

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Ginkelstraat 3

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Ginkelstraat 3

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202224GINKELSTR3-ON01

Status: ontwerp

Datum: 28 november 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	10
2.4	Ontsluiting en parkeren	10
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Geluid	29
4.3	Bodem	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7	Kabels en leidingen	37
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9	Flora en Fauna	40
4.10	Milieueffectrapportage	42
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Beleid waterschap Limburg	45
5.3	Huidige waterhuishoudkundige situatie	45
5.4	Invloed planvoornemen	46
5.5	Conclusie	46
Hoofdstuk 6	Planopzet	47
6.1	Inleiding	47

6.2	De verbeelding	47
6.3	De regels	47
6.4	Bestemmingen	47
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid		49
7.1	Inleiding	49
7.2	Economische uitvoerbaarheid	49
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.4	Conclusie	49
Hoofdstuk 8 De procedure		51
8.1	De te volgen procedure	51
8.2	Kennisgeving	51
8.3	Vooroverleg/inspraak	51
8.4	Vaststelling	51

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als onderdeel van een integrale aanpak van het centrum van Venlo is enkele jaren geleden een integrale en gebiedsgerichte transformatie van het noordwestelijke kwadrant van het centrum ingezet, welk gebied wordt aangeduid als 'Q4'. Dat gebied had eind jaren '90 van de vorige eeuw een negatief imago, als gevolg van onder meer drugshandel en andere criminele activiteiten. De aanwezige bebouwing had weinig kwaliteit en uitstraling en ook de openbare ruimte was weinig aantrekkelijk.

Anno 2022 zijn belangrijke stappen gezet in de aanpak van het gebied Q4. De veiligheid c.q. het gevoel van veiligheid is verhoogd, verouderde bebouwing is deels gesloopt en daar zijn moderne, diverse en kwalitatief veel hoogwaardigere gebouwen in de plaats gekomen. De nieuwe bebouwing biedt onderdak aan een diversiteit aan functies, waaronder woningen voor diverse doelgroepen, al dan niet met ruimte voor een atelier aan huis en bijvoorbeeld het poppodium Grenswerk. In het zuidelijk deel van Q4, gelegen tussen de Peperstraat en de Bolwaterstraat is beoogde herstructurering en kwaliteitsverbetering grotendeels gereed met de realisatie van de deelprojecten 't Schriksel, Blok Bergstraat en de aanleg van de Lage loswal. Als laatste grotere projectmatige ontwikkeling is in november 2021 gestart met de uitvoering van het deel 'Aan de Stadsmuur', tussen Maaschriksel en de Maaskade.

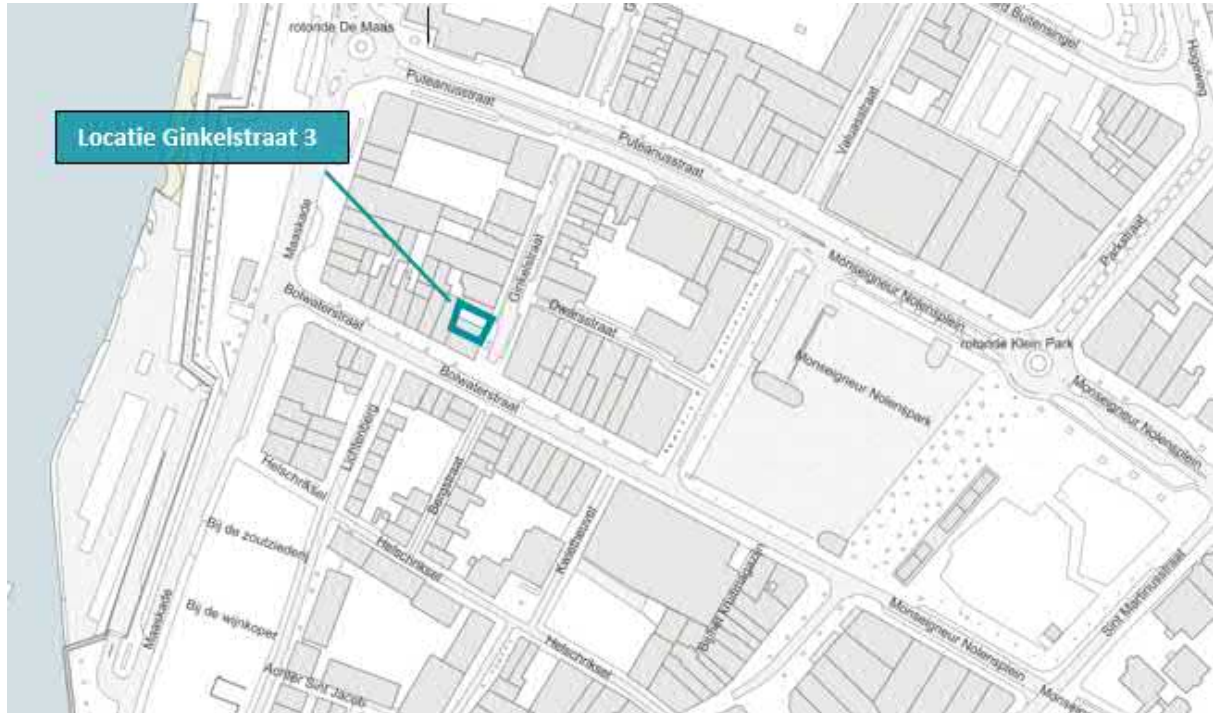


Q4 in vogelvlucht april 2021 (bron: Slagboom en Peeters)

Een locatie die voorsnog geen nieuwe invulling heeft gekregen is de locatie Ginkelstraat 3. Die locatie is in eigendom van de gemeente Venlo en de wens is op die locatie een nieuwe invulling met woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de locatie Ginkelstraat 3.



Aanduiding ligging en afbakening plangebied

Deze locatie is gelegen aan de Ginkelstraat, welke straat de daaraan grenzende percelen ontsluit richting de Puteanusstraat in het noorden en de Bolwaterstraat in het zuiden. Dit deelgebied bestaat uit het huidige pand Ginkelstraat 3 en aangrenzende gronden en bestaat uit de kadastrale percelen Gemeente Venlo, sectie I, nummers 2801 en 2802. De oppervlakte beslaat circa 117 m².

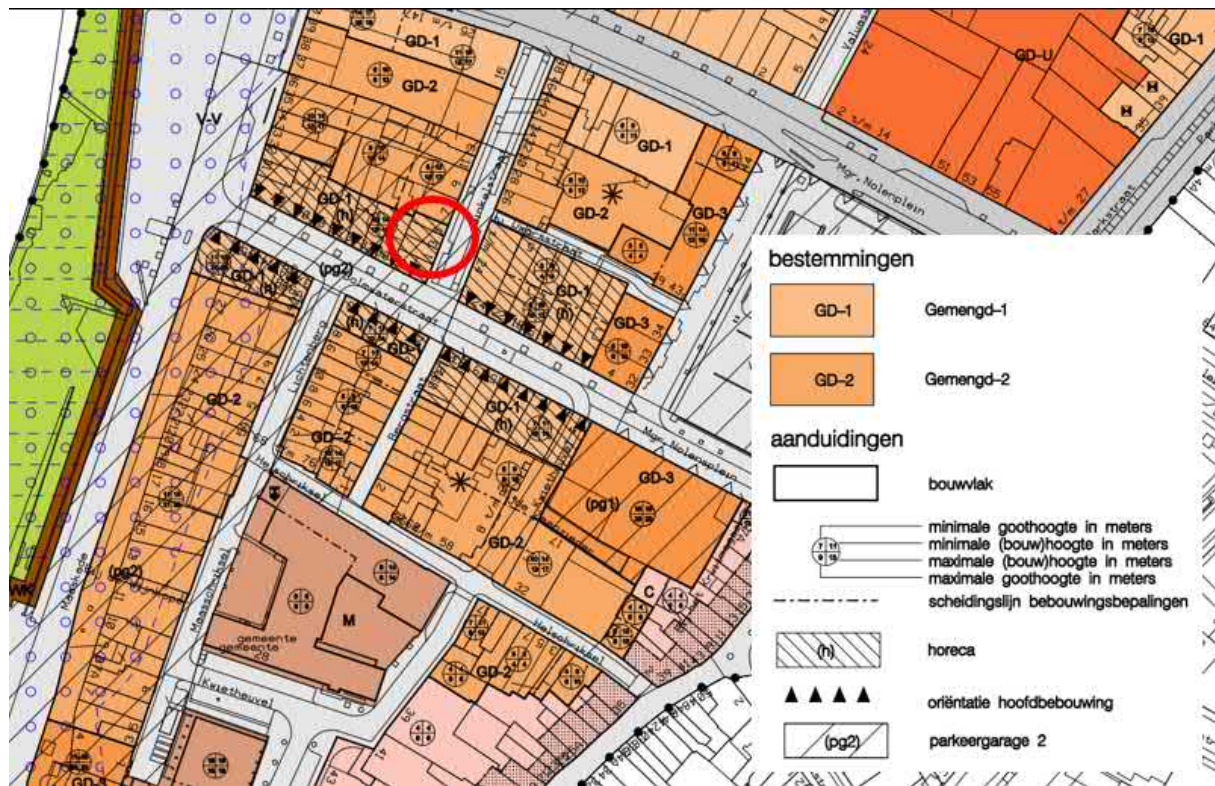
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu in hoofdzaak het bestemmingsplan "Q4", als vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2008. Dit bestemmingsplan is in analoge vorm vastgesteld en voldoet niet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 dan wel 2012. Daarnaast gelden voor beide locaties een tweetal partiële herzieningen van het bestemmingsplan "Q4", te weten het "Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen" en het "Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen". Beide partiële herzieningen zijn vastgesteld op 25 november 2020.

