (in verschillende woningtypen) en 14 appartementen). Er wordt voorzien in 188 parkeerplaatsen, nieuwe openbare ruimte (woonstraten, aansluiting op bestaande wegenstructuur), groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (WADI i.v.m. berging/infiltratie hemelwater). Het ontwikkelingsgebied bedraagt ca. 3,05 ha.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen met – onder meer - de enkelbestemming ‘Ontwikkellocatie’. Binnen deze bestemming is nieuwe woningbouw ter plaatse verboden. Binnen de aangewezen ontwikkellocatie zijn namelijk primair de functies toegestaan die daar op basis van het (voorheen) geldende bestemmingsplan zijn toegelaten. Wonen hoort daar echter niet toe. Er wordt echter ook ruimte geboden om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits die herontwikkeling een bijdrage levert aan het versterken van de ruimtelijke structuur en past binnen de gebiedsdoelen van het gebied.

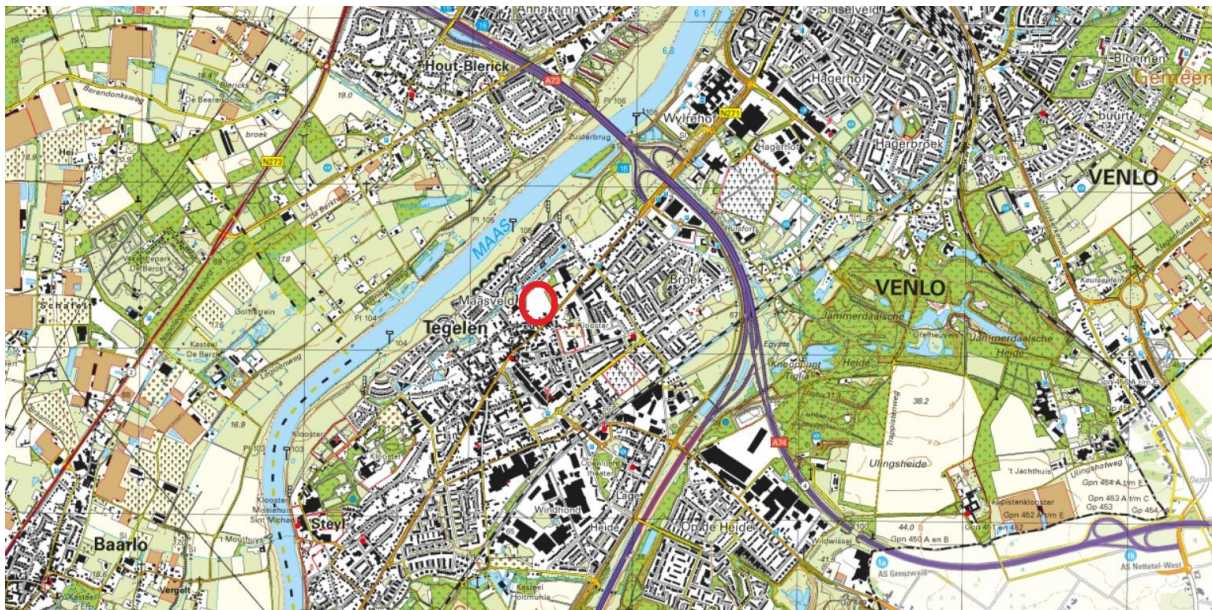
Op 19 juli 2022 hebben burgemeester en wethouders van Venlo besloten in principe medewerking te willen verlenen aan een verzoek van Antares om - in afwijking van het geldende bestemmingsplan - een wooninvulling op de locatie TMI-Hekkensterrein mogelijk te maken. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is echter - vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling alsmede vanwege de wenselijkheid om de nieuwe woonwijk direct te voorzien van een permanent planologisch-juridisch (beheers)regime - niet gekozen om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid, maar om het bestaande bestemmingsplan op deze locatie te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Boschkamp Tegelen’ voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de woningbouw op deze locatie. Het bestemmingsplan ‘Boschkamp Tegelen’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

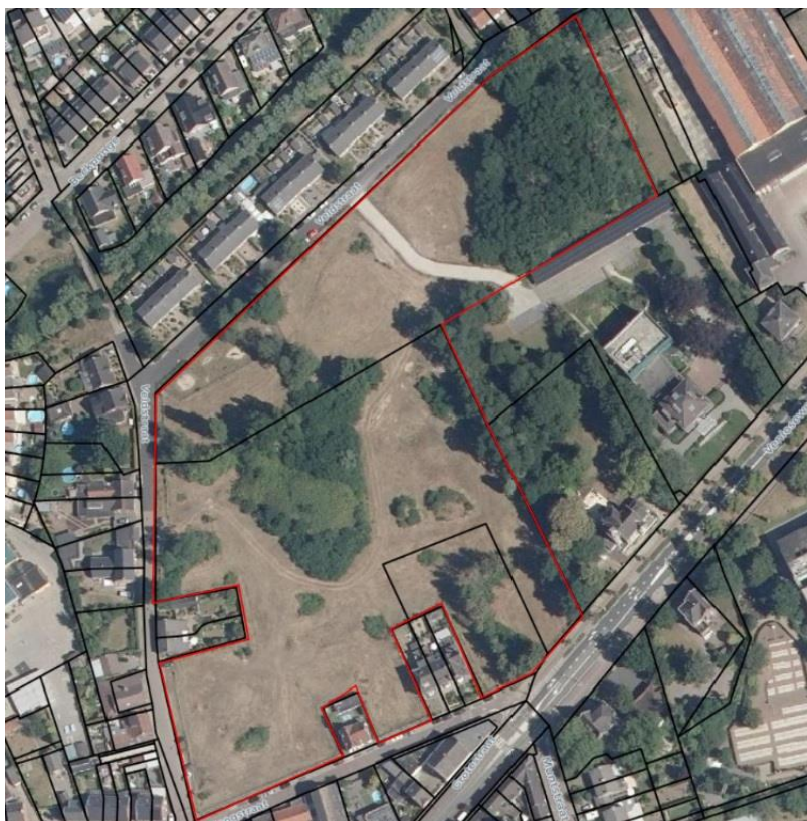
## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van c.q. de bestaande stedelijke contour om Tegelen. Het plangebied is gelegen binnen de verkeerskundige en stedenbouwkundige bebouwde kom. Het plangebied is plaatselijk bekend als Boschkamp Tegelen (omringd door de Veldstraat, Hoogstraat en Venloseweg te Tegelen), kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie A, nummers: 8853, 8854, 8720 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 30.591 m<sup>2</sup>.

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied op (boven)gemeentelijk niveau alsmede de concrete begrenzing van het plangebied aangegeven.



locatie van het plangebied e.o. op gemeentelijk niveau



begrenzing van het plangebied

### **1.3 Leeswijzer**

Deze plandoelichting is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 bevat een gebieds- en projectbeschrijving. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de relevante milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. In dit hoofdstuk is ook de waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, de handhavingsaspecten en de procedure worden behandeld in hoofdstuk 6.

## HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Beschrijving huidige staat plangebied

Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Tegelen op een jaren geleden gedeeltelijk gesaneerd voormalig bedrijventerrein. In het noorden en het westen wordt het gebied begrensd door woningen/woonstraat (Veldstraat), in het oosten door een bedrijventerrein en in het zuidoosten door de Venloseweg en de Hoogstraat.

Het plangebied is te kwalificeren als een functieloos en braakliggend (bouw)terrein. Het plangebied is geheel onbebouwd en onverhard. De huidige ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is bijzonder laag. De begroeiing in het plangebied bestaat vooral uit gras en diverse groepjes bomen (valse acacia's en ruwe berken) en struiken (als braam). Op het terrein liggen op diverse plaatsen hopen met grond, die grotendeels zijn begroeid. Het betreft hier gronddepots ten gevolge van de niet afgeronde bodemsanering. Het plangebied zal binnenkort wel worden ontdaan van diverse begroeiing, voor zover dit zonder omgevingsvergunning mag. Twee bomen, waarvan een aangemerkt is als waardevol, blijven vooralsnog gehandhaafd.

Onderstaande foto's geven een algemeen beeld van de huidige situatie van het plangebied.









## 2.2 Korte historische schets

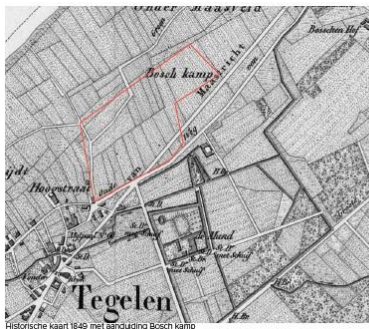
De kern Tegelen is gelegen in het Maasdal. In het vroege verleden was het agrarisch grondgebruik overheersend, maar in de periode 1850-1940 nam de importantie hiervan sterk af. De concentratie van nijverheid en industrie nam in deze periode sterk toe. Daardoor veranderde in de loop van de negentiende eeuw het gebied van een streek met een landelijk aanzien in een gebied met een sterk industriële signatuur. Tegelen liep bij deze industriële ontwikkeling voorop. In het begin betrof het met name het kleinbedrijf, daarna, tussen 1870 en 1900, deed ook het industriële grootbedrijf zijn intrede. Dankzij de hoogwaardige kleiafzettingen van Tegelen, floreerde in de periode 1850-1940 met name de keramische industrie. De bevolkingsgroei in de eerste decennia van de twintigste eeuw is door de industrialisatie enorm. In 1929 is het inwonertal verdubbeld ten opzichte van 1900. Al deze arbeiders moeten gehuisvest worden en liefst ook nog in de buurt van de industrie. Van gescheiden woonwijken en industrieterreinen heeft dan nog niemand gehoord. De nieuwe woningen worden gebouwd waar ze nodig zijn: op een steenworp afstand van de fabrieken.

Vanaf de jaren zestig in de twintigste eeuw neemt de Tegelse industrie in betekenis af. Het beleid van gemeente en provincie is vanaf deze periode gericht op het samenbrengen van de overgebleven fabrieken op bedrijfsterreinen. De vrijgekomen locaties worden opgevuld met woningbouw. Het gebied langs de Maas, waar het Maasveld gelegen is, is lang onbebouwd geweest. In de jaren '90 van de vorige eeuw en aan het begin van deze eeuw, is hier de meest recente grootschalige nieuwbouwwijk van Tegelen, het Maasveld ontstaan.

### **De naam Boschkamp**

De locatie huisvestte jarenlang de 'Tegelse Metaalwaren Industrie' en 'Hekkens IJzergieterij'. Voorheen was het een open gebied met langgerekte percelen en een houtwal, een groene akkerrand. De historische naam daterend vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw van het gebied is 'Boschkamp' (zie ook bijgaande kaart uit 1850). Naast het hergebruik van de naam komt er een nieuwe groenstructuur op de plek van de oude houtwal.

Enkele uitsneden van historisch kaartmateriaal zijn opgenomen in onderstaande afbeelding.



Historische kaart 1840 met aanduiding Bosch kamp



Luchtfoto 2020 de wijk Maasveld I



Luchtfoto 1923 de typerende dakvorm en baksteen komt terug in nieuwe de plannorming

## 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

### 2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en verkeer

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk centrumgebied van Tegelen. De ruimtelijke structuurdragers in dit gebied zijn duidelijk herkenbaar. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Hoogstraat, dit is de historische (middeleeuwse) doorgaande weg van vóór de aanleg van de huidige rijksweg. Er is hier sprake van een organisch gegroeide structuur met een diversiteit aan bebouwing uit verschillende periodes die gezamenlijk een aantrekkelijk beeld opleveren.

De noordkant van het plangebied wordt gekenmerkt door rationele stedenbouw. De Veldstraat kent zijn oorsprong in de jaren '70. Ten noorden van deze straat bevindt zich de wijk Maasveld I, gevormd in de jaren '00. Deze wijk is gebouwd op de opgehoogde uiterwaarden van de Maas en kent een heldere opzet. De wijk kenmerkt zich tevens door een aantal woningen gelegen aan de Maas die een exceptioneel uitzicht hebben over de rivier.

Het concept van de beoogde woonwijk 'Boschkamp' verenigt deze twee ruimtelijke structuren. Het historische van Tegelen en het rationele van Maasveld vinden elkaar en vormen een symbiose van oud en nieuw. Dit gebeurt door de weg en de groene ruimte die als een 'ritssluiting' de twee structuren aan elkaar verbindt (zie verder ook de stedenbouwkundige toelichting in paragraaf 2.4.1 van deze plantoelichting).

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Venloseweg die ten zuidoosten langs het plangebied ligt. Dit betreft een weg die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan als hoofdontsluitingsweg is gekwalificeerd en in een ruimer verkeerskundig verband zowel deel uitmaakt van de hoofdverbinding tussen Venlo-stad, de A73 en Tegelen alsmede van de noord-zuidroute dwars door Tegelen (samen met de Grotestraat en Roermondseweg). De andere wegen langs en nabij het plangebied (Hoogstraat, Veldstraat en Boskampstraat) zijn erfontsluitingswegen (in de vorm van woonstraten). Op de Venloseweg geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. De daaraan aansluitende wegen (Hoogstraat, Veldstraat en Boskampstraat) vallen binnen een 30 km/uur- gebied.

Parkeren in de omgeving van het plangebied gebeurt deels op eigen terrein (vooral bij de woningen, kantoren en bedrijven langs de Venloseweg) en deels in de openbare ruimte door middel van langsparkeren. Dit laatste is vooral het geval langs de Hoogstraat en de Veldstraat. Parkeren op eigen terrein vindt daar slechts incidenteel plaats, vooral ook omdat de meeste woningen niet privé zijn, maar eigendom van woningbouwcorporatie Antares.

### 2.3.2 Groen en water

Uit de kaart 'groenblauwe basisstructuur' (deel 1) van de Agenda Groen & Water 2020 blijkt dat het plangebied op dit moment slechts in beperkte mate groenblauwe waarden heeft. Deze waarden beperken zich tot algemene – laagwaardige - groenvoorzieningen, vooral aan de randen van het plangebied.

Het plangebied is te kwalificeren als een braakliggend, onbebouwd terrein. De begroeiing in het plangebied bestaat vooral uit ruig grasland en diverse groepjes bomen (valse acacia's en ruwe berken) en struiken (als braam). Op het terrein zijn op diverse plaatsen hopen met puin gesitueerd, die grotendeels zijn begroeid.

De omliggende woonstraten (Hoogstraat en Veldstraat (westzijde)) hebben een 'stenig' karakter. Er is slechts een beperkt oppervlak aan openbaar groen en boomstructuren. Bijna al het groen dat aanwezig is, is stedelijk (openbaar) groen. Privé voortuinen zijn er vooral aan de Veldstraat (noordzijde) en veel minder aan de Hoogstraat en Veldstraat (westzijde).

Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers e.d.) is afwezig ter plaatse van het plangebied.

### **2.3.3 Functies**

Het plangebied zelf is een nagenoeg functieloos, braakliggend, onbebouwd terrein. De enige functie binnen het plangebied is een speeltuin op de hoek van de noordelijke en de westelijke zijde van de Veldstraat.

Het overgrote deel van de directe omgeving van het plangebied heeft een woonfunctie. Zowel de Hoogstraat als de Veldstraat functioneren vooral als woonstraten. In de directe omgeving van het plangebied komen enkele kleinere bedrijven voor (zoals een kantoor/Arbodienst, muziekopleidingsinstituut, restaurant, detailhandel (woninginrichting), dienstverlening). Twee grootschaligere (niet-woon)functies in de directe omgeving van het plangebied zijn het hoofdkantoor van Antares en een keramische fabriek (Keramische Industrie Limburg).

## **2.4 Projectbeschrijving**

### **2.4.1 Stedenbouw, architectuur, programma en maatvoering**

#### *Stedenbouw*

Het concept van de beoogde woonwijk 'Boschkamp' verenigt de zuidelijk en noordelijk gelegen ruimtelijke structuren: het historische-organisch gegroeide deel van Tegelen (zuidzijde) en het modern-rationele van het Maasveld (noordzijde) vinden elkaar en vormen een symbiose van oud en nieuw. Dit gebeurt door de weg en de groene ruimte die als een 'ritssluiting' de twee structuren aan elkaar verbindt.



stedenbouwkundige hoofdopzet nieuwe woonwijk (bron: CB5)

In het stedenbouwkundige ontwerp zijn hierbij de volgende randvoorwaarden in acht genomen:

- Bestaande woningen inpassen in de nieuwe buurt.
- Groene buurt met woonkwaliteit en zichtlijnen op bestaand groen en een centrale groen ruimte.
- Nieuw te ontwerpen kruising als aansluiting van de buurt op de Venloseweg. Deze buurtentree accentueren.
- Netwerk van woonpaden (langzaam verkeer) door de buurt aansluiten op het netwerk in de omgeving (centrum, richting de Maas).
- Parkeren volgens de gemiddelde parkeernorm uit de CROW. Parkeren op eigen terrein berekenen aan hand van de richtlijn uit de CROW.
- Achterontsluiting voor kantoor Antares.
- Het zuidelijke plandeel in sfeer aansluiten op dorps- en historisch karakter van de kern van Tegelen. Ruimere kavels met parkeren op eigen terrein, haagjes en een losse strooiing van gebouwen.
- Noordelijk plandeel in sfeer aansluiten op later ontwikkelde uitbreidingswijk: blokverkaveling, ritmiek/herhaling en een meer open structuur.

### *Verkaveling*

Er is een verkaveling opgesteld ten behoeve van de realisatie van de beoogde woonwijk. Deze verkavelingsopzet is verdeeld over de vier deelgebieden van de nieuwe woonwijk. Per deelgebied is de verkaveling als volgt vormgegeven:



### Deelgebied 1: Dorps wonen

- De bestaande woningen zijn in de verkaveling ingepast.
- De nieuw te ontwikkelen woningen richten zich ook op de omliggende straten.
- Er is een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopbestendige woningen gepland. Voor de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen is er de optie om deze levensloopbestendig uit te voeren.
- De woningen zijn ingetekend op ruime percelen, waarbij men grotendeels op eigen terrein kan parkeren.
- Het woonpad doorsnijdt het woonblok om het binnengebied toegankelijk te maken.
- Het binnengebied is voor alle verkeer toegankelijk vanaf de noordzijde en alleen voor langzaam verkeer vanaf de zuidzijde.
- Erfafscheidingen worden mee-ontworpen bij de (baksteen)architectuur van de woningen, danwel worden er groene erfafscheidingen gerealiseerd.
- De bestaande parkeerplaatsen aan de Hoogstraat zijn behouden en deels verplaatst (en daarom niet meegeteld in de parkeerbalans).
- Het parkeren aan de zuidzijde van de Veldstraat is deels officieel géén parkeerruimte. Er zijn twaalf parkeerplaatsen teruggebracht in het ontwerp ter compensatie van de parkeerfunctie.
- Dit deelgebied omvat een sluitende parkeerbalans.

## Deelgebied 2: Industrieel wonen

### *kwantitatieve centrale groene ruimte*

- Het appartementengebouw ligt vrij in deze centrale groene ruimte.
- De bebouwing is gericht op de centrale groene ligging.
- In het park liggen wadi's voor het bufferen en infiltreren van regenwater.
- Het bestaande groen en hoogteverschil worden (deels) behouden in deze ruimte.
- De historische akkerrand wordt hersteld als houtwal.
- Er is ruimte voor een speelplek.
- Er lopen routes naar en door de centrale groene ruimte heen.