De huidige bestemming is een gemengde bestemming (GD-1) die ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden biedt. Zo zijn diverse functies toegelaten naast wonen (o.a. detailhandel, horeca en kantoren met baliefunctie), mag het perceel volledig worden bebouwd en zijn relatief grote goot- en bouwhoogtes toegestaan (gothoogte 10-13 meter, bouwhoogte 14-17 meter). De mogelijkheid om hier woningen te realiseren is ten opzichte van het bestemmingsplan Q4 beperkt door de eerder genoemde paraplubestemmingsplannen. Zo dient bij vervangende nieuwbouw de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning of grondgebonden) behouden te blijven en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één per bouwlaag.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een beperking van de gebruiksmogelijkheden tot wonen

en daarbij voorzien in een voor de betreffende locatie passend aantal woningen en worden nieuwe ruimtelijke kaders gesteld voor de toegelaten bebouwing op het perceel, waarmee deze locatie in aansluiting op de in de directe omgeving voorziene ontwikkelingen een kwaliteitsimpuls zal krijgen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Q-4

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in Hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In Hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De waterspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in Hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de omgeving van het plangebied, het bestaande plangebied zelf en het planvoornemen.

2.2 Huidige situatie

Zoals reeds is verwoord in paragraaf 1.1 van deze toelichting wordt er al een aantal jaren gewerkt aan een herontwikkeling van de wijk Q4. De beoogde herontwikkeling van de locatie Ginkelstraat 3 past binnen die context en geeft invulling aan de kaders die voor die locatie zijn gesteld in de Visie Stedelijk Centrum 2022 en de herprogrammering die in 2017 heeft plaatsgevonden (zie paragraaf 3.5.3).

Het zuidelijk deel van het gebied tussen de Bolwaterstraat, Maaskade, Puteanusstraat en Ginkelstraat krijgt nog een nieuwe invulling, onder de noemers "Bastion Lichtenberg" en "Truij Bolwater". Eerstgenoemde ontwikkeling grenst aan de zuidzijde van locatie Ginkelstraat 3 en is georiënteerd op de Bolwaterstraat. De ontwikkeling 'Truij Bolwater' heeft betrekking op de bestaande bebouwing aan de westzijde van de Ginkelstraat, gelegen ten noorden van Ginkelstraat 3. Met het oog op de grenzend aan dit perceel voorziene ontwikkelingen en de huidige staat van het pand Ginkelstraat 3, is het gewenst om ook voor dit perceel tot herontwikkeling te komen.



Ligging perceel Ginkelstraat 3 en omgeving

2.3 Toekomstige situatie

Voor het perceel Ginkelstraat 3 wordt ingezet op nieuwbouw na sloop. Daarmee kan worden voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en kan beter worden ingespeeld op het juiste segment woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor deze locatie daarom in mogelijkheden voor de realisatie van grondgebonden (stads)woningen (maximaal 2) óf als boven- en benedenwoning (maximaal 4 appartementen/wooneenheden), zolang de ontsluiting van de voordeur maar direct aan de straatzijde is voorzien. De niet-woonfuncties die het huidige bestemmingsplan nog toelaat zijn daarbij niet meer wenselijk. Dergelijke functies worden gesitueerd aan de Bolwaterstraat of op een andere locatie die past binnen de Visie Stedelijk Centrum 2022 (zie paragraaf 3.5.3).

Voor wat betreft doelgroep wordt ingezet op (jonge) gezinnen, stedelijke huishoudens en bestaande inwoners vanuit de wijk en op de segmenten middeldure huur en/of koop.

Voor wat betreft bouwmogelijkheden wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen, met eventueel een afdekking met een kap, hetgeen is vertaald naar een goothoogte van minimaal 7 en maximaal 8 meter en een bouwhoogte van minimaal 10 en maximaal 12 meter. Deze invulling sluit het best aan bij het gevelbeeld van de Ginkelstraat

Er is nog geen concreet bouwplan voor deze locatie, dat is ter vrije invulling aan de potentiële koper van het perceel, zolang het betreffende plan maar voldoet aan de planologische kaders waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet. Daarnaast zal uiteraard moeten worden voldaan aan het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De locatie is ondanks de ligging in het centrum per auto bereikbaar, maar ook goed bereikbaar via het openbaar vervoer, of per fiets of te voet, juist vanwege diezelfde ligging in het centrum. Voor wat betreft de parkeerbehoefte gelden - uitgaande van de CROW-uitgave 381 'Toekomstbestendig parkeren'(december 2018) en een sterk stedelijk centrumgebied - de volgende kengetallen:

Type woning	min	max
Tussenwoning (koop) / huurhuis, vrije sector	1,0	1,8
Koopappartement (midden)	0,9	1,7
Huurappartement (midden/goedkoop)	0,6	1,4

Voor de locatie Ginkelsstraat geldt dat afhankelijk van de invulling van de locatie (2 grondgebonden woningen of maximaal 4 boven/benedenwoningen) de parkeerbehoefte (afgerond) minimaal 2 tot maximaal 6 parkeerplaatsen bedraagt. In de huidige situatie is sprake van een (voormalige) winkel (circa 80m²) met woning, waarvoor - uitgaande van voornoemde CROW-uitgave - een vergelijkbare parkeerbehoefte geldt.

Hoewel er op de locatie zelf redelijkerwijs geen of slechts beperkt ruimte is voor de realisatie van parkeerplaatsen, is wel het uitgangspunt dat bij realisatie van de woningen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dat is ook geborgd in de planregels (artikel 6.2). In algemene zin geldt dat parkeerplaatsen bij voorkeur op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan kan bij de aanvraag van de vergunning worden onderbouwd dat op een andere manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte en dat zodoende (onevenredige) parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Toepassing planvoornemen

Het plan voorziet in een nieuwe invulling van bestaand stedelijk gebied, als onderdeel van de herstructurering van de wijk Q4, waarbij wordt voorzien in woningen die voor wat betreft type en segment aansluiten bij de behoefte. Daarmee wordt voorzien in een duurzaam ruimtegebruik en een ruimtelijke

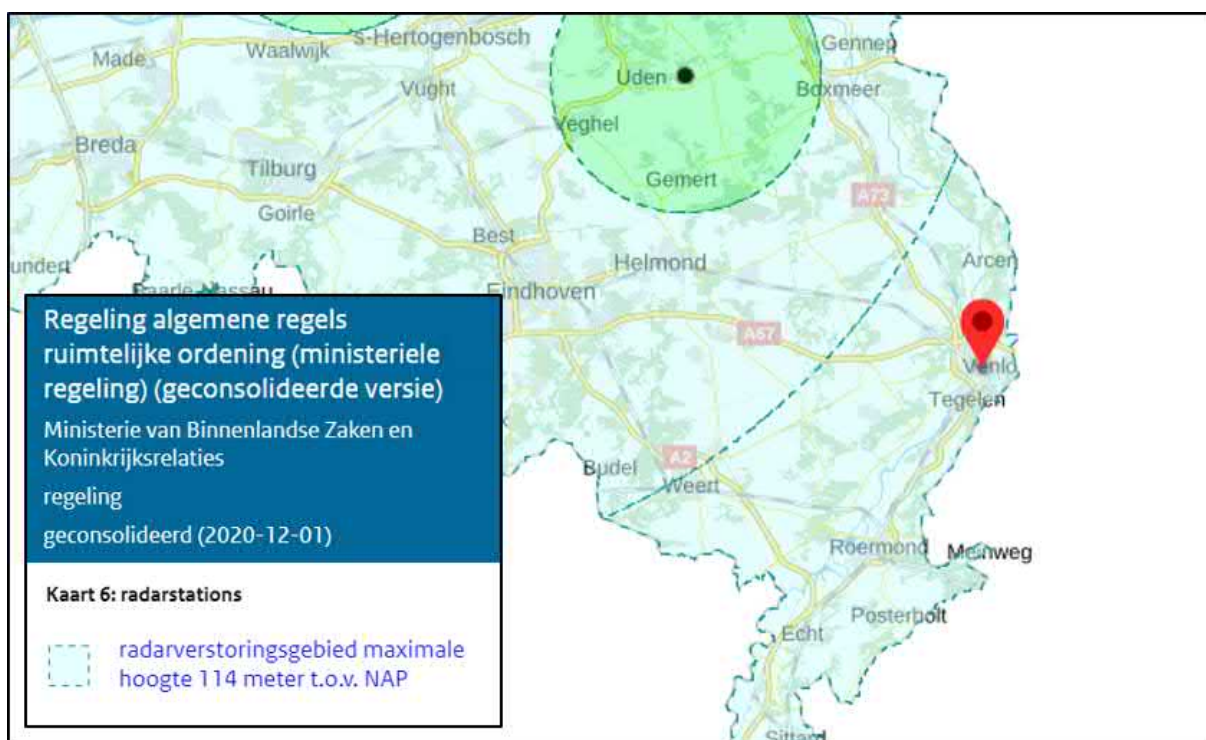
kwaliteitsverbetering.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat instructieregels die gemeenten bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen in acht moeten nemen, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Sommige instructieregels zijn gekoppeld aan specifieke gebieden, welke gebieden dan in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn geconcretiseerd.

Radarstations

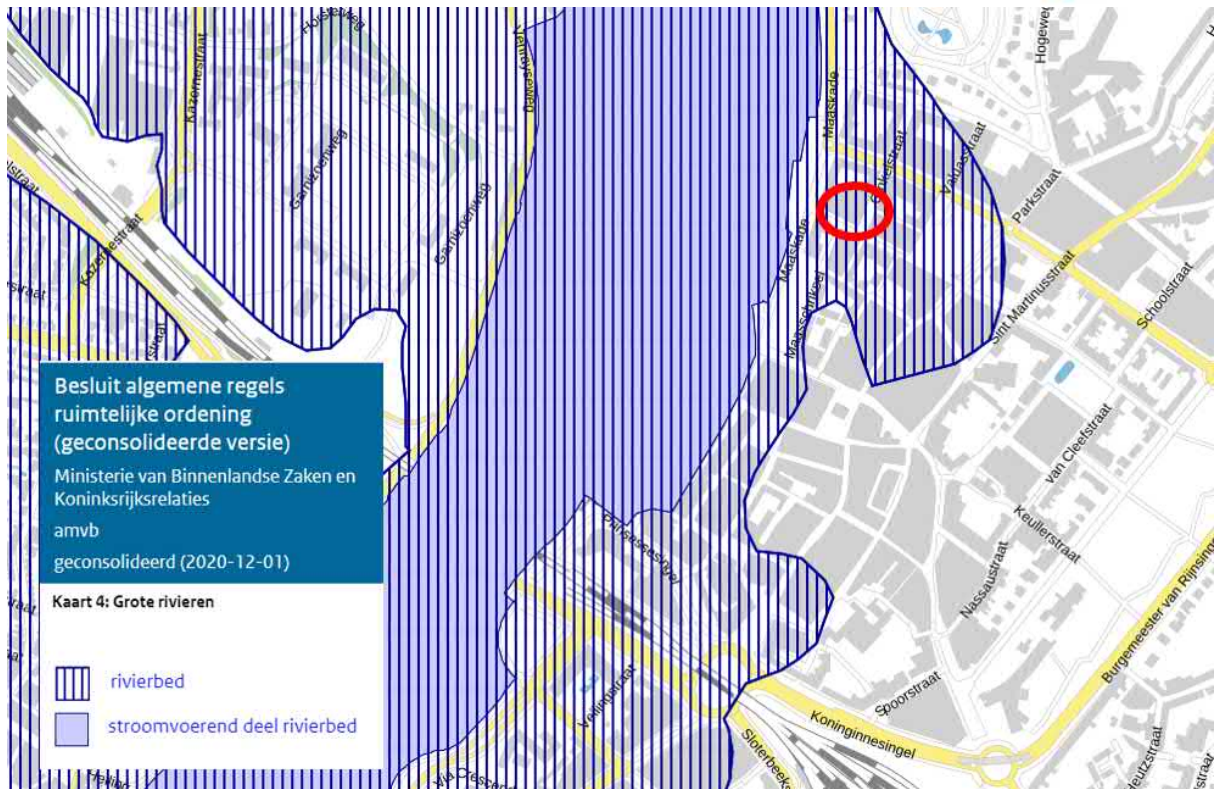
Het plangebied is gelegen binnen een radarverstoringsgebied, maar gelet op de op grond van het Barro toegelaten bouwhoogte (114 meter + NAP) en de ligging van het plangebied (rond de 20 meter + NAP) en de toegelaten bouwhoogtes in dit plan (< 20 meter) vormt deze beperking geen belemmering voor het planvoornemen.



Uitsnede begrenzing radarverstoringsgebieden Barro

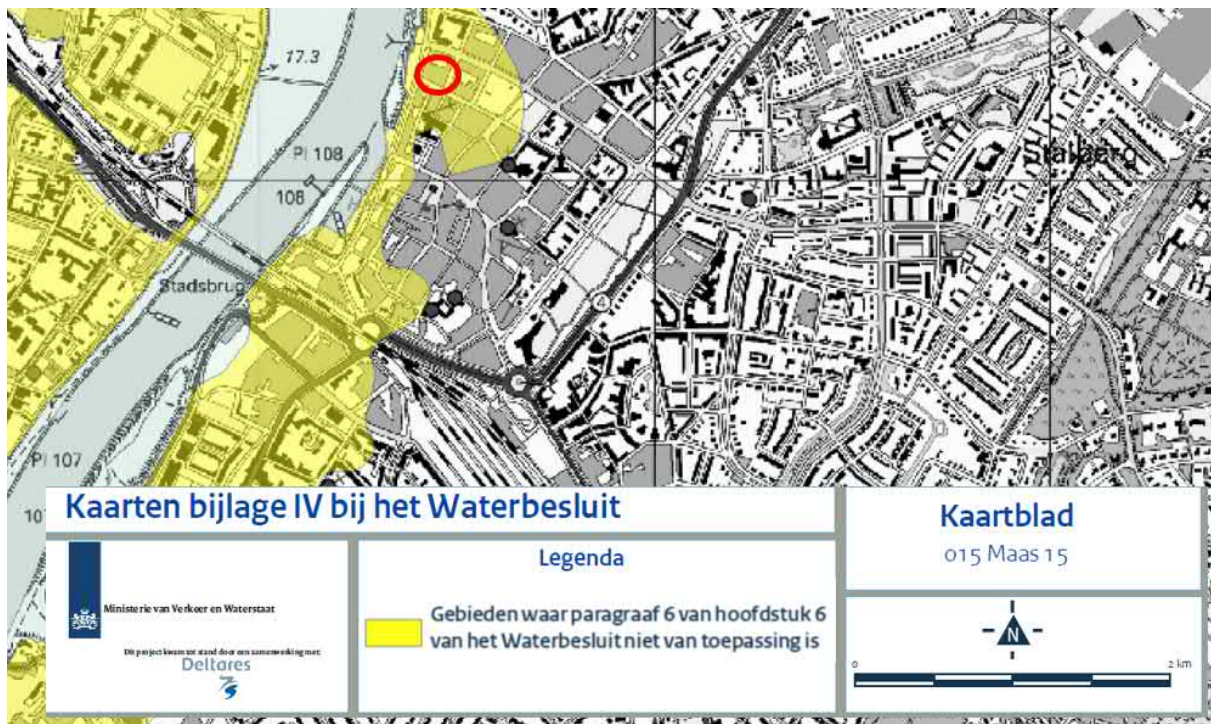
Rivierbed Maas (niet stroomvoerend)

Zoals uit navolgende uitsnede van de kaart Grote rivieren blijkt, is het plangebied gelegen binnen het niet stroomvoerend deel van het rivierbed van de Maas (waterbergend rivierbed). In dergelijke gebieden gelden in beginsel beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De instructieregels op dit punt zijn echter zo geformuleerd dat ze alleen betrekking hebben op die delen van het rivierbed waarvoor ook bepaalde regels uit de Waterwet en het Waterbesluit van toepassing zijn.



Uitsnede kaart Grote rivieren Barro

Zoals uit navolgende afbeelding volgt ligt het plangebied in een gebied waar géén regels gelden als bedoeld in paragraaf 6 van hoofdstuk 6 Waterbesluit. Gelet op de afbakening van de instructieregels in het Barro, gelden voor onderhavig plangebied daarom geen belemmeringen.



3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking - dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten 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.

(Nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht voor een 'stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere functies en terreinen geldt in beginsel een ondergrens van 500 m² om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een ontwikkeling in beginsel wél als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, staat daarmee echter nog niet vast dat ook aan de Ladder moet worden getoetst. Er dient ook te worden gezien in hoeverre de ontwikkeling ook kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of sprake is van nieuw ruimtebeslag, zo blijkt uit jurisprudentie. De Afdeling hanteert bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid, en artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening) de beoordelingslijn, dat hiervan géén sprake is als het bestemmingsplan of omgevingsvergunning bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en die ontwikkeling ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en - indien aan de orde - enkel een functiewijziging betreft.

Bestaand stedelijk gebied

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt blijkens het Bro (artikel 1.1.1 lid 1 sub h) verstaan *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*.

Toepassing planvoornemen

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in totaal in maximaal 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De 'drempel' van 11 woningen, zoals die kan worden afgeleid uit jurisprudentie, wordt dus niet overschreden. Bovendien is geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling omdat binnen het plangebied geen groter planologisch ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Formeel is de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing. Daarmee is echter niet gezegd dat in het kader van de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en relatie met de reeds bestaande (plan)voorraad aan woningen geen rol speelt.

Zoals volgt uit onder meer paragrafen 3.5.3 en 3.5.4 van deze toelichting wordt met onderhavig planvoornemen voorzien in een actuele en regionaal afgestemde behoefte aan woningen en wordt voorzien in woningen in het juiste segment en op de juiste locatie, binnen de (dynamische) programmatische kaders voor woningbouw. Daarmee voldoet het plan wel aan de afwegingen ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik

waar de ladder om vraagt.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Limburg geeft de provincie haar lange termijn visie. Deze Omgevingsvisie dient als vervanging van de provinciale Omgevingsvisie POL2014. De nieuwe Omgevingsvisie Limburg heeft betrekking op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

De visie heeft betrekking op drie hoofdogaven:

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

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructures, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie aan zet, maar zijn ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan zet. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.

Wonen

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptatieve voorzieningen. Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning

en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er dient gezien het voorgaande een herstructurering/transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding. Uitbreiding via uitleggebieden kan slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030. Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte voorsnog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij is ook van belang dat maatschappelijke trends (inclusief demografische trends) een vraag opleveren naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en grondgebonden (sociale) huurwoningen, naar levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

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

Toepassing planvoornemen

Onderhavig planvoornemen voorziet in inbreiding c.q. herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij naar de actuele en regionaal afgestemde inzichten wordt voorzien in een behoefte met de beoogde woningen, ook voor de langere termijn. Daarmee past het plan binnen de beleidskader voor wonen als opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in december 2021 ook als de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt voorsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels zijn opgenomen die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen en vaststellen van onder meer bestemmingsplannen. Van die instructieregels zijn de volgende onderwerpen van belang, waarbij per onderwerp wordt ingegaan op de relatie met het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarin is onderbouwd dat hoewel de ladder formeel niet van toepassing is, wel wordt voorzien in c.q. voldaan aan de afwegingen rondom (duurzaam) ruimtegebruik waar de ladder om vraagt. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien. Daarover kan wel nog worden opgemerkt dat binnen de gemeente Venlo veel werk wordt gemaakt van het vinden van een nieuwe invulling van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Dit is ook concreet onderdeel van de aanpak van de wijk Q4.

Wonen

In de verordening (artikel 2.4.2) is verder bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. In paragraaf 3.4.1 van deze toelichting is voorzien in een toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In die toets worden ook relaties gelegd met de regionale structuurvisie en het gemeentelijk woonbeleid: de Woonvisie 2021 - 2026, waarin ook afzonderlijk wordt ingegaan in paragraaf 3.5.4. Daaruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een (actuele) behoefte, waarbij wordt voldaan aan de afspraken die regionaal zijn gemaakt en vastgelegd in de regionale structuurvisie. Gelet op het voorgaande voldoet het plan daarmee ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Boringsvrije zone Venloschol

Nagenoeg de gehele gemeente Venlo is in de verordening aangeduid als milieuzone 'Boringsvrije zone Venloschol'. De grondwatervoorraden worden in dit gebied afgedekt door slecht doorlatende kleilagen. Deze vormen een natuurlijke, geologische bescherming tegen verontreiniging. Daardoor is het grondwater in deze gebieden van zeer hoge kwaliteit. Dat water wil de provincie ook voor de toekomstige generaties veiligstellen. Doorboring van die beschermende kleilagen wordt dus zoveel mogelijk tegengaan door onder meer boringen dieper dan 5 meter boven NAP of de toepassing van gesloten bodemenergiesystemen en aardwarmtesystemen uit te sluiten. Bij de provincie kan eventueel een ontheffing van deze verboden worden verkregen.