### *aansluiting met doorgaande woonstraat*

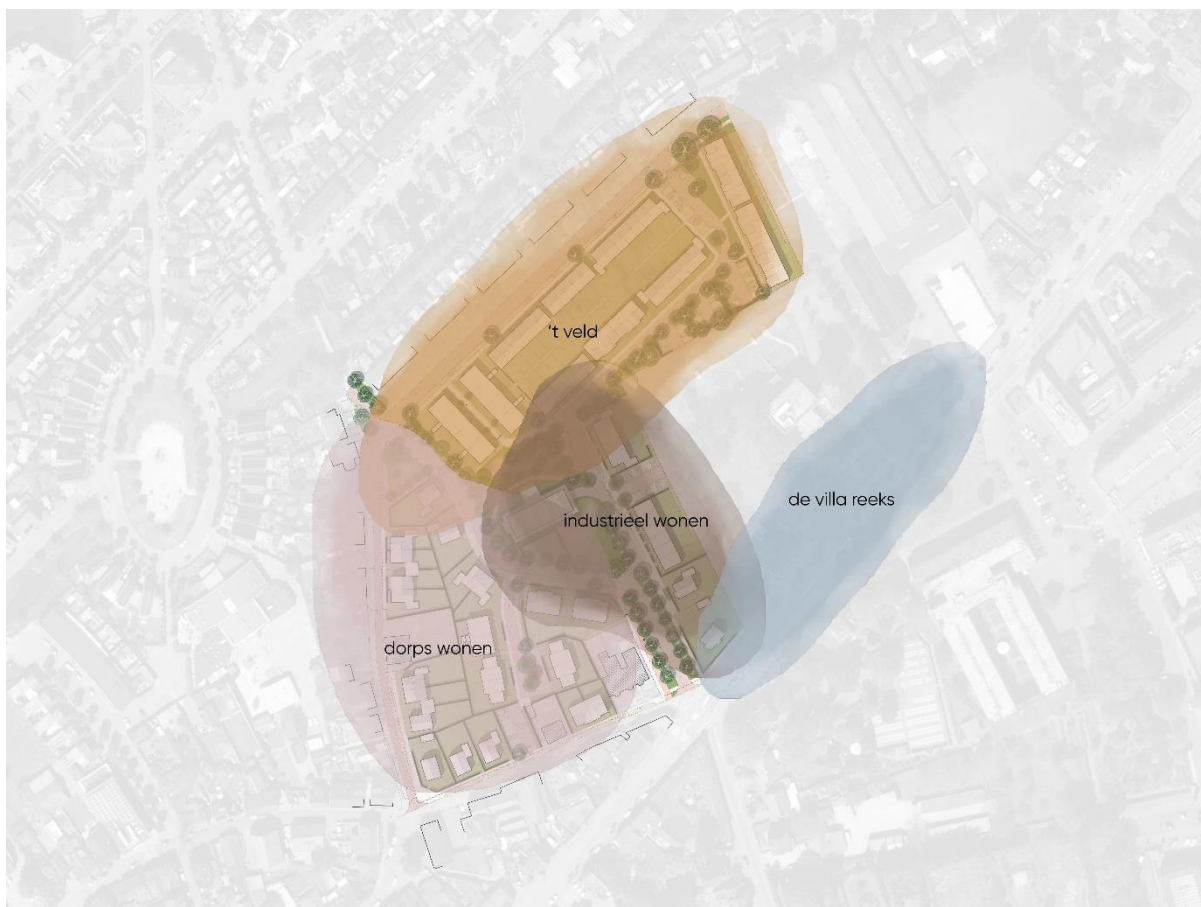
- De hoofdonthoudingsweg (5,50 m breed (en ter hoogte van de Venloseweg 6 m breed)) wordt gecombineerd met de centrale groene ruimte.
- Voetpaden zijn aan minimaal één zijde van de hoofdweg voorzien.
- De bestaande bomen worden aan de gebiedsentree behouden.
- De hoofdonthoudingsweg scheidt twee woonsferen van elkaar.

## Deelgebied 3: 't Veld

- Aan de Veldstraat zijn huur- en koop rijwoningen gesitueerd.
- Rug-aan-rug met de rijwoningen aan de Veldstraat liggen levensloopbestendige koopwoningen en huur- en koop rijwoningen.
- Er is een woonpad met levensloopbestendige huurwoningen. Het woonpad is 3,5 meter breed en heeft aan weerszijden een groenstrook van 2,0 meter, met ruimte voor kleine bomen en heesters. Hierdoor kan er niet geparkeerd worden op deze plekken.
- De bebouwing aan de oostzijde (levensloopbestendige huurwoningen) grenst met de achterzijde aan de bestaande percelen. De bebouwing op geruime afstand (+ 30 meter) van de bestaande bedrijfsfunctie.
- De woonstraat heeft het karakter van een woonerf met doorgaande structuur. Er is geen verkeersfunctie, maar enkel verkeer t.b.v. de woningen ter plaatse gewenst.
- Het parkeren is opgelost aan de woonstraat in de buurt. Daar waar parkeren ongewenst is, is dit niet mogelijk door landschappelijke inpassingen als heesters, bomen en boomstronken.
- Dit deelgebied omvat een sluitende parkeerbalans.

## Deelgebied 4: Villa Reeks

- Ruime kavel(s) die de entree markeren
- Parkeren op eigen terrein.
- Hagen tussen percelen als erfafscheiding.
- Erfafscheidingen openbaar gebied: muurtjes met hekwerken.



deelgebieden (bron: QMVH Architectuur)

### *Architectuur en beeldkwaliteit*

Er wordt beoogd om de architectuur, kavelstructuur en beeldkwaliteit van de diverse woningtypen respectievelijk de diverse woonbuurten te 'matchen' met de beoogde specifieke ruimtelijke karakteristiek in ieder van de vier deelgebieden van de nieuwe woonwijk. De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

#### **Dorps wonen**

- organisch gegroeide kavelstructuur;
- diversiteit aan bebouwing;
- bestaande bebouwing is ingepast;
- de kern bestaat uit levensloopbestendige woningen;
- de rand bestaat uit een mix van tweekappers en vrijstaande woningen;

#### **Industrieel wonen**

- industrieel karakter;
- bebouwing met verschillende type daken, zoals: shed-, platte- en hellende daken;
- appartementengebouw in de kern (bestaande uit 5 bouwlagen en een halfverdiepte kelder);

#### **'t Veld**

- aansluiting op bebouwingsstructuur richting de Maas;
- aansluiting op architectuur van de Veldstraat;
- mix van goedkope rijwoningen en levensloopbestendige woningen en huurwoningen in verschillende categorieën.



## Villa Reeks

- entree villa (directeurswoning), voor fraaie binnenkomst van gebied;
- Accenten en gebruik hoogwaardige materialen in de gevels.
- Erfafscheidingen openbaar gebied: muurtjes met hekwerken.

Voor wat betreft de gewenste beeldkwaliteit vormt het recent opgestelde beeldkwaliteitsplan Boschkamp Tegelen het primaire kader. De Welstandsnota gemeente Venlo 2013 zal worden aangevuld met dit beeldkwaliteitsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan vervangt gedeeltelijk het Beeldkwaliteitsplan Tegelen uit 2005 dat op het zuidelijke deel van deze ontwikkellocatie gold.

Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

### *Planeconomie, woningbouwprogramma en bouwkundige maatvoering*

Het plangebied kent een oppervlakte van 30.591 m<sup>2</sup>. Daarvan is circa 18.025 m<sup>2</sup> (59%) uitgeefbaar terrein. Er wordt circa 12.566 m<sup>2</sup> gereserveerd als openbaar gebied, waarvan circa 7.700 m<sup>2</sup> voor verharding (wegen, straten, trottoirs, parkeerplaatsen) en 4.866 m<sup>2</sup> aan groen en water. Dat is circa 16% van het totale openbare deel van het plangebied.

Het project heeft betrekking op het realiseren van een nieuwe woonwijk met 103 woningen, bestaande uit 61 koopwoningen en 42 huurwoningen (59% koop resp. 41% huur). Daarvan zijn er verder:

- 8 vrijstaande woningen (2 bouwlagen met kap);
- 14 appartementen in één centraal woongebouw (5 woonlagen met sheddak en platte afdekking);
- 20 twee-onder- een- kapwoningen waarvan:
  - 2 met 1 bouwlaag en platte afdekking;
  - 6 met 1,5 bouwlaag met kap;
  - 4 met 2 bouwlagen en platte afdekking;
  - 8 met 2 bouwlagen met kap;
- 61 aaneengebouwde woningen waarvan:
  - 8 met 1 bouwlaag en platte afdekking;
  - 9 met 2 bouwlagen en platte afdekking;
  - 10 met 3 bouwlagen en platte afdekking;
  - 34 met 2 bouwlagen met kap.

Van de 61 koopwoningen worden er 24 levensloopbestendig (LBB) uitgevoerd (10 woningen type E & F en 14 koopappartementen). Dit betekent dat 39% van het aanbod aan koopwoningen levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Naast de 24 koopwoningen, worden er ook 19 huurwoningen levensloopbestendig uitgevoerd. In totaal worden er dus 43 woningen levensloopbestendig uitgevoerd en dat is 42% van het totale programma.



woningtypes (bron: QMVH Architectuur)

Voor het appartementengebouw geldt verder nog dat het gebouw circa 3 meter verdiept – ten opzichte van het peil - komt te staan en met de parkeergarage en de bergingen circa 1 meter boven maaiveld uitsteekt. De woonruimtes liggen dus iets verhoogd. Rondom is een talud tegen het gebouw van ca. 2 meter, waardoor er een landschappelijke overgang is tussen privé en openbaar terrein.

## 2.4.2 Ontsluiting en parkeren

### Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt deels gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en deels wordt nieuwe infrastructuur aangelegd. De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt plaats via de Venloseweg. Verder wordt er een nieuwe centrale ontsluitingsweg door de woonwijk aangelegd tussen de Venloseweg en de Veldstraat. Ook wordt er een nieuwe woonstraat aangelegd tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Veldstraat. Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe centrale ontsluitingsweg op de Venloseweg zal dat punt van de Venloseweg worden vormgegeven als een kruispunt met een verkeersregelinstantie (VRI).

Mede om dit nieuwe kruispunt veilig en efficiënt te laten functioneren zal de Hoogstraat van dit kruispunt worden afgekoppeld. De Hoogstraat zal een langzaam verkeersverbinding worden en voor gemotoriseerde voertuigen (auto/bestelbus) alleen nog voor bestemmingsverkeer (bewoners, bezoekers en bezorgers) en hulpdiensten bereikbaar zijn.

De gemeente Venlo heeft zelf het voornemen om via de nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg de achterliggende woonwijk (Maasveld 1 en 2) beter te ontsluiten. Daartoe zal buiten het plangebied en via een afzonderlijke planologische procedure een aanpassing van de openbare weg/openbare ruimte door de gemeente Venlo worden gerealiseerd.

Royal Haskoning DHV heeft het stedenbouwkundige plan (met de daarin opgenomen wegen-en stratenstructuur inclusief de aansluiting op de bestaande verkeersstructuur) verkeerskundig beoordeeld, waarbij de toekomstige verkeersproductie uitgangspunt is.

Voor de nieuwbouwwijk Boschkamp is de verkeersproductie bepaald en vervolgens is de nieuwbouwwijk ook toegevoegd aan het “verkeersmodel Noord-Limburg, Prognosejaar 2030”, om zo het verkeerskundig effect van de nieuwbouwwijk te bepalen. De verkeersgeneratie van de wijk is bepaald met behulp van de CROW 381 en resulteert in 726 mvt/etmaal op een werkdag, onderverdeeld in 363 aankomsten en 363 vertrekken.

Uitvoering van het stedenbouwkundige plan leidt tot een goed ingerichte nieuwbouwwijk en - met verwerking van een aantal aangegeven aandachtspunten in het stedenbouwkundige plan – wordt er een verkeerskundig goede en verkeersveilige ontsluitingsstructuur gerealiseerd. De wegenstructuur betreffen allemaal erftoegangswegen 30 km/u binnen de bebouwde kom waarop, met de betreffende inrichting, deze snelheid ook gewaarborgd is.

#### *Parkeren*

Binnen het plangebied wordt verder de benodigde parkeergelegenheid gerealiseerd die deze nieuwe woonwijk met zich brengt. De parkeernormen van Venlo zijn afgestemd op de landelijke normen. Deze staan weergegeven in de publicatie 381 van het CROW: “Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkcijfers naar parkeernormen” (december 2018). Er gelden verschillende parkeernormen voor de verschillende koop- en huurwoningen die binnen het plangebied gerealiseerd worden. Dat varieert van minimaal 1,2 pp/woning voor levensloopbestendige sociale huurwoningen tot 2,6 pp/woning voor vrijstaande koopwoningen.

Er is een parkeerplan opgesteld waarbij er per deelgebied parkeerplaatsen op zowel eigen terrein als binnen het bestaande en nieuwe openbare gebied zijn opgenomen. Dit parkeerplan is verwerkt in het stedenbouwkundige en civieltechnische ontwerp van dit nieuwe woongebied.

Uitgaande van een woningbouwprogramma van 103 woningen dienen er – op basis van de diverse parkeernormen voor de diverse woningtypen (koop/huur) - minimaal (afgerond) 185 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied.

#### *Appartementengebouw*

Voor wat betreft het parkeren ten behoeve van het appartementengebouw geldt dat onder het appartementengebouw een halfverdiepte parkeerkelder wordt gerealiseerd waarin een deel (9 parkeerplaatsen) van de parkeerdruk wordt opgevangen. De overige parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw worden gerealiseerd in de aansluitende openbare ruimte. Ieder appartement heeft ook een eigen inpandige berging annex scootmobiel- en fietsruimte.

Typologie	Aantal	P-norm min.	P-norm max.	P-gemiddeld CROW	gem. parkeerhoeft	Type parkeerplaats	# P eigen terrein / openbare ruimte
Type A: rij tussen/hoek	11	1,5	2,3	1,9	20,9	geen = 0	0,0
Type A: rij hoek	5	1,5	2,3	1,9	9,5	enkele oprit = 1,0	5,0
Type A: rij hoek	1	1,5	2,3	1,9	1,9	brede oprit = 2,0	2,0
Type B: rij industrieel tussen	2	1,5	2,3	1,9	3,8	geen = 0	0,0
Type B: rij industrieel hoek	2	1,5	2,3	1,9	3,8	enkele oprit = 1,0	2,0
Type C: twee-onder-één-kap	5	1,7	2,5	2,1	10,5	enkele oprit = 1,0	5,0
Type C: twee-onder-één-kap	5	1,7	2,5	2,1	10,5	brede oprit = 2,0	10,0
Type D: vrijstaand	1	1,8	2,6	2,2	2,2	enkele oprit = 1,0	1,0
Type D: vrijstaand	5	1,8	2,6	2,2	11,0	brede oprit = 2,0	10,0
Type E: llb twee-onder-één-kap	4	1,7	2,5	2,1	8,4	brede oprit = 2,0	8,0
Type E: llb twee-onder-één-kap	2	1,5	2,3	1,9	3,8	enkele oprit = 1,0	2,0
Type F: llb twee-onder-één-kap	4	1,7	2,5	2,1	8,4	enkele oprit = 1,0	4,0
Appartementen	5	1,2	2,0	1,6	8,0	geen = 0	0,0
Appartementen	7	1,2	2,0	1,6	11,2	halfverdiepte garage = 1,0	7,0
Penthouse	2	1,4	2,2	1,8	3,6	halfverdiepte garage = 1,0	2,0
<i>huur</i>							
Type K: rij	17	1,2	2,0	1,6	27,2	geen = 0	0,0
Type L: rij industrieel	6	1,2	2,0	1,6	9,6	geen = 0	0,0
Type M: llb 1 laag	8	1,2	2,0	1,6	12,8	geen = 0	0,0
Type M: llb 1 laag	2	1,2	2,0	1,6	3,2	enkele oprit = 1,0	2,0
Type N: llb 2-laags	9	1,2	2,0	1,6	14,4	geen = 0	0,0
<b>Subtotaal</b>	<b>103</b>	<b>143,5</b>	<b>225,9</b>	<b>1,79</b>	<b>184,7</b>		<b>60,0</b>
						<u>Deelgebied 't Veld</u> langsparkeren haaksparkeren	22,0 43,0
						<u>Deelgebied industrie</u> langsparkeren haaksparkeren	14,0 24,0
						<u>Deelgebied Dorps wonen</u> langsparkeren haaksparkeren	15,0 8,0
						Hoogstraat 12 + 1	2,0
<b>Subtotaal</b>							<b>128,0</b>
<b>TOTAAL</b>					<b>184,7</b>		<b>188,0</b>

type parkeerplaats	theoretisch h aantal	gemeente Venlo telling
geen = 0	0	0,0
enkele oprit = 1,0	1	1,0
lange oprit (achter elkaar) = 1	2	1,0
brede oprit = 2,0	2	2,0
halfverdiepte garage = 1,0	1	1,0
halfverdiepte garage = 2,Oplek	2	2,0

**Parkeerbalans**



parkeerplaatsen binnen nieuwe woonwijk (bron: QMVH Architectuur)

### Conclusie

Het stedenbouwkundige- en civieltechnische ontwerp voor dit nieuwe woongebied voorziet in 188 parkeerplaatsen. Hiermee wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien.

### 2.4.3 Openbare ruimte: groen en water

#### *Openbare ruimte en openbaar groen in en om het plangebied*

Het plangebied kent een oppervlakte van 30.591 m<sup>2</sup>. Daarvan wordt 4.866 m<sup>2</sup> gebruikt voor groen- en watervoorzieningen. Dat is circa 16% van het openbare deel van het plangebied. De openbare ruimte voorziet derhalve in een ruime mate aan openbare groenvoorzieningen in de vorm van geconcentreerd en gestructureerd stedelijk groen door clusters en lanen van bomen waardoor er veel *schaduwgroen* in de openbare ruimte aanwezig zal zijn. Daarmee worden hitte-eilanden en hitte-stress zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is er nog de mogelijkheid dat bewoners zelf privaat groen (in de vorm van tuinen) realiseren

Op onderstaande afbeelding is de verhouding bebouwd-verhard oppervlak en openbaar groen en (maximaal) potentieel privaat groen weergegeven.

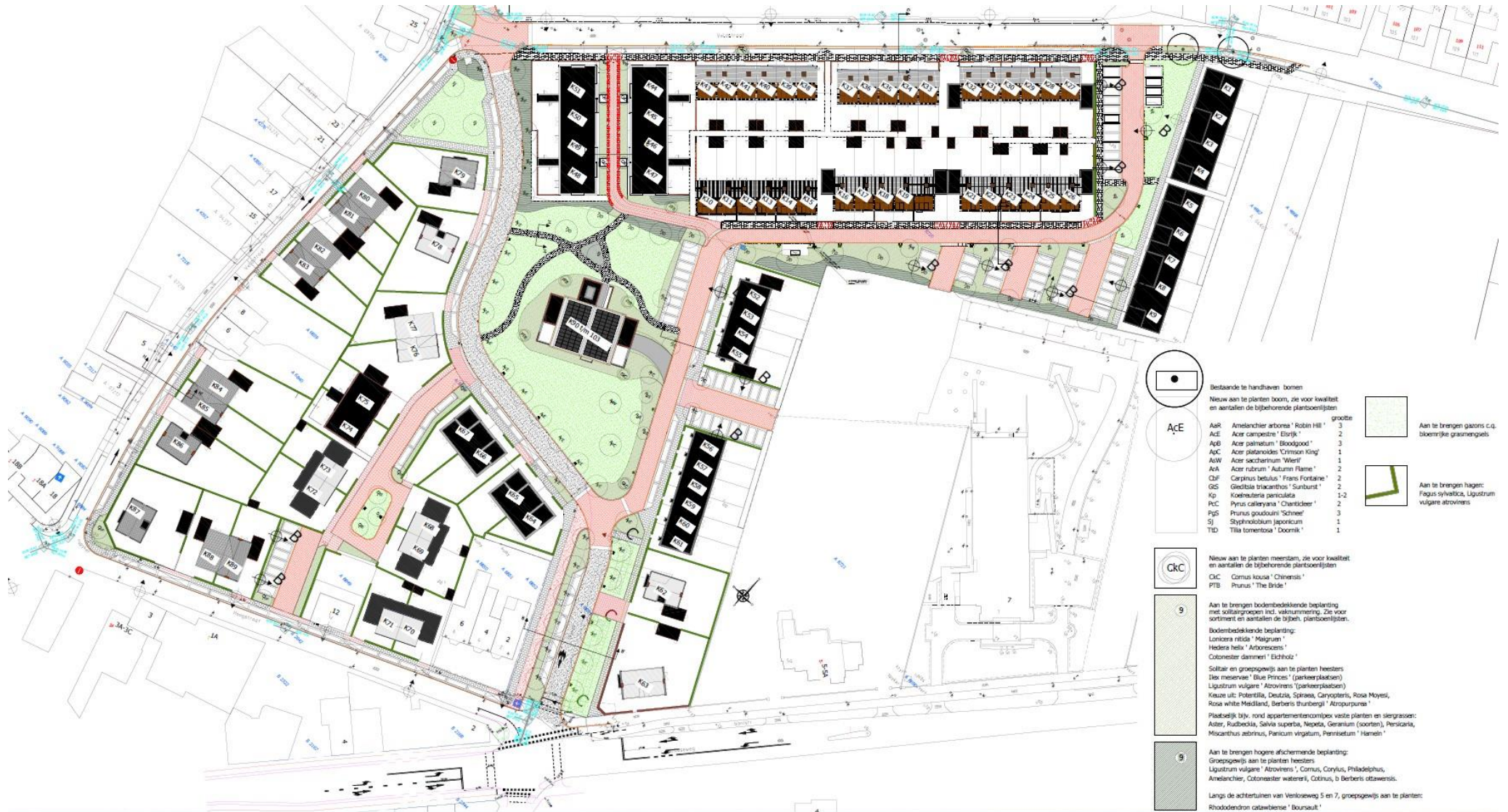


verhouding verhard oppervlak vs groenoppervlak

De bestaande speeltuin op de hoek Veldstraat (noord) en Veldstraat (west) zal verdwijnen. In plaats daarvan komt er een nieuwe ruime speelplek in het centrale groene gebied.