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op ingrepen waarvoor verboden gelden als opgenomen in de provinciale verordening. Mochten dergelijke ingrepen in de toekomst alsnog aan de orde zijn, dan worden die activiteiten gereguleerd via de provinciale verordening en dient in voorkomend geval ontheffing te worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de verordening op dit punt en er bestaat ook geen aanleiding in dit bestemmingsplan te voorzien in regels ter bescherming van de boringsvrije zone in aanvulling op de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024

De Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg zet voor nieuwbouwprojecten in op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen per doelgroep wordt er gebruik gemaakt van huishoudensprognoses. Nieuwbouwprojecten dienen invulling te geven aan de mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognoses. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend. Daarom kiest de regio ervoor om te werken met kwalitatieve richtlijnen. De uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn zijn:

- toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken zoals leegstand en invulling van cultuurhistorisch waardevolle panden (koppelkansen);
- toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- aansluiting zoeken bij de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.
- plannen die meer dan 10 woningen omvatten, worden regionaal afgestemd.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024 is uitgewerkt in lokaal woonbeleid, te weten de Woonvisie 2021 -2026, die is vastgesteld op 29 september 2021, waarop hierna nog nader zal worden ingegaan in paragraaf 3.5.4. Kortgezegd blijkt uit de betreffende paragraaf dat wordt voorzien in een actuele en regionaal afgestemde behoefte, binnen de actuele programmatische kaders voor woningbouw, waarin behoefte en de bestaande (plan)voorraad in balans worden gehouden.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 die is vastgesteld op 26 mei 2021 vervangt de eerder in 2010 opgestelde Strategische Visie Venlo 2030, die opgesteld rondom de laatste herindeling, waarbij de voormalige gemeente Arcen en Velden onderdeel is geworden van de gemeente Venlo. Deze nieuwe visie is bijgesteld en aangevuld ten opzichte van de vorige versie, om zo in te kunnen spelen op nieuwe, grote ontwikkelingen zoals de ontwikkelingen rondom de thema's klimaat en energie, groeiende verschillen binnen de gemeenschap en het veranderen van de samenstelling van de gemeenschap en verder de versterking van het economisch fundament van Venlo. Hierna wordt per thema het perspectief voor 2040 kort samengevat.

Gezondste regio

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 daarvan 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.

Een (t)huis om van te houden

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 er toe 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 die dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness verder is 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

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.



Uitsnede 'praatplaat' Strategische Visie Venlo 2040

Toepassing

Het planvoornemen draagt met name bij aan het perspectief 'Een (t)huis om van te houden', door te voorzien in een aantrekkelijk, kwalitatief goed en aanvullend woningaanbod in het centrum.

3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

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.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt als kernopgave benoemd dat het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt moet worden. Daarbij wordt onderkend dat het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen ruim voldoende capaciteit biedt voor het huisvesten van (toekomstige) stedelijke functies. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan. Zo wordt optimaal geprofiteerd van het beste van twee werelden.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

1. Drukke in het ommeland,
2. Ruimte in de stad,
3. Leven met de Maas,

4. Voorzieningen op maat,
5. Robuuste structuren.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is met name majeure opgave 2, 'Ruimte in de stad' van toepassing. Voor het stedelijk gebied wordt een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte nagestreefd, in plaats van een uitbreiding van het stedelijk gebied. Door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen is dan wel komt voldoende ruimte beschikbaar om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever bestaande woningen of gebieden aanpassen dan uitbreiden. Ook voor kantoren, bedrijfsruimten of winkels geldt dat het bestaande of al in ontwikkeling genomen aanbod voor lange tijd voldoende is. Hoewel we weten dat hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, benutten we de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed, zoals boerderijen, fabriekspanden, kloosters en kerken.

Voor wat betreft het ruimtelijk beleid concreet voor het centrum van Venlo wordt doorverwezen naar de uitwerking die heeft plaatsgevonden in de Visie Stedelijk Centrum 2022 (zie hierna, paragraaf 3.5.3).

Toepassing planvoornemen

Onderhavig planvoornemen voorziet in herstructurering c.q. nieuwbouw na sloop van bestaand en verouderd vastgoed en voorziet binnen bestaand stedelijk gebied in een aanbod aan woningen dat kwantitatief en kwalitatief voor nu en ook op termijn voorziet in de behoefte. Daarmee past het planvoornemen binnen de kaders die voortvloeien uit de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

3.5.3 Visie Stedelijk Centrum 2022

In mei 2012 heeft de gemeenteraad de Visie Stedelijk Centrum 2022 vastgesteld. Het betreft een kaderstellende visie dat dient als beoordelingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het centrum van Venlo. Daarmee wordt verder invulling gegeven aan een tweetal ambities die voor het centrum zijn geformuleerd in de Strategische Visie 2030 rond het thema 'Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart':

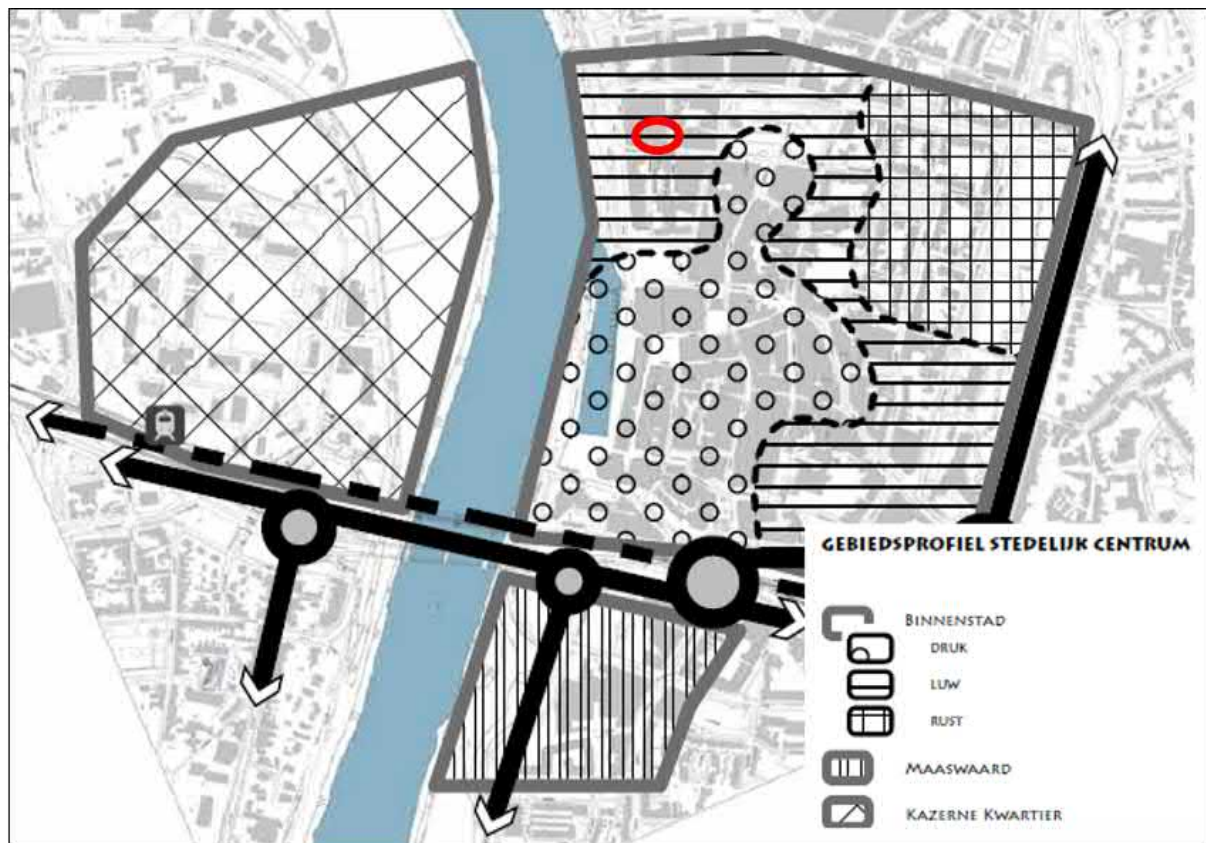
- het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang;
- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De fysieke omvang van het stedelijk centrum van Venlo is de afgelopen 1.000 jaar nauwelijks gewijzigd. In de tweede helft van de 20e eeuw is de ruimtebehoefte van grootstedelijke functies wel flink gegroeid en daarmee de druk op de binnenstad. Het project Maasboulevard biedt in de gewenste extra winkel- en parkeerruimte, maar ook hoogstedelijk wonen en de uitbreiding van de Maaspoort hebben invulling gekregen. Het project kan echter niet in de gehele vraag voorzien. Ook wordt Q4 herontwikkeld, met (beperkt) ruimte voor nieuwe grootstedelijke functies (poppodium), maar ligt het accent vooral op stedelijk wonen en kleinschalige vormen van werken. In de visie worden verder ook de aangrenzende gebieden Maaswaard en het Kazerne Kwartier betrokken.

Voor de ruimtelijke kaders wordt een onderscheid in verschillende gebiedsprofielen gehanteerd. Voor de binnenstad - waarbinnen de locatie Ginkelstraat 3 is gelegen - is onderverdeeld in profielen 'druk', 'luw' en

'rust'. Deze gebieden zijn in navolgende afbeelding zichtbaar. Daaruit kan worden opgemaakt dat het plangebied is gelegen binnen het profiel 'luw'.