#### *Water*

Uitgangspunt is dat 100% van al het hemelwater dat valt op het nieuw afvoerend verhard oppervlak van het project, ook binnen het plangebied zelf geborgen en verwerkt dient te worden. Ten behoeve van het duurzaam verwerken van schoon hemelwater is er gekozen om een tweevoudig watersysteem te ontwerpen. Het hemelwater vanaf de openbare ruimte (wegen, woonstraten, openbare parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs) wordt geborgen en kan infiltreren via infiltratieriolen en bij piekbuien in de centrale **WADI'S** in het plangebied. Ter plaatse van de woningen/woonpercelen dient dan al het hemelwater op het eigen woonperceel verwerkt te worden. Er is daarom gekozen voor de aanleg van **infiltratiekratten** onder het achtererf/achtertuintuin bij iedere woning.



Groen- en waterplan



### 2.4.3 Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

#### *Duurzaam bouwen*

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Bij de ontwikkeling van het energieconcept staat het thermisch comfort voor de toekomstige bewoners centraal. De gebouwschil rondom de woningen wordt uitgevoerd als zeer hoogwaardige schil met een hoge thermische isolatie, HR++ beglazing) en hoge luchtdichtheid. Naast het voorkomen van warmteverliezen zorgt dit voor zeer comfortabele oppervlaktetemperatuur van zowel wanden als glasvlakken en wordt koudeval voorkomen. Door de standaard toepassing van een individuele lucht-water warmtepomp met laagtemperatuur-vloerverwarming kan er zowel worden verwarmd als gekoeld.

Met name de temperatuuroverschrijding (zgn.TO-juli-eis) wordt voorkomen door de integratie van actieve koeling als onderdeel van de warmtepompinstallatie. In combinatie met balansventilatie (waarbij de ingeblazen verse lucht wordt voorverwarmd) is maximaal bewonerscomfort gegarandeerd in zowel winter als zomer.

Alle te realiseren woningen worden uiteraard gasloos. Er wordt verder voorzien in de aanleg van PV-panelen (zonne-energie).

#### *Circulariteit (C2C)*

Circulariteit sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

#### *Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*

Er wordt verder ingezet op natuurinclusief bouwen. In de stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met infiltratie van hemelwater en er wordt nadrukkelijk voorzien in een ruime hoeveelheid bomen binnen de openbare ruimte. Naast het stimuleren van de biodiversiteit hebben de beoogde groenvoorzieningen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heelt groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO<sub>2</sub> en productie van zuurstof.

Bij de inrichting van het plangebied wordt dus nadrukkelijk ingezet op zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding. Deze ruime oppervlakte aan hoogwaardige groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het **hitte-eiland-effect** in dit stedelijke gebied.

### 2.4.4 Sociale veiligheid

De gemeente Venlo bevordert veiligheid, vooral in en om woningen, scholen en zorginstellingen. Hiermee wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de (semi)openbare ruimten en de directe (woon)omgeving te verbeteren. De sociale veiligheid in de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd doordat de hoofdtoegang tot de woningen altijd plaatsvindt via een openbare weg. In de nieuwe wijk zal voldoende openbare straatverlichting aanwezig zijn.

Het aspect sociale veiligheid zal verder op nader te bepalen manieren vertaald worden in de ontwerpen van de woningen. Gedacht wordt hierbij in ieder geval aan het toepassen van geen of lage borstweringen, waardoor er vanuit de woningen een beter zicht op straat is en er daardoor meer sociale controle is. Alle ramen en deuren worden voorzien van gecertificeerd hang-en-sluitwerk, herkenbaar aan het SKG® of 'V' logo.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen, zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

#### Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

#### *Afweging*

Het project is, op nationaal niveau gezien, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

### **3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

#### *Afweging*

Het project betreft een transformatie en stedelijke herinvulling van bedrijfsterein naar woongebied binnen bestaand (binnen)stedelijk gebied, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor wat betreft de toepassing van de 'laddertoets' bij omgevingsvergunningverlening stelt artikel 5:20 Bor dat artikel 3.1.6. Bro van toepassing is bij omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (buitenplanse omgevingsvergunningen). De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2821 (dorpskern Annen)).

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is ook een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gegeven. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

*'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'.*

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied - onder meer - ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied (zie hiervoor o.a. ABRvS 28 april 2015, 201408996/1/R6).

### *Afweging*

Het onderhavige project voorziet in de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie in een nieuw woongebied met 103 woningen. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

Uit de toetsing van het project aan de LDV blijkt dat het beoogde woningbouwprogramma binnen het marktgebied past binnen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte. Verder wordt de woningbouw gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Tegelen.

Voor de volledige laddertoets wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Limburg**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

#### **1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving**

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

#### **2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.**

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme,

zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt.

Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

### **3. Klimaatadaptie en energietransitie.**

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- A. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- B. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### **A. Thema Wonen en leefomgeving**

De Omgevingsvisie Limburg houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

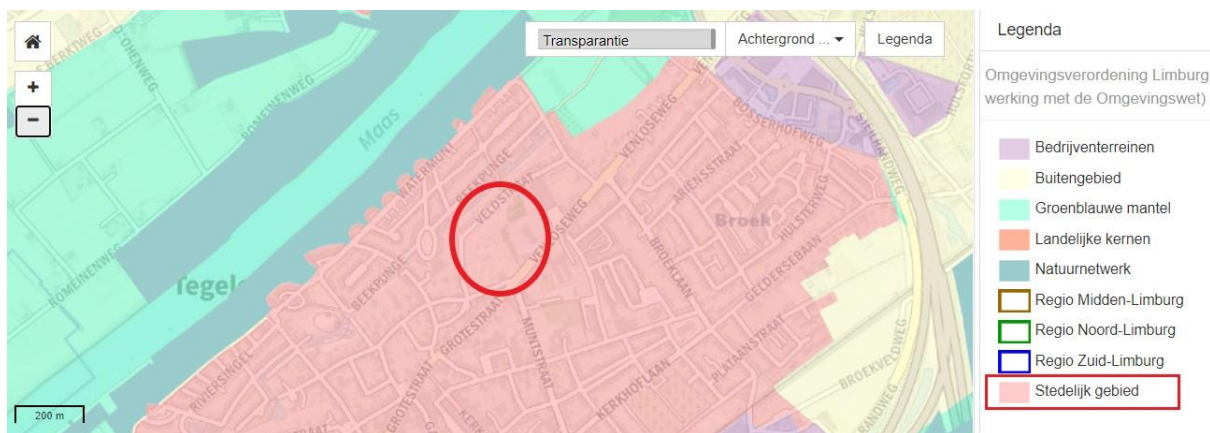
## B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogd in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

### Afweging

Het plangebied is gelegen in de zonering 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



### zonering

De gemeente Venlo kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

De aan de orde zijnde herontwikkeling en transformatie van het plangebied tot een nieuwe binnenstedelijke woonlocatie met een veel betere ruimtelijke (omgevings)kwaliteit, in een hoogwaardige architectuur en voor een specifiek segment in de woningmarkt (sociale huurwoningen), past in de beleidsvisie van de provincie.

### **3.2.2 (Wijzigingsverordening) Omgevingsverordening Limburg 2014 en Omgevingsverordening 2021**

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

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

#### **Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 29 maart 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Limburg het ontwerpbesluit genomen waarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt **aangevuld** met een viertal instructieregels. Het gaat om de instructieregels over:

1. Wonen;
2. Huisvesting internationale werknemers;
3. Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
4. Zonne-energie (zonneparken).

De Wijzigingsverordening is op 30 september 2022 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg.

#### *Reikwijdte verordening*

#### **Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen**

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

#### *Afweging*

Ad a.

Dit plan voldoet aan de POVI met de daarin opgenomen principes en zonering. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

Ad b. en c.

De paragrafen 3.3.1, 3.4.3, 3.4.4 en 3.4.5 van deze plantoelichting bevat de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en het gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar deze paragrafen. Deze lokale en regionale toetsing komt tevens overeen met de aanvullende instructieregels uit de Wijzigingsverordening voor wat betreft het onderdeel Wonen.

Ad d.

De monitoring van de uitvoering van de woningbouw in dit ruimtelijke plan vindt plaats via de plancapaciteitsmonitor Limburg ([www.pcmlimburg.nl](http://www.pcmlimburg.nl)).

Ad e.

Realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt beoogd zo spoedig mogelijk plaats te vinden, doch in ieder geval binnen 5 jaar.

### **Omgevingsverordening 2021**

Regels van eenzelfde strekking zijn ook opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2021. Deze verordening treedt echter pas tegelijk met de Omgevingswet (op 1 januari 2024) in werking.

## **3.3 Regionaal beleid**

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

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

#### *Analyse bestaande woningvoorraad*

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Analyses van de regionale woningvoorraad geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' ging het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in



aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. In de Regionale Woonvisie wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad is op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld.

Dit alles vormt een bouwsteen voor het beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

#### *Afweging*

Er worden 103 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 43 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod bestaand uit 89 grondgebonden woningen en 14 appartementen. In het plan worden de navolgende woningen gerealiseerd:

Type Woning	Aantal
huur, huis, sociale huur	36
huur, huis, geliberaliseerde huur	6
koop, 2 onder 1 kap	20
koop, huis, vrijstaand	6
koop, tussen/hoek	21
koop, appartement, midden	12
koop, appartement, duur	2

Deze woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande kern (Tegelen), hetgeen in overeenstemming is met de regionale uitgangspunten. Regionaal is geconstateerd dat er een sterke behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen (in alle segmenten en oppervlakteklassen). Voor reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen (daarnaast ontstaat er ook een overschot in reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen).

Het toevoegen van de beoogde woningtypes binnen onderhavig plan zorgt zodoende niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Daarnaast sluit onderhavig plan vanuit het duurzaamheidsperspectief (zie paragraaf ...) aan op de verduurzaming van de woningvoorraad. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Strategische visie Venlo 2040**

De gemeenteraad van Venlo heeft op 26 mei 2021 de 'Strategische visie Venlo 2040' vastgesteld. Hiermee is de Strategische visie Venlo 2030 geactualiseerd. Deze Strategische visie is een belangrijk beleidsdocument, waarin de hoofdrichting staat beschreven van de door de gemeente(raad) gewenste toekomstige ontwikkeling van de stad als geheel. Deze hoofdrichting heeft echter een abstract karakter en dient nader te worden geconcretiseerd in tactische beleidsdocumenten.

In de nieuwe strategische visie- zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om onze voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden.

In de Strategische visie wordt het volgende toekomstbeeld voor het Venlo van 2040 geschetst:

#### ***“Thuis in Venlo***

*Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van onze economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.*

*Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en onze voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol.*

*Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben.*

*De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen. De overheid en inwoners moeten bescheiden zijn in hun verwachtingen over en weer.*

#### ***Ruimte voor initiatieven***

*De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en hebben is er werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken.*

*De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opgehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.*

*Ruimtelijke ontwikkelingen hebben ertoe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.*

#### ***Werken in Venlo***

*In de toekomst bevindt Venlo zich op een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde.*

*En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament, dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness, verder verbreed.*

*Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in*

*Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.*

#### **Grenzeloos**

*Wat betreft onze grensligging is het (relatieve) gemak toegenomen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden.*

#### **Gezondheid**

*De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd.*

*Onze vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.*

#### **Rol van de gemeente Venlo**

*In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken."*

#### **Afweging**

De strategische visie richt zich dus vooral op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en het behouden van de koopkracht binnen de regio en beoogt het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te concentreren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Voor wat betreft de aspecten woningbouw en volkshuisvesting geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie namelijk aan dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. In iedere wijk dienen voldoende goede betaalbare woningen te zijn.

### **3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie**

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

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

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

- Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;

- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie **basisprincipes**, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

### *Kernopgave*

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies.

Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger – steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

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

### *Ruimte in de stad*

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

### *Afweging*

Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is daarnaast conform de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' gelegen binnen de 'stedelijke contour'. Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat.

Binnen het deelgebied Tegelen zijn niet veel plannen gericht op een grootschalige toevoeging binnen het (grotendeels levensloopbestendige) grondgebonden koop- en huursegment.

Volgens de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2014' wil de gemeente Venlo daarnaast verouderde en verloederde bedrijventerreinen met een slechte uitstraling aanpakken. Deze moeten volgens de gemeente Venlo worden opgewaarderd. Er moet niet meer gebouwd worden in de wei (buitengebieden), maar er moet een nieuwe invulling en betere benutting van bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling betreft de

transformatie van een voormalig - vervuild (bodemverontreiniging!) – bedrijfsterrein zonder kwalitatief hoogwaardige uitstraling binnen de kern Tegelen.

Daarnaast wordt binnen de structuurvisie aangegeven dat door middel van het toevoegen van woningen in bestaande woonwijken (verdichten) het draagvlak behouden kan worden voor wijk- en buurtvoorzieningen. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren.

De gemeente Venlo wil 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is door onder andere transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen reeds bestaand stedelijk (woon)gebied, waardoor de beoogde woningbouw functioneel aansluit op de omliggende woonomgeving aan de Hoogstraat en Veldstraat.

### 3.4.3 Woonvisie 2021-2026

De Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Venlo is opgesteld als lokale uitwerking van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg. De regionale visie kent echter reeds een nieuwe versie. De bevolking van Venlo vergrijsst, ontgroent (meer ouderen en minder jongeren) en individualiseert. Er komen daardoor meer één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt daarmee nog tot 2030 een lichte toename in de woningvraag verwacht, waarna de woningvraag tussen 2030 en 2050 met 6% zal afnemen.

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee **prioritaire beleidslijnen**:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

Met vaststelling van de Woonvisie Venlo 2021-2026 scheidt de gemeenteraad van Venlo de kaders en randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de stad. De Woonvisie bestaat uit drie **hoofdthema's** die nader worden uitgewerkt: De belangrijkste opgaven hierbij zijn:

#### 1. 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 partners, zoals de woningcorporaties.

#### 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningvoorraad

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

De gemeente Venlo heeft het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan gewenste (nieuwe) doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

### 3. Voldoende kwalitatief aanbod op het gebied van 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. Belangrijk punt is de koppeling van de woonvisie met de opgave om uitvoering te geven aan de actielijn wonen en zorg vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg van het Programma Langer Thuis. Ook kan met de nieuwe woonvisie invulling gegeven worden aan de aangenomen motie van de raad 'Woonzorg Voorzieningen voor Ouderen' (van 27 mei 2020).

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende ordenende principes:

- **Versnellen:** waar mogelijk opgaven versneld oppakken
- **Verbinden:** verbinding zoeken met andere beleidsterreinen en met andere opgaven en vraagstukken (wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen)
- **Vernieuwen:** open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

#### *Voorliggend plan*

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

1. accommoderen van de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar;
2. ontwikkelen van woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
3. transformatie op termijn door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad);
4. Inzetten op leefbaarheid, prettig wonen in een woonwijk met toekomstwaarde.

In de woonvisie staat tevens beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreeft.

#### *Afweging*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied.

Er worden 103 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 43 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod bestaand uit 89 grondgebonden woningen en 14 appartementen. In het plan worden de navolgende woningen gerealiseerd:

Type Woning	Aantal
huur, huis, sociale huur	36
huur, huis, geliberaliseerde huur	6
koop, 2 onder 1 kap	20
koop, huis, vrijstaand	6
koop, tussen/hoek	21
koop, appartement, midden	12
koop, appartement, duur	2

Samengevat is de ontwikkeling hiermee passend bij de opgaven zoals geformuleerd in deze Woonvisie.

Verder zijn alle te realiseren woningen (DAEB en niet-DAEB) ook opgenomen in de Prestatieafspraken 2023 en past het initiatief binnen de dynamische woningbouwprogrammering.

### **3.4.4 Woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021)**

Uit het vorig jaar gehouden onderzoek 'Woningbehoefte Venlo in beeld' (april 2021) komt naar voren dat er in de gemeente een duidelijke uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen bestaat (zowel het koop- als huursegment). Deze woningen kunnen gerealiseerd worden als appartement of grondgebonden nultredenwoning. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente. De geconstateerde vraag naar meer levensloopbestendige woningen heeft alles te maken met de plaatsvindende huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 75-plushuishoudens) op de langere termijn. In Tegelen hebben respondenten aangegeven vaker dan gemiddeld een eigen kavel te willen om op te bouwen.

#### *Afweging*

Het project voorziet in ruime mate aan levensloopbestendige woningen. Van de te realiseren woningen zal 42% levensloopbestendig zijn. Het project voorziet niet in vrije kavels die via particulier opdrachtgeverschap worden bebouwd. Daardoor zou de gewenste beeldkwaliteit minder goed te garanderen zijn. Wel worden de beoogde 8 vrijstaande woningen gerealiseerd met inspraak van de kopers.

### **3.4.5 Dynamische woningbouwprogrammering (DWP)**

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkeuzes uit de Woonvisie 2016-2021 en de Strategische Visie Venlo 2040. De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag.

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

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

#### Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

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

#### Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

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

#### Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

De dynamische woningbouwprogrammering biedt de gemeente Venlo handvaten om haar aanwezige plancapaciteit in verhouding te brengen tot de kwantitatieve woningbehoefte.

#### *Afweging*

Deze locatie staat opgenomen in het projectenoverzicht van Antares als bijlage bij de Prestatieafspraken 2023 met als opmerking:

- 36 eenheden, eengezinswoningen, DAEB-segment, uitvoering in 2024;
- 6 eenheden, eengezinswoningen, niet-DAEB-segment, uitvoering 2024
- 59 eenheden, eengezinswoningen, koop, uitvoering 2024, 2025 en 2026.

De woningcorporaties hebben een strategische reserve opgebouwd, doordat op verschillende locaties meer huurwoningen zijn gesloopt dan teruggebouwd. Dit project valt niet onder de strategische reserve, het betreft een zogeheten 'oud plan'. Over deze locatie zijn afspraken gemaakt vóór de vaststelling van de afspraken over de strategische reserve. Het totaal van 125 woningen uit eerdere projecten-overzichten komt ook uit die tijd. Het plan is ook al jarenlang in de plancapaciteitsmonitor Limburg opgenomen. Daarmee is het woningbouwproject als te kwalificeren als een categorie 2-plan. Met de bouw van 103 (2 koopwoningen meer dan in de Prestatieafspraken 2023 opgenomen) woningen wordt ingestemd.

### **3.4.6 Afwegingskader woningbouwinitiatieven (2017)**

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

- **Inbreiding of uitleglocatie: score 2**

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Tegelen.

- **Hergebruik bestaand vastgoed: score 0**

Onderhavig plangebied omvat geen hergebruik van bestaand vastgoed.

- **Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 1**

Onderhavig plangebied heeft betrekking op de verdichting op een wenselijke plek in bestaand stedelijk gebied.

- **Herontwikkeling rotte plekken: score 2**

De locatie huisvestte jarenlang zware vervuilende metaalindustrie in de vorm van de 'Tegelse Metaalwaren Industrie' en 'Hekkens IJzergieterij'. In de huidige situatie ligt het plangebied braak (onbebouwd en onverhard). Er is echter een zware bodemverontreiniging die in het kader van deze woningbouwontwikkeling gesaneerd zal worden.

- **Versterken verzorgingsstructuur: score 0**

Onderhavig plan levert geen bijdrage aan de dragende structuur.

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

- **Kwalitatieve woningbehoefte: score 2**

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningbouwtypes die bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte (zie hiertoe de toelichting in paragraaf .....).

- **Onderscheidend woningtype: score 0**

Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van woningtypen die nog niet in Venlo worden aangeboden (zoals grondontsloten woningen, waterwoningen).

- **Bijzondere doelgroepen: score 0**



Onderhavig plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

▪ **Flexibel concept: score 0**

Onderhavig plan voorziet niet in een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte en op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn.

▪ **Tijdelijk concept: score 0**

Onderhavig plan betreft geen een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen kan worden.

▪ **Gevarieerde wijkopbouw: score 1**

De realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen, aaneengesloten -, halfvrijstaande – en vrijstaande woning en appartementen in zowel de commerciële koop als de sociale huur zorgt voor een sterk gedifferentieerde wijkopbouw.

▪ **Levensloopbestendige woning: score 2**

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 43 levensloopbestendige woningen.

▪ **Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm: score 0**

Ten aanzien van onderhavig plan wordt niet gewerkt in een bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm.

▪ **Duurzaamheid: score 1**

Gebruik van duurzame materialen (waar mogelijk) bij de bouw van de woningen en vormgeving van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van isolerend glas, isolatie in de spouwmuren en hout met een FSC of PEFC-keurmerk.

▪ **Klimaatbestendig bouwen: score 2**

Er worden specifieke maatregelen genomen ten aanzien van de klimaatbestendigheid van de te bouwen woningen. Al het regenwater binnen het plangebied wordt ter plaatse van het terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Dit beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Daarnaast vindt een toepassing van warmtepompen en zonnepanelen plaats, waardoor een aanzienlijke reductie in de uitstoot van CO<sub>2</sub> plaatsvindt.

Het plangebied kent een groene vormgeving (toepassing van beplanting). Groen binnen stedelijk gebied heeft niet alleen voordelen op het gebied van waterberging, maar brengt ook andere voordelen met zich mee. Het zorgt voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hittestress in bebouwd gebied. Daarnaast kunnen vergroeningsmaatregelen bijdragen aan het verminderen van energiegebruik. Beplanting heeft een verkoelend effect op de omliggende omgeving. Dit zorgt ervoor dat in de zomer minder energie nodig is voor het verkoelen van een woning of gebouw.

#### *Afweging*

In totaliteit scoort het planvoornemen 13 punten, waarvan 5 binnen het ruimtelijk kader. Indien een planvoornemen in totaal meer dan 8 punten scoort (waarvan minimaal 4 punten bij ruimtelijk kader) kan op basis van het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven positief geadviseerd worden ten aanzien van de uitvoering van een dergelijk woningbouwplan.

### **3.4.7 Agenda Groen & Water 2020**

Bij groen en water wordt in eerste instantie vaak gedacht aan het visuele beeld, maar groen en water betekenen veel meer voor onze samenleving. In de Agenda Groen & Water 2020 verbreedt de gemeente Venlo de traditionele koers van het groen- en waterbeleid en richt zich veel meer op functionaliteit: leefbaarheid (sociale functie / ontmoeting / participatie), leefomgeving, gezondheid, klimaat, milieu, natuur, verkeer, recreatie, identiteit. Doelstelling van de Agenda Groen & Water 2020 is het formuleren van kaders en beleidsregels voor de groenblauwe ambities voor Venlo die een uitnodigend kader bieden voor initiatieven van derden.

De Agenda Groen & Water 2020 bestaat uit een visie uitgewerkt in de onderstaande 7 agendapunten aan de hand van thema's en uit een kaart met een groenblauwe basisstructuur:

- 1. Multifunctionaliteit**  
Introductie van een multifunctionele groenblauwe basisstructuur en het (h)erkennen van de economische waarde van groen en water.
- 2. Stad van de toekomst**  
Groen en water voor een duurzame en klimaatbestendige stad
- 3. Kracht van Groen en Gezond in de wijk**  
Groen en water in de wijk voor gezondheid, verbondenheid en leefbaarheid
- 4. ReCreatief Venlo**  
Aantrekkelijk groen en water voor recreatief gebruik
- 5. Natuurlijk Venlo**  
De natuurfunctie van groen en water en het verhogen van de biodiversiteit
- 6. Het Venlose landschap vertelt**  
Groen en water voor identiteit en beleving van het landschap.
- 7. Uitvoering door samenwerking & creativiteit**  
Betere uitvoerbaarheid van beleid door samenwerken en slimme combinaties.

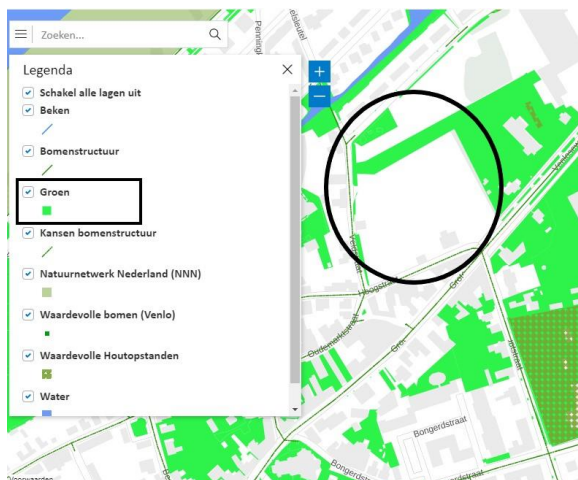
Een belangrijk onderdeel van de Agenda Groen & Water 2020 is de introductie van een groenblauwe basisstructuur van de gemeente Venlo. De groenblauwe basisstructuur is vastgelegd op een kaart. De kaart biedt inzicht in de bestaande groenblauwe basisstructuur (deel 1) en kansen (deel 2). De kaart 'groenblauwe basisstructuur' geeft de belangrijkste groenblauwe waarden binnen heel Venlo weer en daarnaast schetst het kansen voor groen en water. Deze kansen zijn gebaseerd op het benutten van kansen en oplossen van knelpunten voor: klimaat, erfgoed, verbetering woonomgeving in de wijk, euregionale (ecologische) routes en verbindingen, ruimtelijke kwaliteit van wonen, werken en leven en het aanvullen van belangrijke boom-, groen- en waterstructuren.

De groenblauwe basisstructuur is een streefbeeld, een toekomstbeeld, weten waar je naartoe wilt en naartoe werkt. Om op termijn dit streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen dient actief gehandeld te worden door:

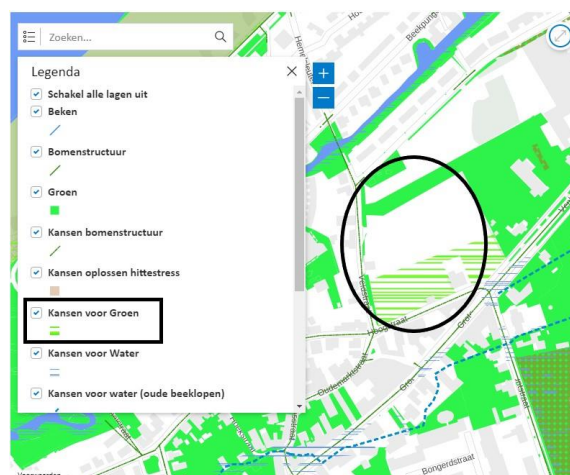
- concrete kansen te benutten: meeliften met initiatieven van derden en op dát moment aankopen/meefinancieren, werk met werk maken, gemeente brengen dit in via de begrotingscyclus;
- de basisstructuur borgen in:
  - strategisch grondbeleid;
  - omgevingsvisie en -plannen;
  - beleid van gemeentelijke partners;
- uitnodigend kader bieden voor initiatieven;
- kader bij ruimtelijke initiatieven.

### *Afweging*

Uit de kaart 'groenblauwe basisstructuur' (deel 1) blijkt dat het plangebied op dit moment slechts in beperkte mate groenblauwe waarden heeft. Deze waarden beperken zich tot algemene groenvoorzieningen, vooral aan de randen van het plangebied. Uit de (kansen)kaart 'groenblauwe basisstructuur' (deel 2) blijkt echter wel dat er voor het plangebied 'kansen voor groen' bestaan.



groenblauwe basisstructuur (deel 1)



groenblauwe basisstructuur (kansen deel 2)

Het project geeft invulling aan deze kansen door maatregelen die met name invulling geven aan de volgende 2 agendapunten uit de Agenda Groen & Water 2020:

#### ■ Stad van de toekomst

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) 2018 is landelijk de ambitie vastgelegd om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te zijn. De ambitie van de regio is dat alle gemeenten vanaf 2020 klimaatbestendig handelen. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.

Het nieuwe woongebied wordt vormgegeven vanuit de ambitie om het gebied klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het plangebied kent een oppervlakte van 30.591 m<sup>2</sup>. Daarvan wordt 4.866 m<sup>2</sup> gebruikt voor groen- en watervoorzieningen. Dat is 16% van het totale openbare deel van het plangebied. De openbare ruimte voorziet derhalve in een ruime mate aan openbare groenvoorzieningen in de vorm van geconcentreerd en gestructureerd stedelijk groen door clusters en lanen van bomen waardoor er veel *schaduwgroen* in de openbare ruimte aanwezig zal zijn. Daarmee worden hitte-eilanden en hitte-stress zoveel mogelijk voorkomen.

Daarnaast wordt er een uitgebreid systeem van duurzame verwerking van hemelwater ingevoerd om hemelwater – ook bij extreme neerslaggebeurtenissen – binnen het plangebied te bergen en te verwerken. Zie hiervoor ook de (water)paragraaf 4.9 in deze plantoelichting.

#### ■ Kracht van Groen en Gezond in de wijk

Voldoende aantrekkelijk en kwalitatief groen en water levert een belangrijke positieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving in de wijk en dus ook voor de bewoners: prettig gevoel in een groene omgeving, waardering voor de wijk, eigenaarschap, gezonder door meer beweging door speel- en beweegplekken en schone lucht, ontmoeten van buurtgenoten, verhogen sociale contacten en betrokkenheid bij de buurt. We maken daarvoor een koppeling tussen gezondheid en ruimtelijke inrichting. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geven we de zorg voor een gezonde leefomgeving vaker prioriteit.

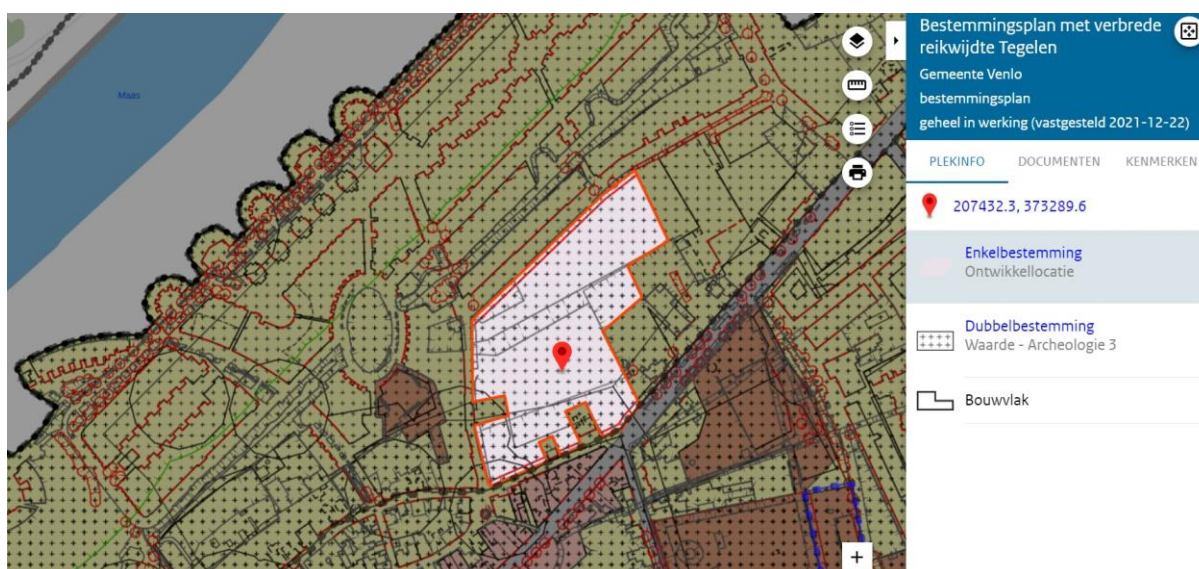
De gemeente faciliteert ook burgerparticipatie in de openbare ruimte: samen zelf doen. Groene en blauwe burgerinitiatieven kunnen een plek vinden door openbare ruimte en braakliggende terreinen beter te benutten. Denk aan initiatieven voor stadslandbouw, ontmoetings-, speel- en beweegplekken.

Uitvoering geven aan dit agendapunt in het kader van dit project betekent vooral dat er hoge eisen gesteld worden aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

### 3.4.8 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

naam bestemmingsplan	gebiedsgerichte – en thematische regels	vaststelling Raad
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkellocatie</li> <li>- Waarde-Archeologie 1</li> <li>- Waarde-Archeologie 2</li> <li>- Waarde-Archeologie 3</li> <li>- Waarde-Historische kern</li> <li>- Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan</li> <li>- Waarde-Welstand regulier</li> <li>- Waarde-Groen</li> <li>- overige zone-kansen voor groen</li> <li>- overige zone-historisch waardevolle groenstructuur</li> </ul>	22 december 2022



Uitsnede verbeelding (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Op grond van artikel 11.3 zijn binnen ‘**Ontwikkellocatie**’ direct toegestaan alle bestaande functies, zoals deze aanwezig zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte. De functie ‘wonen’ behoort daar echter niet toe.

Nieuwe functies kunnen echter wel worden toegestaan met een omgevingsvergunning ten behoeve van een binnenplanse afwijking zoals bepaald in artikel 11.4 van dit plan. Dit artikel bepaalt dat nieuwe functies die passend zijn binnen en een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in artikel 11.1, zijn toegestaan, met uitzondering van:

- detailhandel, met uitzondering van onderschikte detailhandel bij andere functies;
- bedrijven van milieucategorie 3.2 of hoger;
- risicovolle inrichtingen.

Nieuwe functies worden geacht te passen binnen en een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in artikel 11.1, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties'; een beleidsnota die als bijlage integraal deel uitmaakt van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Ook is een binnenplanse afwijking pas mogelijk indien het woningbouwplan voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 25.1. ('Algemeen afwegingskader functies toegestaan na omgevingsvergunning'). In geval van het realiseren van geluidgevoelige functies moet er verder voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï. Tenslotte dient ten minste 10% van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingericht als groen en/of water.

In artikel 11.6 staan alle bouwregels die gelden voor hoofdgebouwen (met name woningen), bijbehorende bouwwerken bij woningen en overige bouwwerken die binnen de 'Ontwikkellocaties' worden opgericht. Mocht er niet voldaan worden aan deze bouwregels, dan kan er – eveneens via een omgevingsvergunning – binnenplans afgeweken worden, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 25.2 ('Algemeen afwegingskader omgevingsplanactiviteit bouwen').

In aanvulling op de gebiedsdoelen en de gebiedsgerichte regels – zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de regels bij het bestemmingsplan verbrede reikwijdte – gelden er binnen dit plan ook thematische regels voor – onder andere – aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Binnen gebieden met **'Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3'** geldt als aanvullend gebiedsdoel het behoud en de bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden (artikel 13.2.1). Binnen deze gebieden mag er niet zonder omgevingsvergunning gebouwd worden indien de bodem dieper verstoord wordt dan 40 cm -mv en indien de verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 2) dan wel 500 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 3).

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt zowel de verstoringdiepte en de verstoringsoppervlakten ruimschoots overschreden. Omgevingsvergunningverlening is hier uitsluitend mogelijk nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat:

- a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad (artikel 13.2.5).

Dit archeologisch onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Op basis van dit archeologisch onderzoek heeft de gemeente Venlo inmiddels besloten om het plangebied geheel vrij te geven. Voor de inhoudelijke motivering, wordt hier verder verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

Verder wordt een deel van het plangebied gekwalificeerd als **'Waarde - Historische kern'** met als aanvullend gebiedsdoel het behoud, herstel en versterken van de aanwezige cultuurhistorische en bouwhistorische waarden, meer in het bijzonder voor het behoud, herstel en versterken van de aanwezige ruimtelijke historische structuur, het ruimtelijk historische beeld en ruimtelijk historische belevingswaarden van de historische kern en de hierin aanwezige bebouwing (artikel 13.3.1).

Bouwen mag hier alleen indien het de verbouwing van bestaande bebouwing betreft. Nieuwbouw is hier niet toegestaan (artikel 13.3.2 lid 1 onder a en b). De beoogde woningbouw binnen dit deel van het plangebied, voorziet uiteraard wel in nieuwbouw.

Binnen gebieden met de kwalificatie **'Waarde- Welstand beeldkwaliteitsplan'** danwel **'Waarde-Welstand regulier'** gelden regels om te voorkomen dat bouwwerken (in ernstige matige) in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand (artikel 20.1 lid 1). De aan deze welstandsgebieden verbonden regels over welstand zijn opgenomen in de bouwregels van de bestemming 'Ontwikkellocatie' (artikel 20.1 lid 2 jo. artikel 11.6.4). Concreet betekent deze regeling dat binnen gebieden waarvoor de 'Waarde - Welstand regulier' geldt bouwwerken op zichzelf en relatie tot de directe omgeving in voldoende mate dienen te voldoen aan de (welstands)criteria en in die zin een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten. Binnen gebieden waarvoor de 'Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan' geldt dienen bouwwerken te voldoen aan een ter plaatse geldend beeldkwaliteitsplan.

In aanvulling op de gebiedsdoelen als genoemd in artikel 11.1, geldt binnen de kwalificatie **'Waarde – Groen'** als doelstelling het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de groenblauwe basisstructuur, die op de verbeelding is aangeduid door middel van respectievelijk 'Waarde – Groen' en 'Waarde – Water' (artikel 14.1.1). Artikel 14.1.2 onder b stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de functie van

gronden te veranderen in een functie anders dan de bestaande groenstructuur, bestaande boomstructuur of andere bestaande groenvoorziening.

In het in de artikelen 25.1 en 25.2 opgenomen 'algemeen afwegingskader functies toegestaan na omgevingsvergunning' resp. het 'algemeen afwegingskader omgevingsplanactiviteit bouwen', is bepaald dat omgevingsvergunningverlening slechts kan plaatsvinden mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat in de aanvraag wordt aangetoond of en zo ja, hoe de aanvraag een bijdrage levert aan het herstellen en/of versterken van groen- en waterstructuren, met name binnen '**overige zone - kansen voor groen**' en 'overige zone - kansen voor oude beeklopen' (artikelen 25.1 onder d en 25.2 onder d).