Voor het profiel 'druk' geldt kort gezegd een maximale menging van voorzieningen en wonen, waarbij het hoofdzakelijk gaat om publieksgerichte voorzieningen voor lokale en (boven)regionale bezoekers, met een accent op detailhandel, vermaak en werken. Op maaiveldniveau wordt daarbij ingezet op voorzieningen, wonen kan primair op de verdiepingen plaatsvinden. Voor het profiel 'luw' gelden grotendeels dezelfde uitgangspunten, met dien verstande dat er wat minder nadrukkelijk wordt ingezet op functiemenging tussen voorzieningen en wonen (sterke menging in plaats van maximale menging) en dat er meer ruimte is voor wonen op de begane grond. Een ander verschil is dat het drukke gebied zich kenmerkt als grotendeels autovrij voetgangersgebied, terwijl de luwe gebieden een meer gemengd verkeersbeeld kennen (maar nog steeds deels autovrij).



Gebiedsprofilen Visie Stedelijk Centrum 2022

Voor wat betreft wonen geldt als doelstelling het behouden en versterken van de binnenstad als een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. Meer mensen moeten in het binnenstad willen wonen, met name de doelgroep studenten. Dit draagt bij aan de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen in het centrum. Bovendien biedt het centrum een bijzondere woonomgeving, onderscheidend in de regio. Ook voor de afwegingen rondom wonen spelen de eerder beschreven gebiedsprofilen een rol. Binnen de 'drukke' gebieden is ruimte op de verdiepingen, voor met name doelgroepen als starters, studenten en 'echte' stedelingen. Voor de 'luwe' gebieden is ook ruimte voor grondgebonden woningen voor een bredere doelgroep. Q4 (fase 1 en 2) is daarbij aangemerkt als prioritair woonproject. Voor verdere fases binnen Q4 wordt - in onderlinge samenhang met Maaswaard - een nadere programmering in het vooruitzicht gesteld, waarbij marktkansen en de toegevoegde waarde van projecten leidend zijn.

De gemeente neemt in Q4 (nog steeds) het eigen initiatief om tot een verdere uitwerking van een gevarieerd

woon-werkmilieu te komen door daar ook programmatische ruimte voor te creëren bij nieuwbouw en bij het verkopen van gemeentelijk vastgoed. Initiatiefnemers wordt ruimte geboden voor functiemenging op pandniveau – combinaties met ambacht, kleinschalige productie, atelier, kantoor aan huis e.d. – en het samenvoegen of splitsen van individuele panden. Ook wordt ruimte geboden voor kleinschalige herontwikkeling en hergebruik van bestaand vastgoed of het vullen van braakliggende kavels voor woningbouw in de binnenstad, mits in overeenstemming met de actuele woningbouwprogrammering. Opgangen naar woningen op de verdieping dienen bij dergelijke initiatieven zoveel mogelijk in de winkelstraten worden gesitueerd voor levendigheid na sluitingstijd.



Uitsnede kaartbeeld thema wonen

Herprogrammering 2017 | Q4 en Maaswaard

In januari 2017 hebben burgemeester en wethouders besloten tot een bestuursopdracht om te komen tot een actueel en uitvoerbaar (woningbouw)programma voor de nog niet ontwikkelde locaties in Q4 en Maaswaard. De gebiedsontwikkelingen zouden na een periode van vertraging en stilstand anno 2017 weer geactiveerd moeten worden door een nieuw en realistisch vertrekpunt te bieden. Een vertrekpunt gebaseerd op actuele inzichten in de ontwikkeling van Venlo, de regio en de markt, gericht op een programma dat passend is binnen de doelstellingen en ambities uit de raadsprogramma's om jongeren, jonge gezinnen en hoger opgeleiden aan de stad en de regio te binden.

De herprogrammering is - op dat moment - de eerste bouwsteen voor een doorstart van de ontwikkeling van Q4. Daarbij wordt ingezet op tweesporen-aanpak: een spoor van 'leefbaarheid en veiligheid' en een ontwikkelspoor.

Geconcludeerd wordt scherpe keuzes noodzakelijk zijn voor de gebieden Q4 en Maaswaard. Sleutelen aan het programma is noodzakelijk en verder uitstel is geen optie. Er worden daarom concrete voorstellen en aanbevelingen gedaan om deze keuzes te kunnen maken en weer tot actuele en uitvoerbare gebiedsontwikkelingen te komen. Per locatie is een strategisch advies uitgewerkt in een programmavoorstel.

Deels definitief, deels in conceptvorm, in afwachting van de beëindiging van het huidige contract of overeenkomst.

Bij de herprogramming is ook het rapport met aanbevelingen "Venlo, brandpunt van interactie" (dr. Gadet, 2015) betrokken. In die rapportage wordt onder meer het faciliteren van een divers en specifiek centrumstedelijk woonmilieu voor Q4 onderschreven. Daarbij wordt als aanbeveling meegegeven ook te (blijven) voorzien in grondgebonden woningen binnen centrum stedelijke woonmilieus voor de doelgroep die centrum stedelijk wil wonen: stedelijke huishoudens.

Het perceel Ginkelstraat 3 is onderdeel van de beoogde ontwikkeling van Bastion Lichtenberg. Ook voor deze locatie is behoefte aan een omvorming van het programma. Er is ruimte voor circa 40 grondontsloten woningen of beneden-/bovenwoningen, waarbij gelegenheid wordt geboden aan tijdelijke huurders om panden te kopen met een opknapverplichting, (collectief) particulier opdrachtgeverschap of anderszins omvormen van bestaand vastgoed naar het beoogde programma. Daarbij wordt ingezet op (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens, met aandacht voor voldoende differentiatie in prijs en uitwerking, maar waarbij in hoofdzaak zal worden ingezet op middeldure huur en/of koop. Commerciële functies dienen daarbij te worden verplaatst naar c.q. te worden geconcentreerd in de Bolwaterstraat. Het totale programma voor het Bastion Lichtenberg bedraagt daarbij 40 woningen.

Toepassing planvoornemen

De beoogde herontwikkeling van het perceel Ginkelstraat 3 past binnen de kaders voor het gebied Bastion Lichtenberg, waarvan de locatie onderdeel uitmaakt. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met en levert juist een bijdrage aan de opgave voor deze locatie, in lijn met de Visie en het bijbehorende programma uit 2017.

3.5.4 Woonvisie 2021 - 2026

In september 2021 is de Woonvisie 2021 - 2016 vastgesteld, als vervanger van de woonvisie voor de periode 2016 - 2021. De wereld op het gebied van wonen ziet er in 2021 heel anders uit dan bij vaststelling van de vorige lokale woonvisie in 2016. Met deze nieuwe Venlose woonvisie worden de kaders geschept waarbinnen de huidige opgaven opgepakt kunnen worden. De visie gaat uit van drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad

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

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

3. 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.

Ordenende principes

Bij voornoemde hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- Versnellen: waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- Verbinden: wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken; wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- Vernieuwen: hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Amendement klimaatbestendigheid

Bij de vaststelling van de woonvisie is door de gemeenteraad ook een amendement aangenomen, waardoor ook het realiseren van een klimaatbestendige stad Venlo in het jaar 2050 als belangrijke opgave aan de woonvisie is gekoppeld.

Woonwensenonderzoek

Uit de woonvisie blijkt dat het aantal huishoudens in Venlo in de periode 2021 en 2031 met circa 2.100 tot 3.550 toeneemt, uitgaande van de prognoses Primos 2019, Progneff 2019 en Primos 2020. Om in die groei te kunnen voorzien is ook een groei van de woningvoorraad met dezelfde aantallen nodig. IN de periode 2031 tot 2041 zal het aantal huishoudens weer licht dalen. In de woonvisie wordt ook onderkend dat prognoses kunnen fluctueren en dat het daarom ook van belang is na te gaan welke ontwikkelingen onderliggend spelen, om zo te voorkomen dat de programmering steeds aan de hand van die fluctuaties moet worden aangepast. Daarom is ten behoeve van en als onderdeel van de woonvisie een woningbehoefte- c.q. woonwensenonderzoek uitgevoerd (Stec, bijlage V bij de woonvisie). Daaruit blijkt kort samengevat:

- Alle prognoses wijzen op een huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (toename aantal 75+ huishoudens). Woningen toevoegen voor deze doelgroepen voor deze doelgroepen is een veilig scenario, omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk is gericht op gezinnen.
- Iets meer dan de helft van de woningbehoefte tot 2031 heeft betrekking op (1) reguliere, grondgebonden woningen, met nadruk op het koopsegment en (2) nultredenwoningen in zowel het koop- als huursegment, gelet op de vergrijzing.

Hoewel uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de binnenstad één van de minst gewenste woonmilieus is, blijkt uit dat onderzoek ook dat er wel degelijk een doelgroep voor wonen in de binnenstad / een levendig stadscentrum, vanwege de aanwezigheid van vele informele ontmoetingsplekken, het feit dat er in de omgeving veel activiteiten en evenementen plaatsvinden, het gemengde karakter (jongeren, gezinnen en senioren) en de nabijheid van voorzieningen.

In het uitvoeringsprogramma, dat gelijktijdig met de woonvisie zelf is vastgesteld, is onder de nemer robuuste woningvoorraad en gekoppeld aan het ordenende principe 'verbinden' ook benoemd dat als ruimtelijke strategie voor nieuwe woningbouwlocaties geldt dat initiatieven die een bijdrage leveren aan de principes versterken, verbinden of drager prioriteit krijgen en dat wonen in de binnenstad wordt gestimuleerd om zo het centrumstedelijk wonen te versterken. Daarbij is ook van belang dat gemengde woonwijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten wordt nagestreefd. Daarbij is ook aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, zowel in de koopsector, de particuliere huurmarkt als de sociale huursector. Op dit punt zal monitoring plaatsvinden en er wordt zo nodig gebruik gemaakt van voor Venlo nieuw instrumentarium als een doelgroepenverordening.

Opgaven per stadsdeel

Voor Venlo-Centrum wordt als voornaamste opgaven gezien het versterken van het aanbod voor studentenhuisvesting en het benutten van kansen voor een transformatie van cultuurhistorisch waardevolle panden naar wonen.

Kwantitatief

Om invulling te geven aan de beoogde versnelling wordt ingezet op een jaarlijkse groei van de woningvoorraad van 350-400 woningen. Omdat doel te bereiken wordt een programmering van circa 30% extra aangehouden, om planuitval te kunnen opvangen en toch aan de doelstelling te kunnen voldoen.