In aanvulling op de gebiedsdoelen als genoemd in artikel 11.1, geldt binnen de '**overige zone - historisch waardevolle groenstructuur**' als doelstelling het behouden, herstellen en versterken van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden, meer in het bijzonder voor historisch waardevolle groenstructuren (o.a. houtwallen, oude akkerranden, beeklopen en –tracés, bomenlanen, (restanten) van erfaanleggen van kastelen en boerderijen, begraafplaatsen, park- en tuinaanleg) binnen de 'overige zone - historisch waardevolle groenstructuur'. Op grond van artikel 13.7.3 geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde en werkzaamheden.

#### *Afweging*

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt - vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling alsmede vanwege de wenselijkheid om de nieuwe woonwijk direct te voorzien van een permanent planologisch-juridisch (beheers)regime - niet gekozen om gebruik te maken van de voornoemde afwijkingsbevoegdheid, maar om het bestaande bestemmingsplan op deze locatie te herzien.

### **3.5 Afweging beleidskader**

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ruimtelijke transformatie van een braakliggende binnenstedelijke locatie door de bouw van 103 woningen niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende planregels uit het huidige bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### 4.1.1 Juridisch kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden -aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

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

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een informele m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

#### *Categoriale indeling van het project; stedelijk ontwikkelingsproject*

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-ontwikkelingsbeoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.<sup>1</sup> kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

---

<sup>1</sup> Staatsblad 2011, nr. 102

## 4.1.2 Toetsing

### *Toets m.e.r.-plicht*

Binnen het plangebied vindt een transformatie plaats - binnen bestaand stedelijk gebied - van een braakliggend voormalig bedrijfsterrein in een aaneengesloten woongebied met 103 woningen (61 koopwoningen en 42 huurwoningen), 188 parkeerplaatsen en diverse groen- en watervoorzieningen (Wadi). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3,05 hectare. Het realiseren van een dergelijk project komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

### *Toets m.e.r.-beoordelingsplicht*

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een nieuw woongebied binnen stedelijk gebied *kan* mogelijk worden aangemerkt als de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D11.2). De bij deze categorie genoemde drempelwaarden worden echter bij lange na niet overschreden, waardoor er in ieder geval zeker geen verplichting geldt om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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

Door zowel de situering als de bebouwde oppervlakte en het functionele programma van het nieuwe woongebied vindt er een uitbreiding plaats van stedelijke bebouwing en stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat dit project onder de genoemde drempelwaarden blijft kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld. Met behulp van deze aanmeldnotitie kan het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt gevraagd over de bijbehorende plantoelichting.

In een bijgevoegd rapport is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van het beoogde woongebied met 103 woningen nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Voor de volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 4 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.



<b>Aspect</b>	<b>Beoordeling milieueffecten</b>
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstodonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat wat betreft de meeste beschermde soorten geen negatieve effecten worden verwacht. Er dient wel rekening te houden met broedende vogels en mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Hiermee zijn de negatieve effecten op zijn hoogst minimaal. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Archeologie	Middels het onderzoek is het middelgedeelte van het besluitgebied vrijgegeven wat geen negatief milieueffect met zich meebrengt. Voor het westgedeelte zijn vrijwel zeker archeologische restanten aanwezig. Voor het vervolgonderzoek in deze zone dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Overigens is er een derde zone aangekaart waarvoor er nog graafwerkzaamheden voor bodemsaneringen, opsporingswerkzaamheden ontplofbare Oorlogsresten (OO) zullen worden uitgevoerd. Voor deze zone is de meest geschikte onderzoeksmethode een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient ook een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Ervan uitgaande dat de voorgestelde stappen uitgevoerd zullen worden en dat de eventuele archeologische restanten met de gepaste zorgplicht zullen worden behandeld, vormt het aspect archeologie negatief milieueffect. Een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan in elk geval worden uitgesloten.
Verkeer	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking zonder te verwachten afwikkelingsproblemen op de bestaande infrastructuur. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de nieuwe functie zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer is ruimschoots lager dan 40% voor de Hoogstraat en de Venloseweg. Voor de Veldstraat is er sprake van een streke toename van circa 115%, oftewel 3 dB. De toekomstige geluidbelasting kan op 51 dB uitkomen. Deze waarde komt overeen met het akoestische onderzoek en de mogelijke geluidbelasting op de beoogde woningen. Er dient daarom te worden aangesloten bij de conclusies van het akoestische onderzoek over de aanvraag van hogere grenswaarden. Daarnaast zijn er wellicht andere maatregelen te treffen, zodat het woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen acceptabel blijft. Er zal daarom sprake zijn van een beperkt negatief milieueffect met betrekking tot geluid, maar niet zodanig groot dat het wezenlijk wordt.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt 'Niet in Betekende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de projectbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Bodem	De locatie is aangewezen als 'verdacht' voor de oorlogsrestanten door het bevoegd gezag. Het onderzoek wijst uit de nadere onderzoeken en voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen. Met inachtneming van het plan van aanpak blijft een belangrijk nadelig effect uitgesloten.

tabel: beoordeling milieu-aspecten aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

## 4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielaawaai). In het kader van dit project zijn alleen wegverkeerslawaai en spoorweglawaai van belang.

### *Wegverkeerslawaai*

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

### *Akoestisch onderzoek*

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plan overlapt.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Boskampstraat, Grotestraat, Muntstraat en Venloseweg. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in deze zones op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw binnen stedelijk gebied is 63 dB (art.83 lid 2 Wgh). De gemeente Venlo heeft geen eigen geluidbeleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen nietgezoneerde wegen: Beekpunge, binnenplanse wegen, Hoogstraat en de Veldstraat in het onderzoek betrokken.

In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 4 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.2.

Ten gevolge van de Grotestraat, Venloseweg, Hoogstraat en Veldstraat treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voordat een beslissing door het bevoegd gezag wordt genomen om een hogere geluidsgrenswaarde voor bovengenoemde wegen vast te stellen, is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

### *Maatregelenafweging*

Conform de Wet geluidhinder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

### **Bronmaatregelen**

Het beperken van de rijnsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Grotestraat/Venlosestraat, Hoogstraat en de Veldstraat zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

### *Grotestraat/Venlosestraat*

De Grotestraat/Venloseweg beschikt over een referentiewegdek (AC 16 surf). Met een stiller wegdektype (zoals SMA-NL5) kan een reductie van 1 dB behaald worden. Het vervangen van de bestaande

verharding en de beperkte te behalen reductie wordt niet doelmatig geacht. Voor een efficiënte bronmaatregel dient over 190 meter lengte van de Grotestraat/Venloseweg het wegdektype te worden vervangen. Bij een eenheidsprijs van € 35,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor het vervangen van het wegdek circa € 50.000,-. Een dergelijke investering is gezien de beperkte reductie financieel niet doelmatig.

#### *Hoogstraat en Veldstraat*

De Hoogstraat en Veldstraat beschikken beide over een elementenverharding in keperverband. Met een stiller wegdektype (zoals referentiewegdek) kan een reductie van 3 dB behaald worden voor zowel de Hoogstraat en Veldstraat. Het vervangen van de bestaande verharding en de beperkte te behalen reductie wordt niet doelmatig geacht voor de Hoogstraat. Voor een efficiënte bronmaatregel dient over 110 meter lengte van de Hoogstraat en 140 meter lengte van de Veldstraat het wegdektype te worden vervangen. Bij een eenheidsprijs van € 35,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor het vervangen van het wegdek circa € 19.250,- voor de Hoogstraat en € 24.500,- voor de Veldstraat. Een dergelijke investering wordt voor beide wegen financieel niet doelmatig geacht. Met een asfaltverharding zal tevens de karakteristieke uitstraling van de huidige elementenverharding verdwijnen.

#### **Overdrachtsmaatregelen**

Het vergroten van de afstand tussen de wegen en de woningen is gezien de inrichting van de kavels niet efficiënt.

#### *Grotestraat/Venloseweg*

Voor een efficiënte overdrachtsmaatregel is een 8 meter hoog geluidsscherm over een lengte van 60 meter benodigd. Bij een eenheidsprijs van € 250,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor het geluidsscherm circa € 120.000,-. Een dergelijke investering stuit op bezwaren van financiële aard. Daarnaast is een afschermdende maatregel van een dergelijke omvang binnen stedelijk gebied niet wenselijk. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten.

#### *Hoogstraat en Veldstraat*

Voor een efficiënte overdrachtsmaatregel van de Hoogstraat is een 4 meter hoog geluidsscherm over een lengte van 90 meter benodigd. Voor de Veldstraat zijn twee geluidschermen benodigd met een hoogte van 3 meter met een totale lengte van 55 meter breed. Bij een eenheidsprijs van € 250,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor de geluidschermen circa € 90.000,- voor de afscherming van de Hoogstraat en € 41.250,- voor de afscherming van de Veldstraat. Een dergelijke investering stuit op bezwaren van financiële aard.

Daarnaast is een afschermdende maatregel van een dergelijke omvang en vanwege de ontsluiting van de woningen op de kavel maar zeer beperkt mogelijk en binnen stedelijk gebied niet wenselijk. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten.

#### **Aanvraag hogere waarden**

Voor de Hoogstraat en Veldstraat kunnen vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waardes worden vastgesteld. Ten gevolge van de overschrijdingen op de woningen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de Grotestraat en Venloseweg – kan (en moet) wel een hogere waarde bij het college van B&W worden aangevraagd. De gemeente zal hierbij de volgende kenmerken van het project in overweging nemen:

1. bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
2. de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
3. middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

#### **Conclusie**

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Grotestraat en Venloseweg is

een hogere geluidgrenswaarde aangevraagd ter plaatse van een aantal woningen. In dat verzoek is specifiek aangegeven voor welke woningen, welke hogere waarde wordt aangevraagd.

Voor de woningen dient ook het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Voor het volledige akoestisch onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting. Het verzoek om een hogere grenswaarde is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

### **4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

In het kader van deze omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

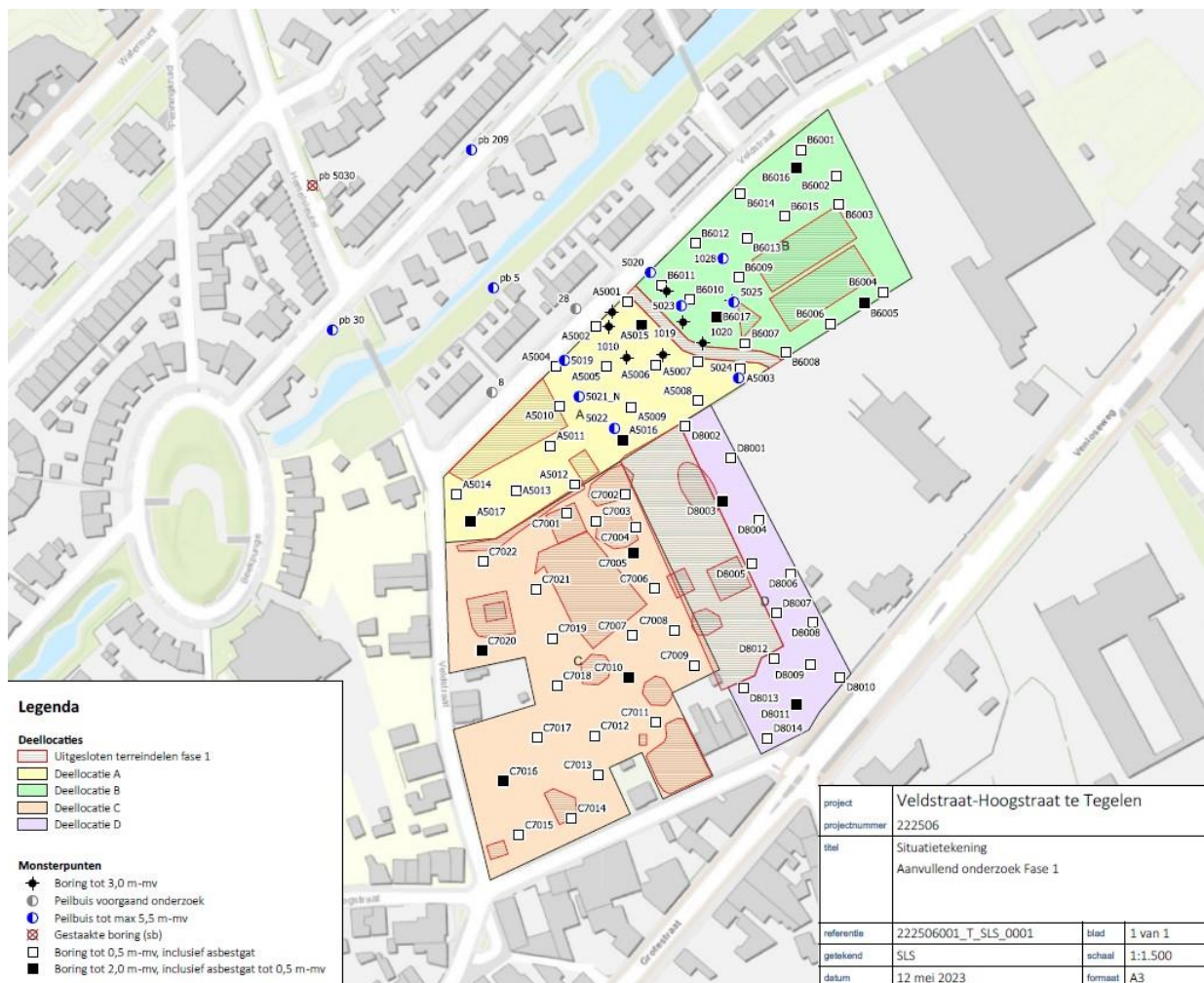
In opdracht van Antares is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied dat is gelegen aan de Hoogstraat en Veldstraat te Tegelen. Het plangebied bestaat uit de voormalige bedrijfsterreinen van TMI en Hekkens.

De aanleiding voor het onderzoek zijn de bij eerder uitgevoerd bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen van de bodem met zware metalen, PAK, minerale olie en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl) ter plaatse van het voormalige TMI-terrein en met zware metalen en minerale olie ter plaatse van het voormalige Hekkens-terrein.

Het aanvullende onderzoek bestaat uit de volgende delen:

- verkennend asbestonderzoek.
- actualiserend bodemonderzoek naar:
  - de actuele aard en omvang van de verontreiniging met zware metalen in het grondwater, met als doelstelling het actualiseren van de aard en omvang en te beoordelen of de Maas invloed heeft op de verspreiding van de verontreinigingspluim
  - de mogelijke aanwezigheid van een grond- en grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen VOCl met als doel de actuele verontreinigingssituatie vast te stellen.
- verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van PFAS in de grond om na te gaan of de verdenking van het voormalige TMI-terrein voor de aanwezigheid van PFAS terecht is en of de bodem van het voormalige Hekkens-terrein verontreinigd is met PFAS.

Ter plaatse van het plangebied liggen momenteel nog meerdere grond- en puindepots. Het aanvullende onderzoek wordt daarom gefaseerd uitgevoerd waarbij tijdens fase 1 de bodem buiten de depots wordt onderzocht. Fase 2 van het onderzoek betreft het onderzoek van de bodem onder de depots. Deze fase wordt uitgevoerd nadat de bodem toegankelijk is gemaakt.



onderzoeksgebied aanvullend bodemonderzoek (fase 1) (bron: Aveco de Bondt)

### Aanvullend bodemonderzoek-fase 1

Uit de resultaten van de eerste fase van het aanvullende bodemonderzoek blijkt het volgende.

#### Voormalige Hekkensterrein

- Tijdens het actualiserend bodemonderzoek van 2010 is ter plaatse van het zuidwestelijke terreindeel vanaf het maaiveld tot 0,5 m-mv een laag aangetroffen die volledig uit puin en slakken bestond. Deze laag bestaat voor meer dan 50% uit antropogene materialen en betreft derhalve geen bodem. Tijdens onderhavig onderzoek zijn zintuiglijk alleen resten baksteen, beton, asfalt, plastic en slakken aangetoond, vanaf het maaiveld tot 0,5 m-mv. Geadviseerd wordt om tijdens fase 2 van het aanvullende bodemonderzoek en tijdens het vervolg van de bodemsanering hieraan aandacht te besteden.
- Analytisch is in 2010 in de grond nog op één plaats een beperkte restverontreiniging met minerale olie in een gehalte boven de interventiewaarde aangetoond.
- Bij onderhavig onderzoek is voor het nu toegankelijke deel van de locatie vastgesteld dat in de bodem op een enkele plaats wel asbest aanwezig is maar niet in een mate dat de bodem verontreinigd is.
- Met betrekking tot PFAS voldoen de aangetoonde gehalten aan de normen voor grond die altijd toepasbaar is (plaatselijk met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden).

## **Conclusie**

De huidige bodemkwaliteit van het voormalige Hekkensterrein voldoet plaatselijk nog niet aan de saneringsdoelstelling van 2005 en ook niet aan de normen voor de toekomstige bodemfunctie wonen met tuin. Dit betekent dat een aanvullende saneringsinspanning noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik.

### *Voormalige TMI-terrein*

- Tijdens onderhavig onderzoek is ter plaatse van het voormalige TMI-terrein op één plaats asbest aangetoond in een gehalte boven de richtwaarde voor nader onderzoek. Op basis van de resultaten van fase 2 van het verkennende bodemonderzoek zal worden beoordeeld in hoeverre nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht danwel direct kan worden overgegaan tot sanering van de grond.
- Met betrekking tot PFAS blijkt uit het onderzoek dat de aangetoonde gehalten voldoen aan klasse wonen of industrie, of beter. De hypothese dat het voormalige TMI-terrein vanuit de historische bedrijfsactiviteiten verdacht is voor de aanwezigheid van PFAS is hiermee niet bevestigd.
- Op basis van de beoordeling van de verontreinigingssituatie wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het voormalige TMI-terrein sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarbij de grond diffuus heterogeen verontreinigd is met arseen, cadmium, chroom, koper, lood, nikkel, zink en PAK in gehalten boven de interventiewaarden. In het grondwater is sprake van sterk verhoogde concentraties met cadmium, chroom en nikkel. De verontreiniging met zware metalen in het grondwater is ontstaan op perceel 8720 zodat dit perceel als bronperceel voor deze verontreiniging kan worden beschouwd. De pluim van de grondwaterverontreiniging is in noordwestelijke richting tot buiten het bronperceel verspreid.

## **Conclusie**

Op basis van de risicobeoordeling wordt geconcludeerd dat de sanering van de bodemverontreiniging spoedeisend is, vanwege de aanwezigheid van humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Met betrekking tot de humane risico's wordt opgemerkt dat deze gerelateerd zijn aan een berekening van de overschrijding van de toelaatbare concentratie in de binnenlucht voor minerale olie. Voor deze beoordeling is uitgegaan van aromatische minerale olie (worst-case benadering). Mocht meer zekerheid over de risico's gewenst zijn, dan is nader onderzoek van de grond nodig om vast te stellen of er sprake is van alifatische - of aromatische minerale olie.

## **Aanvullend bodemonderzoek-fase 2**

Fase 2 van het onderzoek betreft het onderzoek van de bodem onder de depots. Deze fase wordt uitgevoerd nadat de bodem toegankelijk is gemaakt, doch op basis van de resultaten van fase 1 dient reeds een bodemsanering uitgevoerd te worden conform de geldende wet- en regelgeving.

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

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 7 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **4.4.1 Nationaal beleid**

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. Daarmee hangen de volgende besluiten en regelingen samen:

1. Besluit gevoelige bestemmingen
2. Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
3. Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

#### **4.4.2 Besluit gevoelige bestemmingen**

Conform artikel 5.16a van de Wm kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen (Besluit) opgesteld. Het Besluit beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'.

Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

##### *Conclusie*

Het onderhavige project heeft geen betrekking op een van de bovengenoemde gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is verder niet van toepassing.

#### **4.4.3 Niet in betekende mate (NIBM)**

In de AMvB 'Niet in betekende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Dit project voorziet slechts in de realisatie van maximaal 103 woningen. Dit project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

##### **Achtergrondluchtkwaliteit**

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. De nieuwe concentratiekaarten worden ieder jaar beschikbaar gesteld op 15 maart. De depositiekaarten volgen in juni. Gemeentes, provincies en anderen gebruiken concentratie- en depositiekaarten bij hun rapportage van overschrijdingen in het kader van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit en bij (ruimtelijke) planvorming.

Op basis van de meest recente **Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)** van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2021 en de - door het RIVM verwachte - achtergrondconcentratie in 2030 ter plaatse van het plangebied e.o. als volgt bedragen:

stofcategorie	2021	2030
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	14.42 µg/m <sup>3</sup>	9.67 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	17.07 µg/m <sup>3</sup>	13.15 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	9.82 µg/m <sup>3</sup>	7.39 µg/m <sup>3</sup>

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-Uurgemiddelde (jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	50 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde	25 µg/m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde	40 µg/m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	200 µg/m <sup>3</sup>

### Conclusie

Aangezien ter plaatse van het plangebied sprake is van woonfuncties die niet in betekenende mate bijdragen, de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling en de achtergrondconcentraties een dalende trend vertonen, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10<sup>-6</sup>) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de 10<sup>-6</sup> contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

### Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015

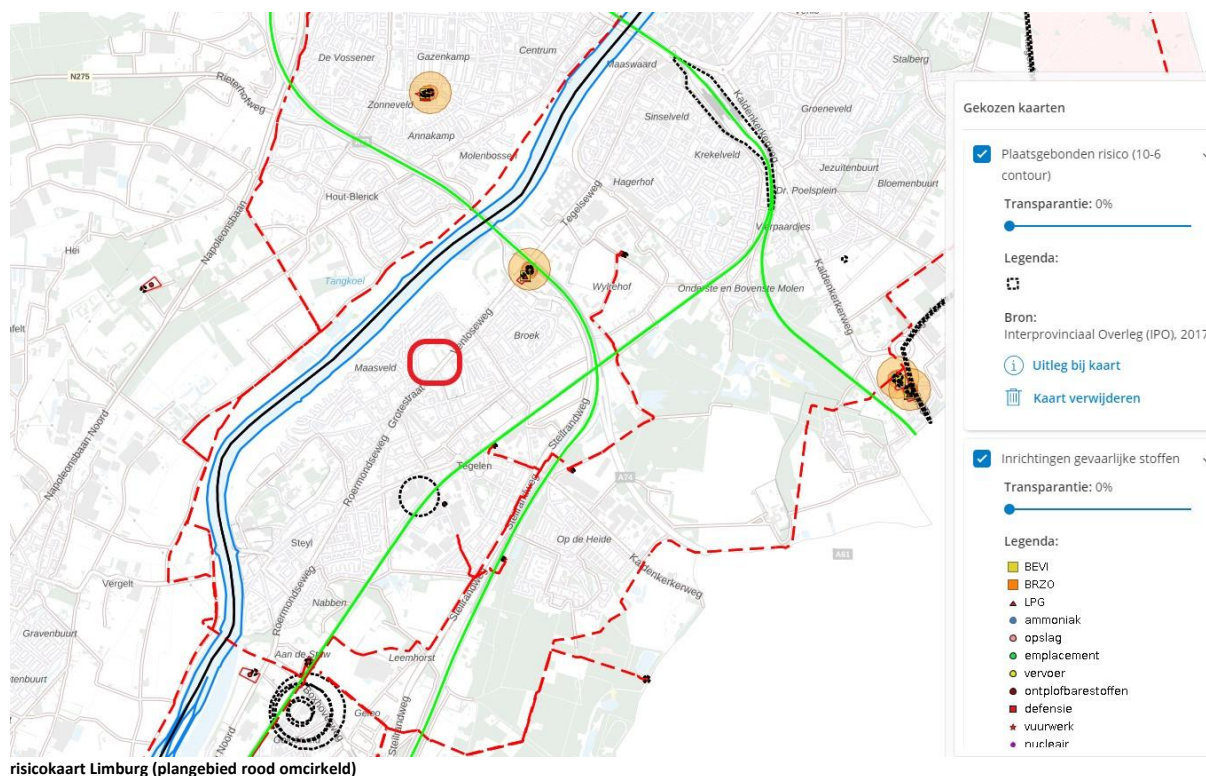
Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Venlo het 'Beleidsplan Externe veiligheid gemeente Venlo 2012-2015' vastgesteld. In het beleidsplan wordt antwoord gegeven op de vraag welke risiconiveaus acceptabel worden gevonden en welke niet. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt. Het beleidsplan is richtinggevend voor het kader in onder andere ruimtelijke plannen.



### 4.5.1 Risicovolle inrichtingen en transport gevaarlijke stoffen

Dit project ziet op de transformatie van een voormalig (braakliggend) bedrijfsterrein naar een nieuw woongebied met 103 woningen. Het betreft hier kwetsbaar objecten in de zin van artikel 1 uit zowel het Bevi als het Bevt.

Met behulp van de risicokaart Limburg is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Uit deze risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied zelf en binnen een straal van ruim 700 meter om het plangebied, geen risicovolle inrichtingen met bijbehorende PR  $10^{-6}$ -contouren aanwezig zijn.



#### Transport over waterwegen

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is op een afstand van circa **350 meter** gelegen vanaf de vaarroute. Het vervoer van de stofcategorie toxisch gas (GT3) is maatgevend voor het groepsrisico. Het invloedsgebied hiervan is 1070 m. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën LT1 (toxische vloeistof) en GT3 (toxisch gas). Verder blijkt uit het Basisnet dat voor de Maas een plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt. Het plangebied is niet gelegen binnen het PAG.

#### Transport over wegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen, binnen een straal van 4 km rondom het plangebied. Binnen deze afstand zijn de volgende wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk relevant:

- A73;
- A74.

#### A73/A74

Op circa **670 meter** ten noorden zuiden van het plangebied bevindt zich de A73 (wegvak L13) en op circa **1,27 km** ten westen van het plangebied ligt de A74. Deze wegen zijn opgenomen in het Basisnet. Gelet op de

ruimtelijke scheiding is de PR 10<sup>-6</sup>-contour en het PAG van deze weg geen aandachtspunt voor het project.

Uit de jaarintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de beide autosnelwegen blijkt dat in 2021 op de A73 en A74 sprake was van LF1-, LF2-, LT1-, LT2-, GF2- en GF3-transporten. Het maximale invloedsgebied bedraagt daarmee 880 meter. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A74 legt daarmee verder geen beperkingen op aan het plan. Het plangebied ligt *wel* binnen het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen over de A73.

### **Transport over het spoor**

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het meest nabij gelegen spoortraject waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt betreft traject (Roermond - Venlo Oost) op circa **690 meter** ten oosten van het plangebied.

Over dit traject vindt transport plaats van A-, B2-, C3- en D3-stoffen plaats. De maximale grootte van het invloedsgebied is daarmee 995 m.

Voor het beschouwde spoortraject is geen sprake van een PAG.

### **Verantwoordingsplicht groepsrisico**

Overeenkomstig het Bevt (artikelen 7 en 8) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, kan volstaan worden met een beperkte groepsverantwoording. De afstand van het plangebied tot de Maas, de A73/A74 en het spoor is in alle gevallen meer dan 200 meter. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van transportassen waarbij een toxische wolk het relevante - of een van de relevante - scenario's is, kan conform artikel 7 van de Bevt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt zijn tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van het scenario 'toxisch' geldt het standaardadvies van de veiligheidsregio Limburg-Noord.

### **Ontwikkeling groepsrisico**

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

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

### **Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico**

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

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

### **De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval**

Op deze afstanden van de risicobronnen speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

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

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. In het kader van dit project zal worden zorggedragen dat alle nieuw te bouwen woningen voorzien worden van een dergelijke installatie. Dit wordt ook juridisch geborgd in de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

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

### **4.5.2 Ondergrondse buisleidingen**

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit vanaf 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt.

In onderhavige situatie ligt de dichtstbij gelegen buisleiding op **735 meter** afstand van het plangebied. Hieruit volgt dat buisleidingen geen beperkingen opleggen aan het project; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico evenals een beperkte groepsrisicoverantwoording is in casu niet aan de orde.

### **4.5.3 Hoogspanningsleidingen**

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het project.

## 4.6 Milieuzonering

### 4.6.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt veelal gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

### 4.6.2 VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (maart 2009)

In het kader van het onderhavige project wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

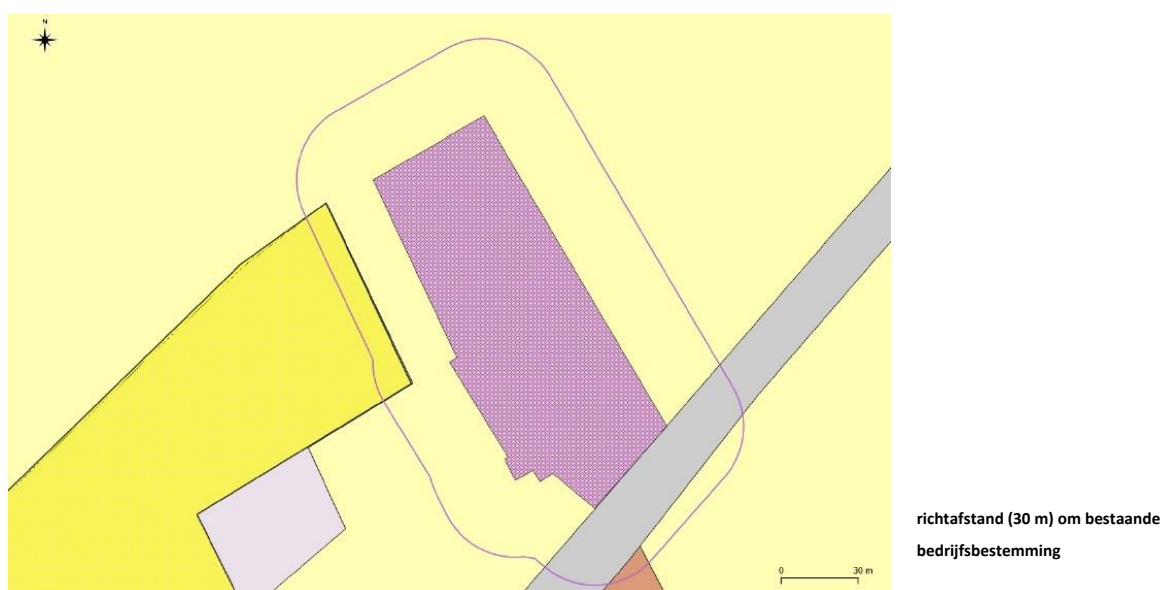
### 4.6.3 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied e.o. kan gekwalificeerd worden als omgevingstype '**gemengd gebied**'. In de omgeving van het plangebied zijn namelijk diverse stedelijke functie naast elkaar aanwezig zoals wonen, detailhandel, kantoren, bedrijven en verkeer.

In het kader van het garanderen van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van het plangebied (nieuwe woongebied) moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven/functies in de omgeving liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon-en leefklimaat.

In een quickscan bedrijven en milieuzonering zijn twee zones onderzocht met mogelijke belastende functies voor het toekomstige woon-en leefklimaat binnen de nieuwe woonwijk (plangebied); een binnenste zone (0-300 meter om het plangebied) en een buitenste zone (300-1500 meter om het plangebied).

Uit de quickscan is gebleken dat er slechts één potentieel belastend bedrijf in de omgeving van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een **keramiëkfabriek** aan de Venloseweg 9 in Tegelen (Keramische Industrie Limburg B.V.). Op dit moment is niet duidelijk of en binnen welke termijn dit bedrijf zal verdwijnen. Gelet op de regels uit het voorheen vigerend bestemmingsplan Maasveld (2011) is sprake van een inrichting in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter van toepassing is. Geluid is daarbij maatgevend. Een strook van het plangebied van circa 2,5 meter breed bevindt zich nog net binnen de richtafstand van 30 meter (zie onderstaande afbeelding). Indien woningen (bouwvlakken) binnen deze richtafstand worden geprojecteerd, is nader akoestisch onderzoek gewenst.



In het stedenbouwkundige plan voor dit gebied is nadrukkelijk rekening gehouden met deze richtafstand. Er zijn geen woningen en ook geen bijbehorende bouwwerken gepland binnen deze zone. Een goed woon-en leefklimaat binnen het toekomstige woongebied is daarmee gegarandeerd.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 8 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

## **4.7 Cultuurhistorie en archeologie**

Cultuurhistorische waarden in het buitengebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurlandschappen en molenbiotopen;
2. archeologische waarden.

Ad 1.

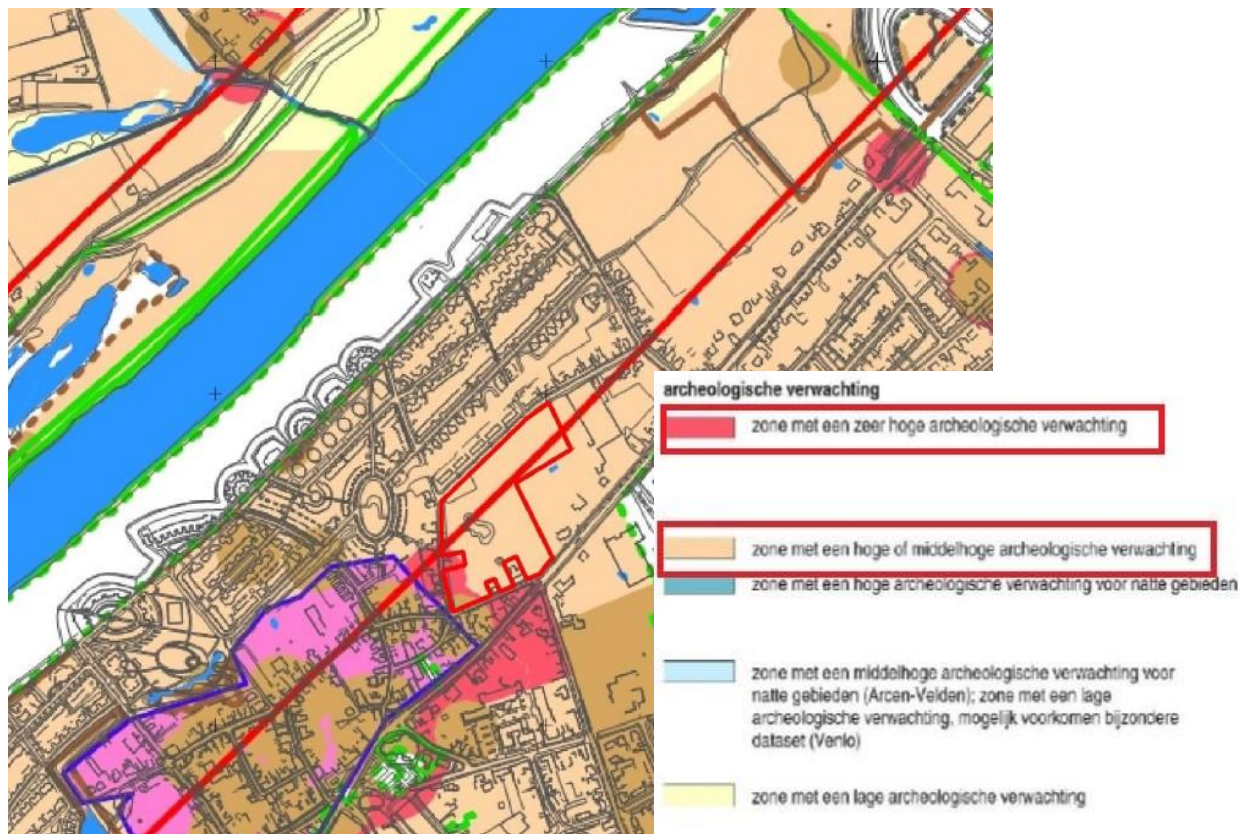
Binnen het plangebied is in zijn algemeenheid geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Zo zijn er binnen het plangebied e.o. geen gemeentelijke - of rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied is verder niet gelegen in een molenbiotop van een (historische) windmolen.

Wel zijn er nog een aantal kleinere cultuurhistorische elementen binnen het plangebied die beschermd c.q. hersteld worden. Zo wordt een historische akkerrand hersteld als houtwal. De Oude Markt (met lindeboom en kruisbeeld) is verder letterlijk het scharnier tussen het oude dorpscentrum en het te ontwikkelen plangebied. De nieuwe ontwikkeling beoogt ter hoogte van de Oude Markt qua schaal, maat en typologie nadrukkelijk aan te sluiten bij de historische karakteristiek van het kleinschalige dorpsbeeld. De hoek Hoogstraat-Veldstraat krijgt een wat ruimere en groene invulling.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Op basis van de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart 2015 van de gemeente Venlo is gebleken dat voor het plangebied zeer hoge -, hoge – en middelhoge archeologische verwachtingswaarde gelden.



archeologische verwachtings- en beleidskaart 2015

In aanvulling op de gebiedsdoelen en de gebiedsgerichte regels – zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de regels bij het bestemmingsplan verbrede reikwijdte – gelden er binnen dit plan ook thematische regels voor – onder andere – aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Binnen gebieden met ‘Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3’ geldt als aanvullend gebiedsdoel het behoud en de bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden (artikel 13.2.1). Binnen deze gebieden mag er niet zonder omgevingsvergunning gebouwd worden indien de bodem dieper verstoord wordt dan 40 cm -mv en indien de verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 2) dan wel 500 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 3).

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt zowel de verstoringsdiepte en de verstoringsoppervlakten ruimschoots overschreden. Omgevingsvergunningverlening is hier uitsluitend mogelijk nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat:

- a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad (artikel 13.2.5).

#### **Archeologisch onderzoek (BO/IVO)**

Er is in het kader van dit plan een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd.

#### *Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek*

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied een lage gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit het Laat Paleolithicum en een hoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden vanaf het Mesolithicum.

### *Resultaten inventariserend veldonderzoek*

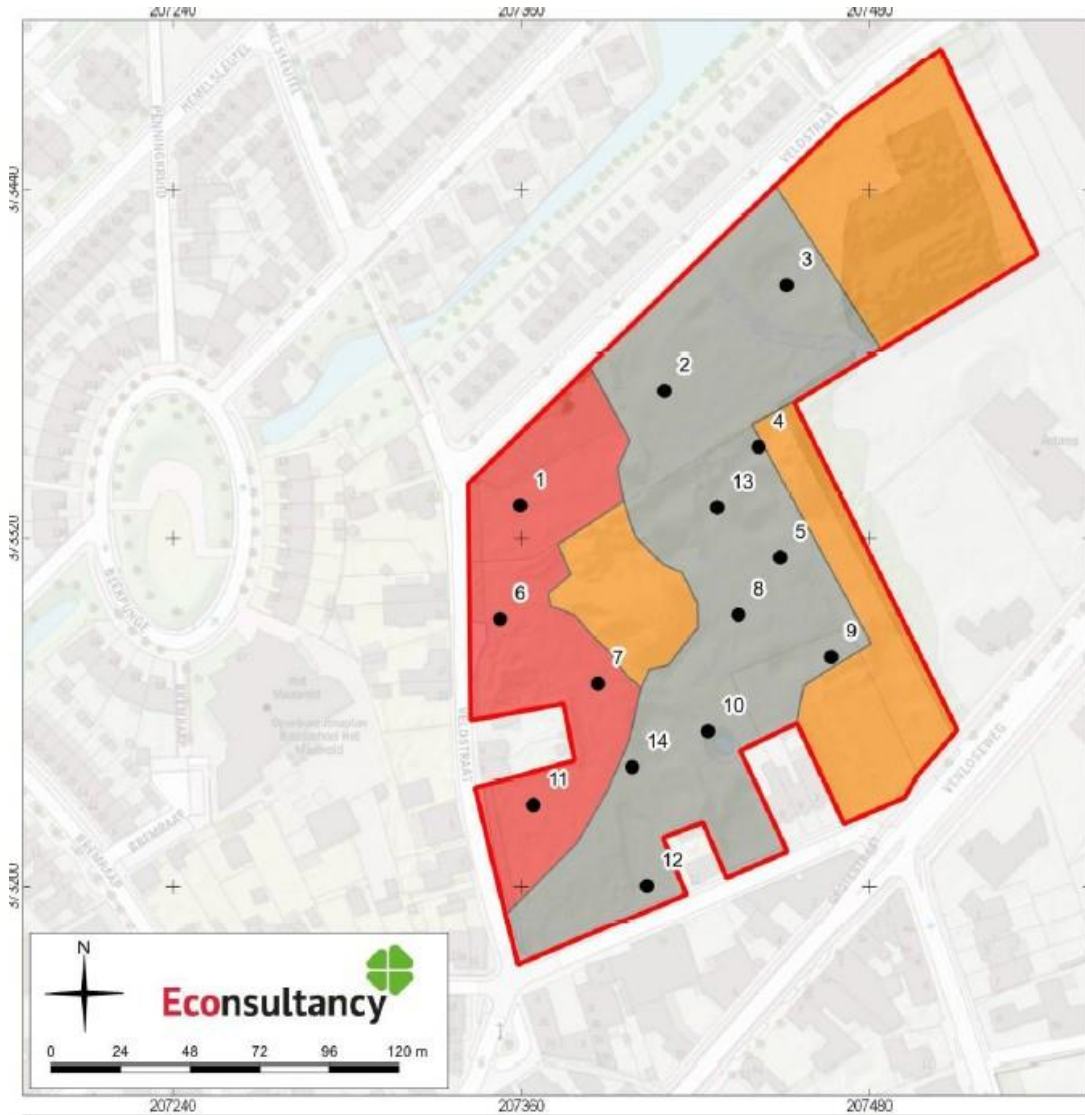
Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van vergravingen op een deel van het centrale deel van het plangebied, wordt in het onderzoek geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek kan dit deel van het plangebied worden vrij te geven (de grijze zone op de onderstaande afbeelding).