Toepassingplanvoornemen

Onderhavig bestemmingsplan voorziet - in lijn met de aanbevelingen uit het rapport "Venlo, brandpunt van interactie" en de herprogrammering voor Q4 (zie paragraaf 3.5.3) in woningbouwmogelijkheden voor woningzoekenden die op zoek zijn naar woningen in een centrumstedelijk woonmilieu, waarbij onder meer conform voornoemde aanbevelingen wordt voorzien in grondgebonden woningen. Het aantal woningen sluit verder aan bij het aantal dat is opgenomen in de (her)programmering voor Q4 als vastgesteld in 2017, met welk aantal ook rekening is gehouden in de Dynamische woningbouwprogrammering (zie hierna) en welk aantal past binnen de hiervóór genoemde groei van het aantal woningen van 350 tot 400 woningen per jaar.

3.5.5 Dynamischewoningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie. De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag. In het DWP wordt geconstateerd dat sprake is van een overschot aan nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de vraag. Tevens blijkt dat het totaal van de plannen meer dan noodzakelijk inzet op gestapelde woningen (appartementen). In de DWP wordt daarom 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.

Toepassing planvoornemen

Voor onderhavig plangebied worden nu nieuwe ruimtelijke kaders gesteld. De gemeente Venlo is - vooralsnog - eigenaar van de betreffende gronden en er is ook geen sprake is van een overeenkomst met een ontwikkelaar of een andere partij. Het planvoornemen is daarom aan te merken als een plan van categorie 3. Op de behoefte aan het planvoornemen en op de aansluiting op de Visie Stedelijk Centrum 2022 is in voorgaande paragrafen reeds ingegaan. De ontwikkeling past voor wat betreft programmering binnen de (her)programmering voor Q4 als vastgesteld in 2017, met welke aantallen ook rekening is gehouden in de DWP en welke aantallen ook passen binnen de woningbouwopgave als recent vastgelegd in de nieuwe woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

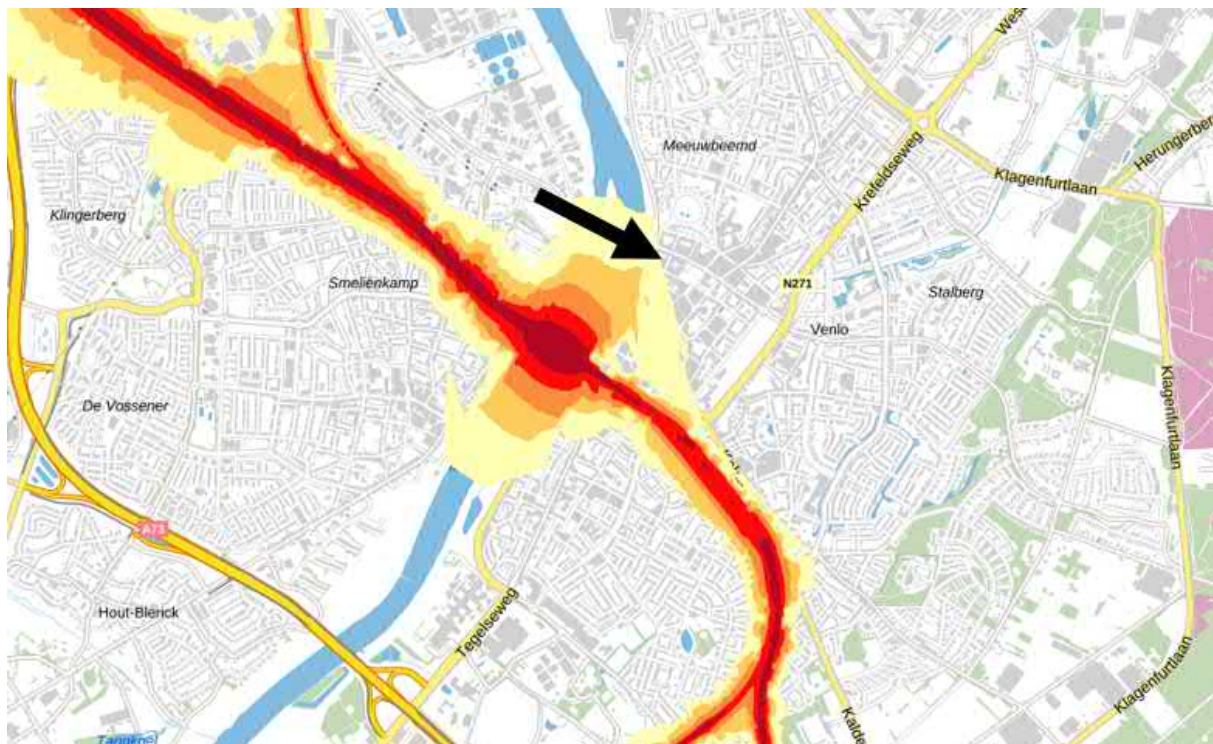
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken. Wanneer een bestemmingsplan binnen die zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing - zoals woningen - mogelijk maakt, dient te worden onderzocht of op de gevels van die bebouwing kan worden voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde. Voor een weg bestaande uit maximaal twee rijstroken is die zone 200 meter aan weerszijde van die weg. Voor wegen waarvoor de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt geldt overigens géén zone. Ook woonerven kennen geen zone.

Het plangebied is gelegen aan een eenrichtingsstraat, nabij de hoek met de Bolwaterstraat. Voor de Bolwaterstraat en ook voor de nabij gelegen Maaskade geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteiten zijn beperkt, aangezien verder richting het centrum alle straten autovrij dan wel autoluw zijn. De Bolwaterstraat is vanaf de Maaskade net voorbij de Ginkelstraat ook fysiek afgesloten voor autoverkeer. Voor deze wegen is daarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk op grond van en Wet geluidhinder en gezien het voorgaande is er ook geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van omstandigheden die gelet op een goede ruimtelijke ordening aanleiding geven om alsnog onderzoek te doen naar dan wel te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt.

De meest nabijgelegen weg met een onderzoekszone op basis van de Wet geluidhinder is de Puteanusstraat, die is gelegen op circa 75 meter afstand van de planlocatie. De Ginkelstraat is haaks op die straat gelegen en is relatief smal. Bovendien is de afstand tussen de aan weerszijden van die weg gelegen aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 à 3 bouwlagen relatief klein (circa 10-12 meter). Gelet op de afstand tussen de Puteanusstraat, de relatief smalle straat en de reeds aanwezige bebouwing mag redelijkerwijs worden aangenomen dat op de gevels van de beoogde woningen - die bovendien haaks op de Puteanusstraat staan - geen geluidsbelasting te verwachten is die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

4.2.2 Spoorweglawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt het spoortraject Nijmegen-Roermond, een spoortraject waarvoor een geluidproductieplafond is vastgesteld. De afstand van deze spoorlijn tot de locatie Ginkelstraat 3 bedraagt circa 620 meter. Gelet op de systematiek van de geluidproductieplafonds, waarbij de maximale geluidproductie van het spoor op referentiepunten op 50 meter afstand van het spoor is vastgelegd c.q. beperkt en de grote afstand tussen het spoor en de locatie Ginkelstraat hoeven redelijkerwijs geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te worden verwacht. Dit wordt ook bevestigd door de informatie die over de spoorlijn beschikbaar is in de vorm van de geluidsbelastingkaart (zie uitsnede PDOK), die laat zien dat de geluidbelasting op de locatie Ginkelstraat 3 niet boven de 50 dB uitkomt (buitenste gele schil heeft betrekking op een belasting van 49,5 tot 54,5 dB). Ook het aspect spoorweglawaai vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede geluidsbelastingkaart spoor (bron: PDOK)

4.2.3 Industrielawaai

Ook bedrijventerreinen waarop specifieke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten kennen op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidzone. In de Wet geluidhinder wordt voor dergelijke terreinen het begrip 'industrieterrein' gehanteerd, in de praktijk worden deze terreinen vaak aangeduid als een gezoneerd industrieterrein. Gezien het voorgaande kennen niet alle bedrijventerreinen c.q. industrieterreinen een zone.

De meest nabijgelegen gezoneerde industrieterreinen zijn Venlo Trade Port aan de overzijde van de Maas en de Centrale Verwerkingsinstallatie Raaieinde direct ten noorden daarvan (noordzijde A67). Voor beide terreinen geldt dat de geluidzones van die terreinen niet reiken tot aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, waardoor er op dat punt geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Locatie Ginkelstraat

Voor het perceel Ginkelstraat 3 is door Geonius een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 25 januari 2022, nr MA190987.013.R01.V1.2) dat als Bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Daaruit blijkt dat:

- het perceel onderdeel uitmaakt van een gebied waarbinnen sprake is van een plaatselijk aanwezige heterogeen verontreinigde ophooglaag (perceeloverschrijdend geval van ernstige bodemverontreiniging);
- de bovengrond (0-0,5 m-mv) licht tot matig verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie en PCB. Na uitsplitsing van het mengmonster BG002 blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de boringen 001 en 002 maximaal licht verontreinigd is met PAK en de bovengrond ter plaatse van de boring 003 matig verontreinigd is met PAK;
- de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie en PCB. Na uitsplitsing van het mengmonster OG001 blijkt dat de ondergrond ter plaatse van boring 3 (1,5-2,0 m-mv) sterk verontreinigd is met PAK;
- tijdens de veldwerkzaamheden is geconstateerd dat binnen 5,0 m-mv geen grondwater aanwezig is en om die reden geen onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater heeft plaatsgevonden;
- uit een indicatieve toetsing van de resultaten aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit volgt dat de kwaliteit varieert van indicatief “industrie” tot “niet toepasbaar”;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit de hypothese “verdacht” dient te worden aanvaard;
- op basis van de uitgevoerde inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond de hypothese “verdacht” voor asbest dient te worden verworpen, hetgeen geen consequenties heeft voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- met voldoende betrouwbaarheid is vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is en op dat punt geen vervolgonderzoek en maatregelen noodzakelijk zijn.