Op basis van de aangetroffen (deels) intacte bodemopbouw binnen het westelijke deel van het plangebied behoudt het plangebied daar een middelhoge tot hoge trefkans. Volgens het onderzoek is de kans reëel dat archeologische resten binnen het westelijke deel van het plangebied aanwezig zijn. Gezien de in het onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het westelijke deel van het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (in de rode zone op de onderstaande afbeelding).

In de niet onderzochte delen van het plangebied zullen nog graafwerkzaamheden worden uitgevoerd voor bodemsaneringen, Opsporingswerkzaamheden Ontploffbare Oorlogsresten (OO) en aansluitend voor de geplande nieuwbouw. Voor deze zones (de oranje zones onderstaande afbeelding) is de meest geschikte onderzoeksmethode een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient ook een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Venlo). De bevoegde overheid neemt vervolgens een selectiebesluit.





archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Veldstraat in Tegelen, gemeente Venlo (19296.001).

Resultaten verkennend booronderzoek. Bron: PDOK.

**Legenda**

- plangebied
- boring
- resultaten en advies vervolgonderzoek
- Middelhoog tot hoog; proefsleuvenonderzoek
- Onbekend; archeologische begeleiding
- Verstoord; vrijgave

**resultaten archeologisch onderzoek**

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 9 integraal deel uitmaakt van deze plontoelichting.

## Selectiebesluit

Het onderzoeksrapport bevat volgens de gemeente Venlo de benodigde informatie om een selectiebesluit op te kunnen baseren en is inhoudelijk akkoord. Wel worden er de nodige opmerkingen geplaatst bij de interpretatie van de boringen en het daaruit voortvloeiende advies. Deze constatering tonen aan dat er niet of nauwelijks verschil is tussen de mate van gaafheid van de bodem in het rode gebied op de bovenstaande afbeelding en de duidelijk verstoorde bodem in het grijze gebied. De gaafheid van het rode gebied kan dus worden gerelativeerd en naar beneden worden bijgesteld naar 'laag'.

Uit het bovenstaande volgt dat de gemeente Venlo het advies om in het westelijke (rode) deelgebied karterend-inventariserend vervolgonderzoek te doen door middel van proefsleuven, **niet** overneemt.

Hetzelfde geldt voor het advies om in de niet onderzochte oranje gebieden op de bovenstaande afbeelding onderzoek te doen in de vorm van een begeleiding van de civiele werkzaamheden bij bodemsanering, Opsporingswerkzaamheden Ontploffbare Oorlogsresten en nieuwbouw. Het uitgevoerde archeologische onderzoek geeft voldoende aanleiding om ook deze gebiedsdelen archeologisch af te waarderen en vrij te geven.

Dit betekent dat het hele plangebied archeologisch is vrijgegeven en het aspect archeologie verder geen rol meer speelt bij het plan. Op het plangebied is dus ook geen archeologische dubbelbestemming meer van toepassing.

Voor het volledige selectiebesluit wordt verwezen naar het besluit dat als bijlage 10 integraal deel uitmaakt van deze plandoelichting.

## Meldingsplicht

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden, in de in dit advies vrijgegeven delen van het plangebied, toch archeologische waarden worden aangetroffen in vrijgegeven delen van het plangebied, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Gebiedsbescherming

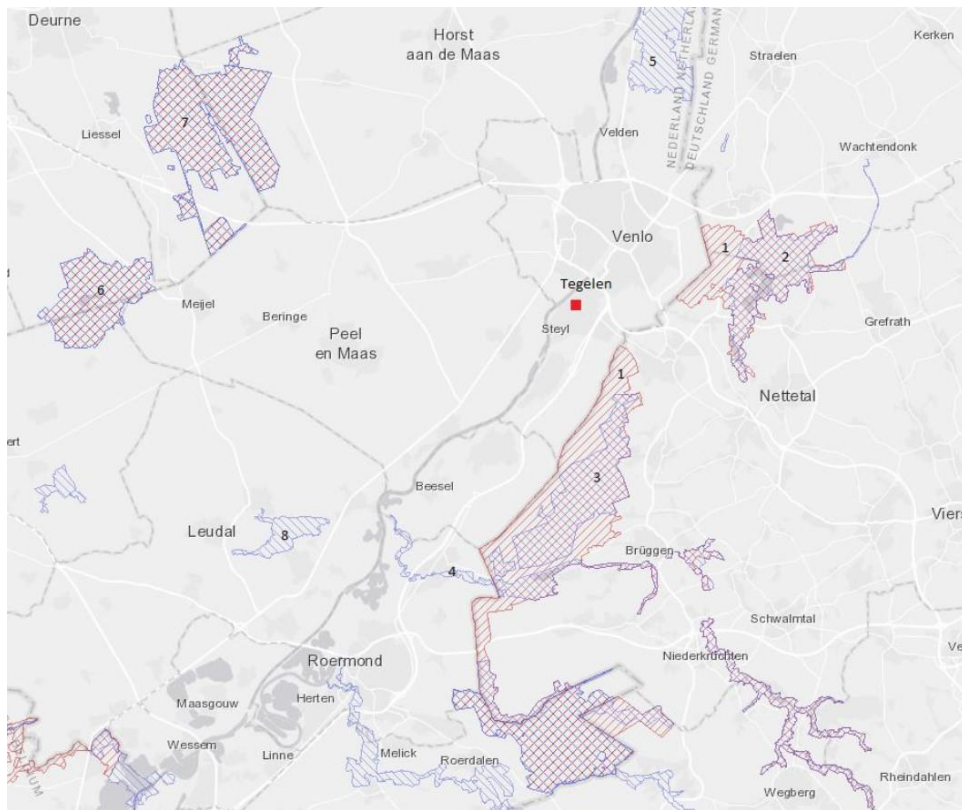
#### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Het maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden.

#### *Natura 2000*

De onderstaande afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied 'Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' (1) is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied op een afstand van zo'n 3 kilometer van het plangebied.

Natura 2000-gebied 'Krickenbecker Seen - Kl. De Witt-See'(2) ligt op een afstand van circa 8 kilometer en 'Wälder und Heiden bei Brügggen-Bracht'(3) op 5 kilometer van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden (Swalmdal (4), Maasduinen (5), Grote Peel (6), Deurnse Peel (7), Leudal (8) liggen op een afstand van 10-20 kilometer.



ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

**NNN**

Het plangebied ligt op circa 300 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN).



ligging plangebied ten opzichte van NNN

#### 4.8.2 Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het project *kan* leiden tot verhoogde emissie van stikstof. In een bijgevoegde rapportage wordt een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

##### *Berekening*

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS CALCULATOR (versie 2022).

##### *Aanlegfase (incl. bouwrijp maken)*

Onder de fase bouwrijp maken wordt verstaan het kappen en afvoeren van bomen, het saneren van het bouwterrein en bouwrijp maken van de ondergrond / infra. Op het toekomstige bouwterrein staan 14 bomen die gekapt dienen te worden. De bomen worden met een benzine aangedreven kettingzaag omgezaagd en vervolgens afgevoerd met vrachtwagens. Vervolgens dient de ondergrond in verband met de aanwezige vervuiling gesaneerd te worden. De vervuilde grond wordt met een loader en/of graafmachine afgegraven en met vrachtwagens afgevoerd. De retourvrachten bestaan uit de vereiste grond welke nodig is ter vervanging van de afgevoerde grond alsook voor de aanleg van wegen e.d. Het bouwrijp maken staat gepland voor 2023. Nadat het plangebied bouwrijp is, wordt gefaseerd gestart met de realisatiefase van 103 woningen gedurende 2024 en 2025.

De emissieberekeningen van het bouwverkeer en de mobiele werktuigen voor de fase van het bouwrijp maken (2023) en de bouwfase zelf (2024 en 2025), zijn opgenomen in het stikstofonderzoek.

#### *Gebruiksfase*

De woningen in het inbreidingsplan worden voorzien van warmtepompen voor de opwekking van verwarming en warmwatervoorziening. De woningen worden volledig gasloos uitgevoerd. Er wordt derhalve in de gebruiksfase uitsluitend gerekend met verkeer aantrekkende werking.

De AERIUS-berekening heeft betrekking op 89 grondgebonden woningen en 14 appartementen. In het plan worden de navolgende woningen gerealiseerd:

Type Woning	Aantal
huur, huis, sociale huur	42
koop, 2 onder 1 kap	20
koop, huis, vrijstaand	6
koop, tussen/hoek	21
koop, appartement, midden	12
koop, appartement, duur	2

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van het beoogde inbreidingsplan tijdens de gebruiksfase weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers van CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'matig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom'. De verkeersbewegingen zijn binnen het inbreidingsgebied gemodelleerd tot op de Venloseweg te Tegelen waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.

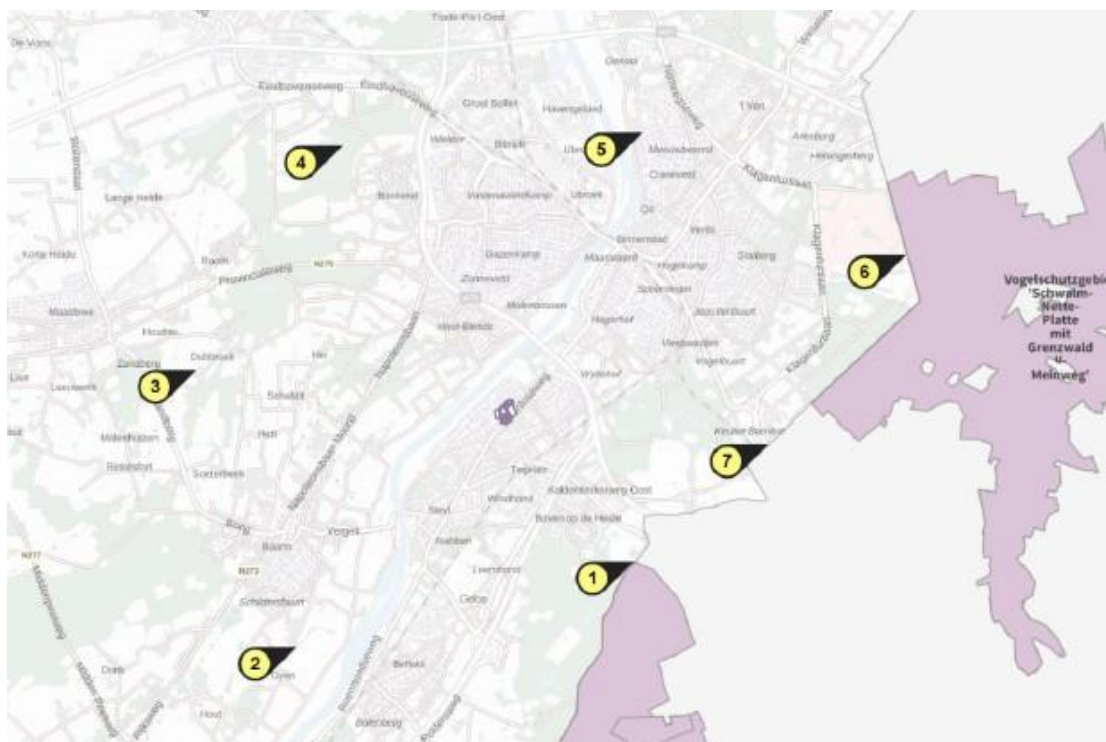
Totale verkeersgeneratie vanaf 2026

CROW type woning/app.	Verkeersgeneratie per woning				Verkeers- generatie werkdag
	aantal	weekdag		werkdag	
		min.	max.	gem./werk dag	
Huur, huis, sociale huur	42	4,50	5,30	5,40	228
Koop huis, 2 onder 1 kap	20	7,40	8,20	8,60	173
Koop, huis, vrijstaand	6	7,80	8,60	9,10	55
Koop, tussen, hoek	21	6,70	7,50	7,90	166
Koop appartement, midden	12	5,20	6,00	6,20	75
Koop, appartement, duur	2	6,70	7,50	7,90	16
<b>Totale verkeersgeneratie</b>	<b>103</b>				<b>712</b>

De verkeersgeneratie van de wijk resulteert in 356 aankomende en 356 vertrekkende motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

#### *Extra rekenpunten*

Rekening houdend met recente jurisprudentie waarbij de berekeningssystematiek van wegverkeer tot 5 kilometer ter sprake is, is deze berekening uitgevoerd ter plaatse van eigen gedefinieerde rekenpunten. De rekenpunten zijn gelegen op een afstand van ca 4,5 kilometer alsook op de grens met het dichterbij gelegen Natura 2000 gebied waarmee de recente rechtspraak ondervangen is. De extra rekenpunten zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



extra rekenpunten NOx en NH3 omgeving plangebied

Uit berekening van de invoerwaardes blijkt dat de gemodelleerde emissies niet leiden tot overschrijding van gestelde depositie-norm (zie AERIUS-berekening in de bijlage).

#### *Conclusie*

Uit berekening van de invoerwaardes blijkt dat de gemodelleerde emissies van de aanleg- en de gebruiksfase niet leiden tot overschrijding van gestelde depositie-norm. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het project niet noodzakelijk.

Voor de volledige inhoud van het stikstofonderzoek en –berekening met AERIUS-CALCULATOR wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 11 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

### **4.8.3 Soortenbescherming**

In verband met dit project is een quickscan flora en fauna verricht. Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen.

#### *Flora*

Op twee locaties in het plangebied staat de Japanse duizendknoop. Dit is een invasieve exoot die verwijderd zal worden, voordat het plangebied wordt heringericht.

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### *Vogels*

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

#### *Vleermuizen*

De laanbomen naast de Venloseweg en Veldstraat, en de bomen ten oosten van het plangebied (op het Antares terrein en het zuidoostelijk ervan gelegen terrein) fungeren mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Vleermuizen en hun vaste vliegroutes zijn onder de Wnb beschermd. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, zal er tot op een afstand van 10 meter van de genoemde bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 12 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

## **4.9 Waterparagraaf**

### **4.9.1 Inleiding**

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

### **4.9.2 Beleid Waterschap Limburg**

#### *Waterbeheerplan Waterschap Limburg*

De gemeente Venlo valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

1. het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
2. het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
3. herstellen van beken;
4. het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### *Legger en Keur Waterschap Limburg*

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

#### *Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen*

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing:

- Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lagergelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
- Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit; schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
- Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

### **4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied**

#### *Afvoerend verhard oppervlak en riolering*

Het plangebied heeft een oppervlakte van 30.591 m<sup>2</sup>. Het plangebied is geheel onverhard en onbebouwd. Ter plaatse van de Venloseweg ligt een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 17.501 m<sup>2</sup> aan woonbebouwing en erfverharding en 7.703 m<sup>2</sup> aan verharding in de openbare ruimte (straten, fietspaden, trottoirs).

Dit betekent dat in de nieuwe situatie 25.204 m<sup>2</sup> aan nieuw afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd wordt. Dat betekent dus een aanzienlijke toename van het afvoerend verhard oppervlak.

#### *Bodem*

Het terrein is een slooplocatie. Het maaiveld ligt op een niveau van ca. NAP + 18,40 m. De grond bestaat uit een mix van klei, leem en zand.

#### *Grondwater*

Tijdens het infiltratie-onderzoek is in de boorgaten de actuele grondwaterstand vastgesteld (zomerperiode (eind augustus)).



Grondwaterstanden kunnen van seizoen tot seizoen verschillen en in nattere jaargetijden mogelijk hoger worden aangetroffen dan in droge perioden. Exacte grondwaterstanden kunnen alleen middels peilbuismetingen worden verkregen. Er staan peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn echter geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het plangebied heeft verder geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied.

*Geohydrologie en infiltratie-mogelijkheden*

De K-waarden (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied zijn onderzocht. Voor de volledige inhoud van het infiltratie-onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 13 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Door middel van het genoemde infiltratie-onderzoek zijn de volgende waarden vastgesteld:

**Tabel**                      *Overzicht k-waarde per meting*

Boring	Aantal Metingen (*A)	Onderzochte bodemlaag (cm -mv)	Textuur	Opmerkingen	K-waarde (m/dag)	Beoordeling doorlatendheid
01	1	150-200	zand matig fijn, sterk siltig	zwak gleyhoudend	0,4	matig
02	1	100-150	leem, sterk zandig	matig gleyhoudend	0,3	matig
03	2	50-100	zand matig fijn, sterk siltig	-	1,5	goed
04	2	100-150	zand matig fijn, zwak siltig	-	3,6	goed
05	2	50-100	zand matig fijn, zwak tot matig siltig	zwak humeus, matig grindig	6,9	goed
06	2	50-100	zand, matig fijn, zwak siltig	zwak grindig	3,6	goed
07	2	150-200	zand, matig grof, zwak siltig	zwak gleyhoudend	>10	zeer goed
08	2	100-150	zand, matig fijn, zwak siltig	-	>10	zeer goed
09	2	100-150			4,2	goed
10	2	100-150			5,4	goed
(*A) De meest representatieve meting is gebruikt voor het berekenen van de (verzadigde) doorlatendheid.						

gemeten doorlatendheid

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

1. de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
2. de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
3. het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

In de onderstaande tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

**Tabel** *Classificatie doorlatendheid*

K-waarde (m/dag)	Classificatie (*A)
< 0,1	slecht doorlatend
0,1-0,5	matig doorlatend
0,5-1,0	vrij goed doorlatend
1,0-10	goed doorlatend
> 10	zeer goed doorlatend
(*A)	Classificatie k-waarde (m/d) (bron: Cultuurtechnisch Vademecum, 2000)

**classificatie waterdoorlatendheid**

Aan de eerste eis wordt voldaan. De doorlatendheid van de bodem wordt overwegend geassocieerd als goed doorlatend. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Bij de aanleg en keuze van toekomstige hemelwatervoorzieningen wordt ten aanzien van de waterdoorlatendheid en lediging van de systemen rekening gehouden met de in de ondergrond aanwezige sterk zandige leemlagen en leemhoudende en/of sterk siltige zand lagen. Deze zullen bij voorkeur op de locaties waar geïnfiltreerd gaat worden worden vergraven en eventueel verwijderd en aangevuld worden met goed doorlatend zand of gemengd worden met goed doorlatend materiaal.

Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 2,0 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5. Bij het vaststellen van de rekenwaarde is voor k-waarden hoger dan 10 m/dag als bovengrens 10 m/dag aangehouden.

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater is aangetroffen op ca. 2,20 m -mv ofwel NAP + 16,2 m en de GHG in de omgeving van de projectlocatie (m.b. peilbuis Veldstraat (noordzijde)) wordt ingeschat op NAP + 16 m.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren.

*Conclusie*

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is 'matig' tot 'zeer goed'. Geadviseerd wordt ofwel een infiltratievoorziening in de bovengrond (wadi) of - in de ondiepe ondergrond - infiltratiekratten aan te leggen, of een combinatie van beiden.

*Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in oppervlaktewater.

*Ecosystemen*

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

### Hoogwater

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken.

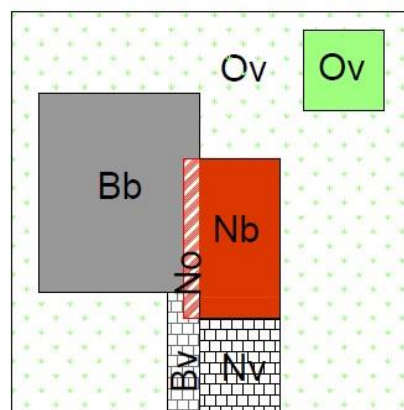
Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er in beide gebieden hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

### 4.9.4 Duurzame verwerking van regenwater

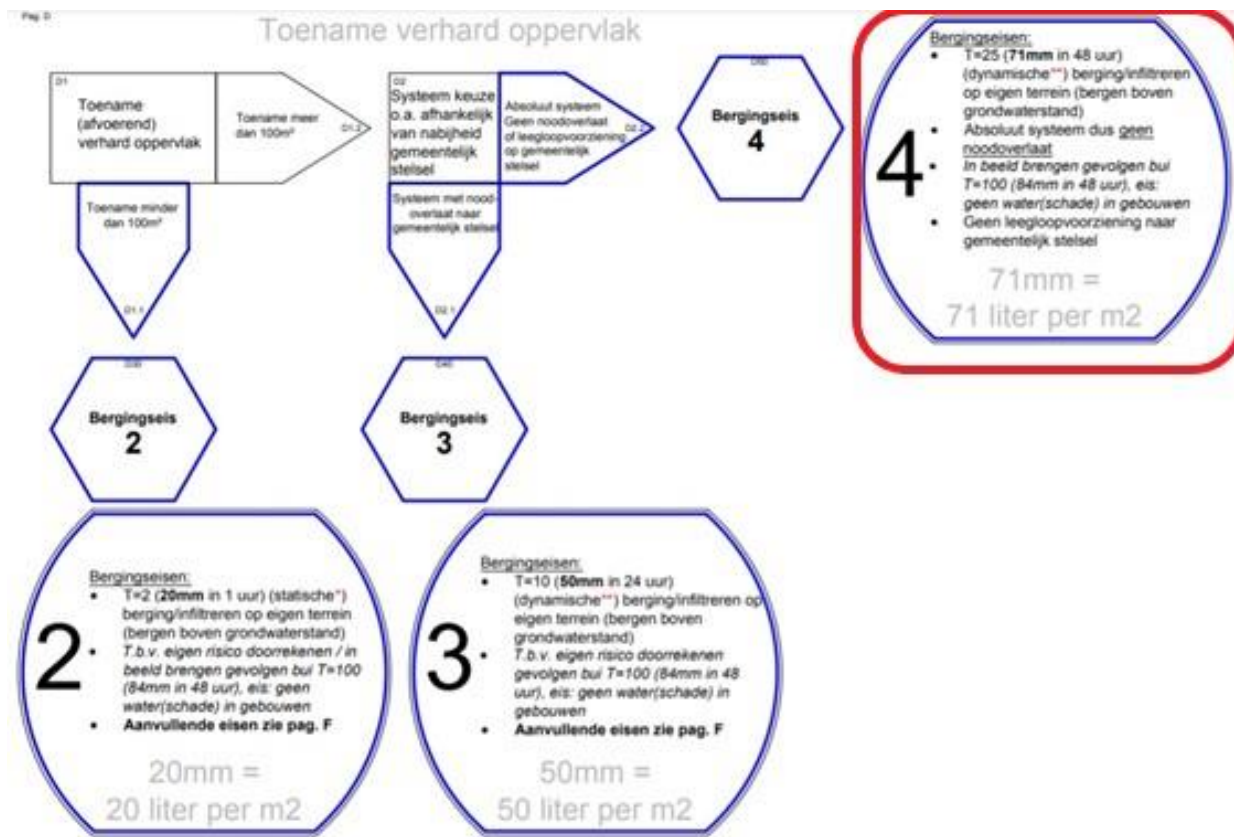
De gemeente Venlo hanteert de zogenaamde ‘**Afkoppel beslisboom**, versie 1,0’. De ‘Afkoppel beslisboom’ is een stappenplan, bedoeld als hulpmiddel om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en/of een aanvraag voor een rioolaansluiting.

De ‘Afkoppel beslisboom’ stelt dat bij een toename van een afvoerend verhard oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> via een absoluut infiltratiesysteem zonder noodoverlaat of leegloopvoorziening op het gemeentelijk stelsel, uitgegaan moet worden van **bergingseis 4**.

Ov	onverhard / niet aangesloten op riool (tuin / terras)
Bb	bestaande bouw op riool (huis, overkapping)
Bv	bestaande verharding op riool (oprit)
No	nieuwe bouw/verharding overlappend bestaande bouw / verharding
Nb	nieuwe bouw
Nv	nieuwe verharding



Afbeelding 1



stappenplan afkoppel beslisboom gemeente Venlo

Ten behoeve van de bepaling van een te realiseren systeem voor duurzame hemelwaterverwerking zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- een K-waarde van 2,0 m/dag;
- veiligheidsfactor van 0,5;
- absoluut infiltratiesysteem met een dimensionering voor 71 mm berging/48 uur (neerslaggebeurtenis T=25);
- extreme neerslaggebeurtenis van 84 mm berging/48 uur (neerslaggebeurtenis T=100);
- alleen hemelwater;
- 100% afkoppeling van het totaal afvoerend verhard oppervlak van 25.204 m<sup>2</sup>;
- 100% verwerking hemelwater binnen het plangebied.

De voorzieningen die - op basis van de locatiespecifieke kenmerken en de beslismethodiek – geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

1. infiltratiekratten, -koffers, -sleuf, -riool;
2. wadi;
3. infiltratie door waterpasserende verharding;
4. diepte-infiltratie.

Uitgangspunt is dus dat 100% van al het hemelwater dat valt op het nieuw afvoerend verhard oppervlak van het project, ook binnen het plangebied zelf geborgen en verwerkt dient te worden. Ten behoeve van het duurzaam verwerken van schoon hemelwater is er gekozen om een tweevoudig watersysteem te ontwerpen.

Het hemelwater vanaf de openbare ruimte (wegen, woonstraten, openbare parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs) wordt geborgen en kan infiltreren via centrale **wadi's** midden in het plangebied. Ter plaatse van de woningen/woonpercelen dient dan al het hemelwater op het eigen woonperceel verwerkt te worden.

Ter plaatse van de woningen/woonpercelen is het uitgangspunt dat al het hemelwater ook binnen het woonperceel verwerkt moet worden. Er worden **infiltratiekratten** aangelegd onder het achtererf/achtertuin. Deze infiltratiekratten liggen op een diepte van ca. 50-60 cm –mv. Op deze diepte liggen de kratten diep genoeg om ze te beschermen tegen vorst terwijl de kratten wel ruim boven de GHG in de winterperiode van ca. 2,2 meter – mv liggen zodat ze niet vol kunnen lopen met grondwater. Bij een incidentele (zeer) hoge grondwaterstand zal het hemelwater dat niet geborgen kan worden in de infiltratiekratten via één of meerdere bladvangens bovengronds overstorten naar de openbare ruimte.

Uit de modelberekening volgt dat de bergende – en infiltrerende voorzieningen gedimensioneerd moeten zijn op de volgende regenwaterkwantiteiten:

neerslaggebeurtenis (T)	kwantiteitsberekening
T=25	25.204 m <sup>2</sup> x 0,071 m = 1789 m <sup>3</sup> , verdeeld tussen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• infiltratiekratten: 17.501 m<sup>2</sup> x 0,071 m = 1242 m<sup>3</sup></li> <li>• wadi: 7.703 m<sup>2</sup> x 0,071 m = 547 m<sup>3</sup></li> </ul>
T=100	25.204 m <sup>2</sup> x 0,084 m = 2117 m <sup>3</sup> , verdeeld tussen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• infiltratiekratten: 17.501 m<sup>2</sup> x 0,084 m = 1470 m<sup>3</sup></li> <li>• wadi 7.703 m<sup>2</sup> x 0,084 m = 647 m<sup>3</sup></li> </ul>

#### *Huishoudelijk afvalwater*

Al het huishoudelijk afvalwater zal via een te realiseren nieuwe (gescheiden) riolering op het vuilwaterriool geloosd worden.

#### *Bouwmaterialen*

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink e.d.). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de bouwende partij wordt daarom, voor zover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

## 4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie). Het gehele grondgebied van de gemeente Venlo heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venlo adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de omgevingsvergunningverlening niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

In het kader van toekomstige bouwwerkzaamheden zijn opsporingswerkzaamheden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Er is een Risicoanalyse (RA) Ontplofbare Oorlogsresten (OO) opgesteld. Het uitgangspunt voor de RA-OO wordt gevormd door de informatie zoals weergegeven op de

Risicokaart explosieven van de Gemeente Venlo. Het gehele plangebied van de voorliggende RA-OO voor het project 'Boschkamp' is op de Risicokaart explosieven van de Gemeente Venlo als '**verdacht**' aangemerkt.

Op basis van de analyse van de gegevens zoals ontleend aan de Risicokaart explosieven van de Gemeente Venlo, het contra-indicatieonderzoek is er geconcludeerd dat er in bepaalde delen van het onderzoeksgebied Boschkamp te Tegelen sprake is van grondroerende (graaf)werkzaamheden in verband met de:

- Aanleg van wegen en verhardingen;
- Bouw van bedrijfsgebouwen en andere opstallen ten behoeve de T.M.I. en Hekkens IJzergieterij;
- Aanleg van kabels en leidingen;
- Sloop van woningen aan de Veldstraat;
- Sloop van gebouwen;
- Het egaliseren van het terrein na de sloop;
- Verwijderen van verhardingen en bestratingen;
- Verwijderen van kabels en leidingen;
- Rooi-werkzaamheden;
- Plaatsen van sonderingen en peilbuizen;
- Bodemsaneringsactiviteiten met grootschalige ontgravingen.

Het bovenstaande afwegende conform het gestelde bij de Risicokaart van de Gemeente Venlo over eventuele opsporingswerkzaamheden bij het graven in verdacht gebied:

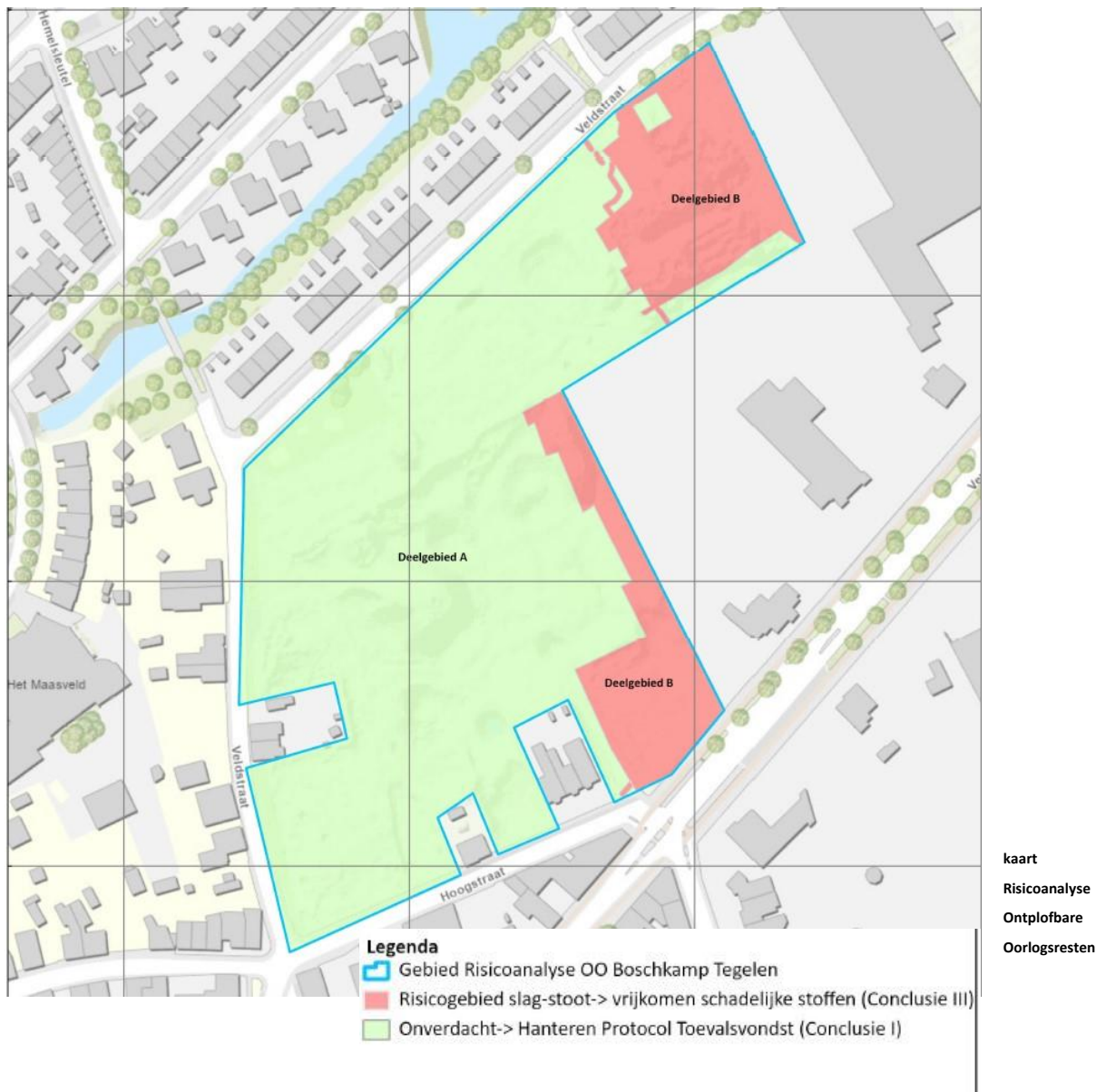
***"Graven in verdacht gebied (...)***

- *Dit onderzoek hoeft niet te worden gedaan als u kunt aantonen dat er op het terrein vaak is gegraven sinds de Tweede Wereldoorlog".*

is er voor de gebiedsdelen waar (aantoonbaar) vaak graafwerkzaamheden zijn uitgevoerd geen nader onderzoek nodig. Deze gebiedsdelen zijn op de kaart Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten geduid als **Deelgebied A**. Geadviseerd wordt om in eerste instantie voor deze gebieden een Protocol Toevalsvondst te hanteren en om voorafgaande aan de werkzaamheden een KICK-OFF instructie te geven inzake het handelen bij het onverhoopt aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten.

Mochten eventuele toevalsvondsten een incidenteel (toevals)karakter verliezen, dan dienen er terstond accurate veiligheidsmaatregelen te worden genomen en dient het uitvoeren van opsporingswerkzaamheden alsnog in overweging genomen te worden.

Voor de delen in het onderzoeksgebied waar niet evident kon worden vastgesteld dat er vaak gegraven is sinds de Tweede Wereldoorlog wordt geadviseerd om het opsporingsproces voort te zetten en voorafgaande aan bodemroerende activiteiten Opsporingswerkzaamheden uit te laten voeren ingericht naar de mogelijkheden ter plaatse en de huidige stand der techniek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf. Deze gebiedsdelen zijn op de kaart Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten geduid als **Deelgebied B**. Dit onderzoek zal in ieder geval worden afgerond ten tijde van sanering.



Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 14 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

## HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting (inclusief bijlagen);
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de digitale eisen uit het 'Uitbestedingsprotocol digitale bestemmingsplannen gemeente Venlo (versie 090305)'. De plansystematiek voldoet - onder meer - aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
2. PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
3. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

### 5.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

### 5.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

### 5.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Groen' (artikel 3), Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4) en 'Woongebied' (artikel 5). Daarnaast bevat het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan' (artikel 6).



Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan.

In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7), de algemene bouwregels (artikel 8), de algemene afwijkingsregels (artikel 9), de algemene wijzigingsregels (artikel 10) en de procedure- en overige regels (artikelen 11 en 12). In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 13) en de slotregel (artikel 14) opgenomen.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt primair voor rekening van Antares. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet direct in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van Antares. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

De exploitatie van het plangebied is verdeeld in grondexploitatie (GREX) en opstalexploitatie (OPEX). De GREX gebeurt door en voor rekening van Antares. Het betreft hier het bouw- en woonrijp maken, de bodemsanering, aanleg openbare ruimte en – infra en het voeren van de RO-en vergunningprocedures. De OPEX is opgedeeld in de twee deelprojecten omdat vanwege het risicoprofiel Antares niet alles zelf mag ontwikkelen: Deelproject 1 bestaat uit de bouw van in totaal 73 woningen, bestaande uit huurwoningen en (sociale) koopwoningen met een v.o.n.-prijs tot aan de NHG-grens voor Antares en Deelproject 2 bestaat uit de bouw van 30 koopwoningen met een v.o.n.-prijs boven de NHG-grens voor Bouwmij Janssen.

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

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Aangezien de voorliggende plantoelichting voorziet in het vergunnen van de ontwikkeling van een woongebied met 103 woningen is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er geldt daardoor een verplichting tot kostenverhaal.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt het vaststellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals in de vorm van een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 tweede lid, onder a Wro). Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Antares en de gemeente Venlo hebben samen een anterieure exploitatie-overeenkomst (inclusief planschadeverhaalsclausule) gesloten ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal en de afwenteling van eventuele planschadeclaims op Antares. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

### 6.2 Handhaving

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen

detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

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

## **6.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro**

Op ..... hebben burgemeester en wethouders van Venlo - op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening - via de gemeentelijke website bekendgemaakt dat zij het voornemen hebben om het bestemmingsplan 'Boschkamp Tegelen' voor te bereiden.

### **6.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal toegezonden aan:

1. Waterschap Limburg;
2. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg;
3. Veiligheidsregio Limburg Noord.

### **Reactie instanties-PM**

### **6.3.3 Omgevingsdialoog**

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Venlo aan Antares en Bouwmij Janssen BV met betrekking tot dit project een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de herziening van het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

#### *Communicatie en dialoog*

De omgevingsdialoog c.q. het communicatieproces met de omwonenden is inmiddels opgestart. Voor een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog tot nu toe wordt verwezen naar het verslag dat als bijlage 15 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

### **6.3.4 Procedure ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van ..... 2023 tot en met .... 2023. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ontvangen.

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1:** Beeldkwaliteitsplan Boschkamp
- Bijlage 2:** Verkeersbeoordeling Boschkamp
- Bijlage 3:** Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 4:** Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 5:** Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6:** Verzoek hogere grenswaarden
- Bijlage 7:** Aanvullend bodemonderzoek fase 1
- Bijlage 8:** QuickScan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 9:** Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- Bijlage 10:** Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 11:** Rapport AERIUS Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 12:** Rapport QuickScan Natuurwetgeving
- Bijlage 13:** Rapport doorlatendheidsonderzoek
- Bijlage 14:** NGO onderzoek
- Bijlage 15:** Samenvatting Omgevingsdialoog\_2023-07-17 AVG Versie