Er is gezien het voorgaande sprake van een heterogeen verontreinigde ophooglaag. De aangetoonde lichte tot sterke verontreiniging behoort tot het geval van ernstige bodemverontreiniging. Verdere afperking van de sterke verontreiniging wordt derhalve niet zinvol geacht, om de reden dat het geval van ernstige bodemverontreiniging perceeloverschrijdend is.

Gelet op het voorgaande is de locatie niet zonder meer geschikt voor de beoogde functie (wonen). Zolang de huidige bebouwing en verharding aanwezig blijft, zijn er geen risico's te verwachten voor de huidige of toekomstige gebruikers. Op de locatie wordt echter nieuwbouw na sloop beoogd. Daarom zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen (BUS-melding). Vervolgens zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde woningen moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit na sanering geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Gelet op de aard en omvang van het perceel en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is geen aanleiding om aan te nemen dat gezien deze conclusies het plan financieel niet uitvoerbaar is. Daarmee vormt de bodemkwaliteit en de te treffen sanerende maatregelen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden teniet gedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor beide locaties betrekking op maximaal 4 woningen en blijft daarmee ruimschoots beneden de aantallen, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’ (< 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg). De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarbij kent Venlo geen knelpunten voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO₂, PM10 en PM2,5). Een goed woon- en leefklimaat is voor het aspect luchtkwaliteit dan ook gewaarborgd.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsing

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

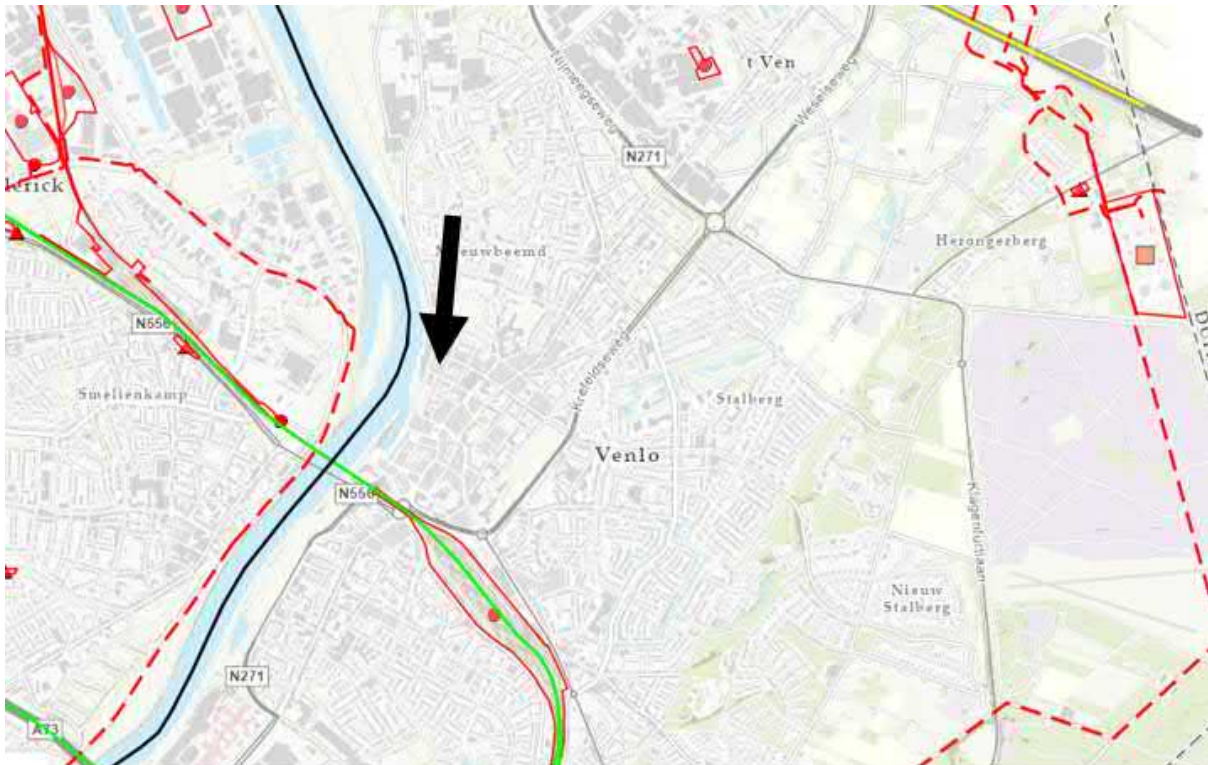
In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet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

Planvoornemen: kwetsbare objecten

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 4 woningen. Deze woningen zijn aan te merken als kwetsbare objecten. Daarom wordt hierna getoetst op de externe veiligheidsrisico's voor het plangebied.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven, op basis van gegevens in het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS). Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede Riscokaart, aanduiding planlocaties met zwarte pijl

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van de locaties waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt, met uitzondering van het spoorwegemplacement. Dat emplacement heeft een invloedsgebied van circa 3 kilometer (toxisch scenario), maar de plaatsgebonden risicocontour dient op basis van de voor de betreffende activiteiten verleende vergunning binnen de grens van het emplacement c.q. de inrichting te blijven. Het groepsrisico is blijkens eerder uitgevoerde QRA's erg laag en er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, zo blijkt uit het gemeentelijk Beleidsplan Externe Veiligheid. Conform dit beleidsplan wordt voorzien in een standaard verantwoording groepsrisico.

Risicovol transport over de weg / het spoor

Binnen 200 meter afstand van het plangebied liggen geen transportassen (weg of spoor) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op meer dan 500 meter afstand van het plangebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. Ook over de Rijkswegen A67 en A73/A74 (>2,5 km afstand) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gelet op deze afstanden vormen plaatsgebonden risicocontouren of plasbrandaandachtsgebieden voor onderhavig planvoornemen geen belemmering. Wel wordt voorzien in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over het water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is de Maas aangewezen als een categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (categorieën LF1, LF2,LT1, GF3, GT3). De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) reikt niet tot buiten de oeverlijn van de Maas. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat, gelet op de relevante stofcategorieën, de grootste 1%-letaliteitsgrens (GT3) op 1.070 meter afstand van de Maas ligt. Daarmee ligt het plangebied binnen deze contour. Langs de Maas is nog veel ruimte voor de groei van transport van gevaarlijke stoffen voordat er een

externe veiligheidsknelpunt ontstaat. Dit betekent dat er nu en in de toekomst (tot 2030) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkeling langs de vaarwegen nauwelijks beperkingen zijn. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een nadere berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Risicovolle buisleidingen

Er liggen in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen waarvan de de 1%-letaliteitsgrens reikt tot aan het plangebied. De meest nabij gelegen buisleiding ligt aan de overzijde van Maas op meer dan 400 meter afstand van het plangebied. Het betreft een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie met een diameter van circa 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar, waarvan de de 1%-letaliteitsgrens op 140 meter afstand ligt.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een 1%-letaliteitsgrens van een buisleiding of binnen 200 meter van een transportas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor de Maas(corridor) geldt dat het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Nader onderzoek en/of het berekenen en het vervolgens 'volledig' verantwoorden van het groepsrisico (op basis van een QRA) is daarom niet aan de orde. Wel wordt hierna conform het Besluit externe veiligheid transportroutes en op basis van het gemeentelijke Beleidsplan externe veiligheid 2012 - 2015 voorzien in een (standaard) verantwoording van het groepsrisico.

4.5.2 Verantwoording groepsrisico

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

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Advies veiligheidsregio

Uit het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord volgt dat kan worden volstaan met het (standaard)advies van de veiligheidsregio. Dit advies is verwerkt in deze verantwoording van het groepsrisico.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige objecten (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf.

Werking handreiking op hoofdlijnen: functiescheiding of functiemenging?

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. Deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden ingedeeld in een milieucategorie variërend van 1 tot 6. De daarmee samenhangende milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

De hiervoor beschreven methode gaat echter uit van functiescheiding. De opgenomen richtafstanden gelden tussen tussen een gebied met milieubelastende activiteiten enerzijds en voor milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken, anderszijds. Deze methode is echter niet geschikt voor gebied waarin deze functies samen komen. Voor die gebieden introduceert de handreiking een andere systematiek, uitgaande van een drietal categorieën activiteiten:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen (vrijstaand van);

- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Bij deze systematiek hoort ook een andere bedrijvenlijst dan wordt gehanteerd bij functiescheiding.

Gevolgen planvoornemen

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden om woningen te realiseren op het perceel Ginkelstraat 3. De omgeving van deze locatie kan worden aangemerkt als een gebied waarin functiemenging plaatsvindt, hetgeen blijkt uit de Visie Stedelijk Centrum 2022 ook wordt nagestreefd. Hoewel de Ginkelstraat zelf overwegend een woonfunctie heeft, ligt het perceel tegen het blok Bolwaterstraat en heeft het perceel zelf ook altijd een invulling met niet-woonfuncties gehad. De Bolwaterstraat is duidelijk een straat waarin een diversiteit aan (gemengde) functies is gehuisvest. Voor onderhavig plangebied is daarom de systematiek van functiemenging het meest geschikt om te beoordelen wat de invloed van de ontwikkeling op de in de omgeving gelegen bedrijven en functies is en vice versa: wat is de invloed van de omgeving op het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen?

Gelet op de in die directe omgeving van beide locaties aanwezige en planologisch toegelaten functies, betreft het geen functies die - uitgaande van de indeling van categorie tot en met C en de bedrijvenlijst die als bijlage 4 is opgenomen bij de VNG-uitgave - niet te verenigen zijn met de beoogde woningen (o.a. detailhandel, dienstverlening, relatief lichte horeca). Bovendien zijn direct grenzend aan de locatie ook al woningen aanwezig, waardoor de realisatie van de beoogde woningen ook geen (nieuwe) beperkingen zal opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat op de beoogde locatie geen dusdanige gevolgen voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn, dat het plan daarom niet uitvoerbaar is.

4.7 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Wel liggen in het straatprofiel van de aangrenzende wegen de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en elektra. De aanwezigheid van deze leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig planvoornemen.

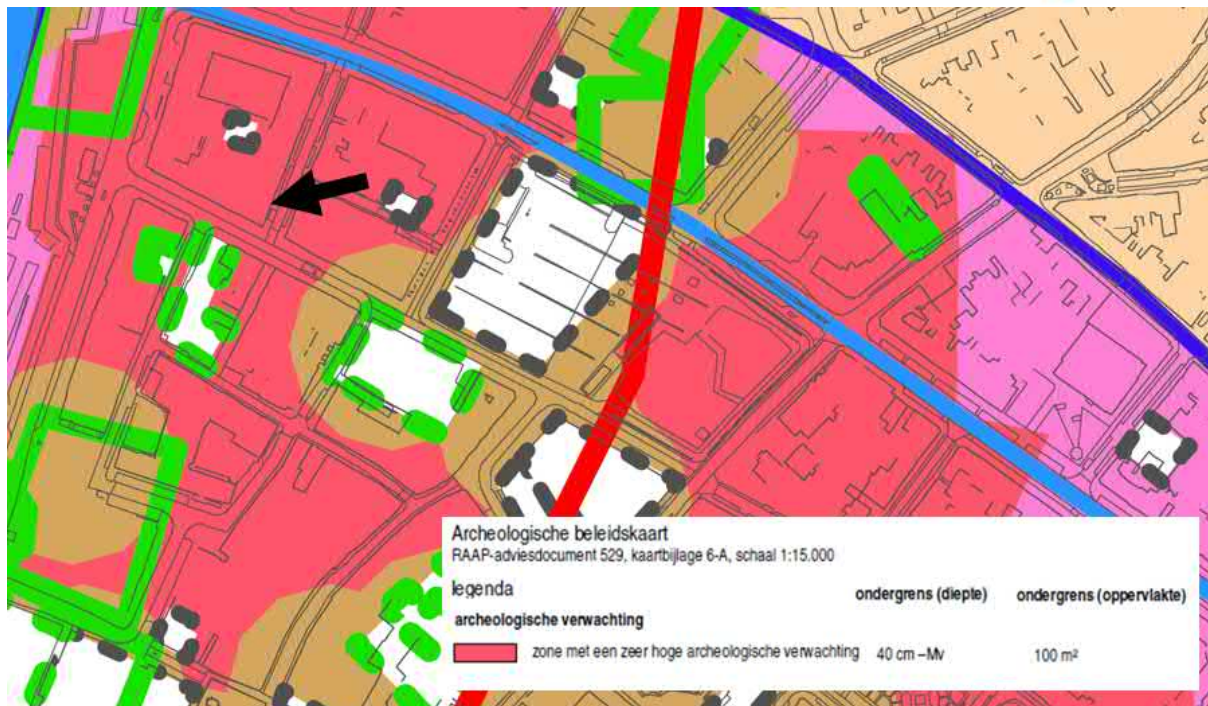
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen dient in de toelichting te worden voorzien in een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

4.8.2 Archeologie

De gemeente Venlo beschikt over een archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart van de gemeente laat zien dat voor het plangebied rekening moet worden gehouden met een archeologische (verwachtings)waarde.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Voor het perceel Ginkelstraat 3 geldt een zeer hoge verwachting. Dat houdt in dat archeologische onderzoek nodig is wanneer bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100m². Aangezien op het perceel nog bebouwing en verharding aanwezig is ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan is destructief onderzoek in dit stadium niet wenselijk. Om die reden is ook geen archeologisch (voor)onderzoek door middel van boringen en/of proefsleuven uitgevoerd.

Hetzelfde speelt voor de eerder in deze toelichting aangehaalde ontwikkeling 'Truij Bolwater'. Voor die ontwikkeling is een Programma van Eisen opgesteld voor archeologische begeleiding van de sloop van de bestaande bebouwing (zie). Uit bodemonderzoeken blijkt binnen dit blok sprake is van een ophogingslaag van vermoedelijk 1,5 meter. Gelet op de situering van dit perceel ten opzichte van de voormalige vestingwerken / middeleeuwse stadsmuur, is de archeologische verwachting specifiek en heeft betrekking op die vestingwerken. Het doel van de archeologische begeleiding bij sloop is het beoordelen of inderdaad sprake is van een ophogingslaag van 1,5 meter, door het graven van kijkgaten.

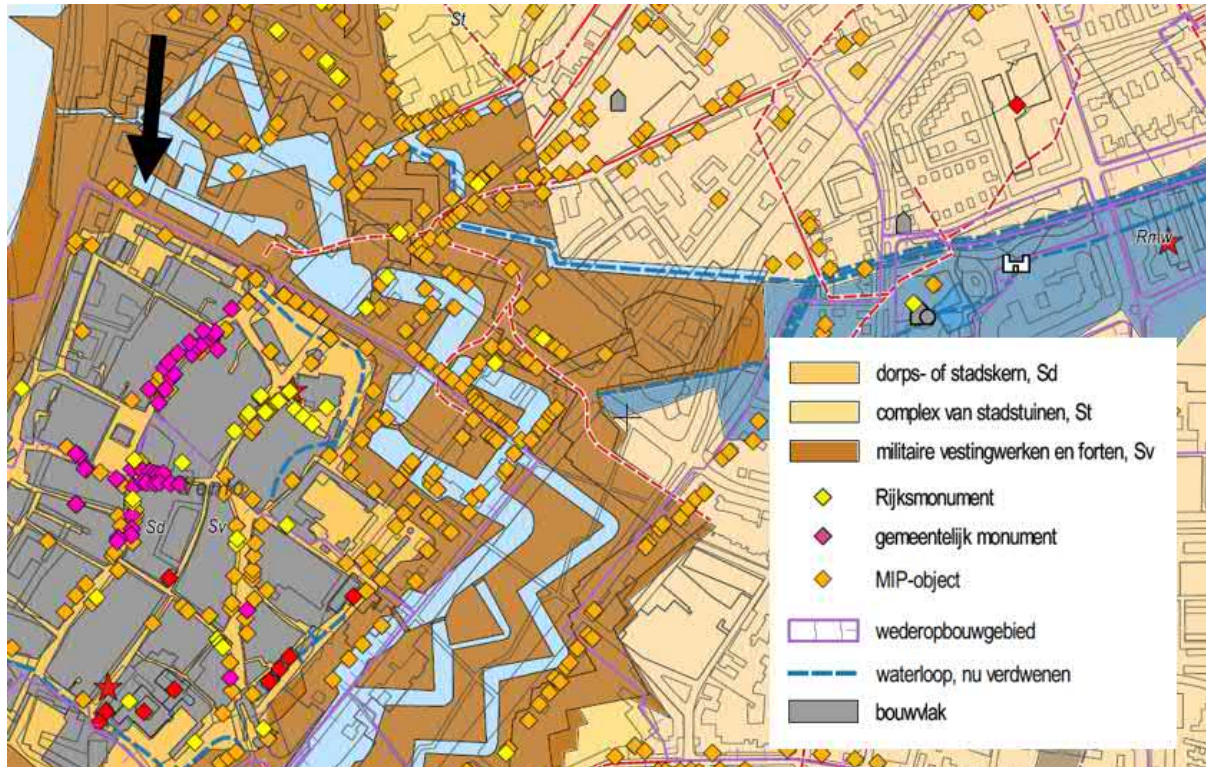
De bevindingen van de waarnemingen dienen vervolgens bondig in een briefrapport te worden gerapporteerd. De hoofdmoot van het briefrapport zal bestaan uit een beschrijving en interpretatie van de gedane waarnemingen in relatie tot de beantwoording van de in hoofdstuk 4 genoemde vraag. Omdat de verstoringsdiepte door planrealisatie (nieuwbouw na sloop) relatief gering is, blijft de archeologische verwachtingswaarde (voor de diepere ondergrond) gehandhaafd. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 2), waarmee wordt geborgd dat bij bodemingrepen die voornoemde drempels overschrijden alsnog archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Toepassing planvoornemen

Gelet op het voorgaande wordt afdoende rekening gehouden met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8.3 Cultuurhistorie

De gemeente Venlo beschikt over een cultuurhistorische inventarisatiekaart. Daarvan kan worden opgemaakt dat beide planlocaties - net als de rest van de historische binnenstad - zijn gelegen binnen de begrenzing van een voormalig vestigingwerk / fort. In de directe omgeving zijn diverse monumenten gelegen, net als panden die zijn opgenomen in de inventarisatie van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), maar die niet daadwerkelijk als monument zijn aangewezen.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart

Q4 algemeen

De huidige stedenbouwkundige structuur in Q4 is op te delen in drie zones:

- de middeleeuwse zone binnen de voormalige vestingmuren;
- de uitbreidingszone van 1876 van de stad Venlo (stadsplan 1872);
- de overgangszone tussen de bovengenoemde gebieden.

Door de grootschalige ingrepen in het bouwbestand zijn de historische zones niet goed meer van elkaar te onderscheiden. De bebouwingsstructuur binnen Q4 is te karakteriseren door de typische blokkenstructuur. De bebouwing is divers qua schaal en karakteristiek. Sommige blokken hebben het van oorsprong kleinschalige karakter behouden. Bij andere blokken is dit karakter geheel verdwenen en overheerst het grootschalige karakter. In enkele delen is de historische stedelijke bebouwing nog herkenbaar of door transformatie versterkt. De belangrijkste kenmerken van dit soort bebouwing zijn de diepe percelen en de individualiteit en kleinschaligheid van de bebouwing.

Cultuurhistorie is steeds een belangrijk aandachtspunt geweest bij de herontwikkeling van Q4. Het Helpoortkwartier had tot circa 1951 nog grotendeels een middeleeuws karakter. Het gebied was beperkt aangetast door het oorlogsgeweld, maar leed voornamelijk aan verkrotting. Vanaf de jaren '50 van de

twintigste eeuw werd de bebouwing van de Steenstraat, de Peperstraat en het Maas- en Helschriksel vrijwel volledig gesaneerd. Dit proces werd voltooid rond 1970, toen het laatste grote middeleeuwse pand aan het Helschriksel, huisnummer 20-22, werd gesloopt.

Locatie Ginkelstraat 3

Het huidige pand Ginkelstraat 3 heeft geen monumentale of cultuurhistorische waarde. Dat geldt wel voor de aangrenzende bebouwing aan de Bolwaterstraat. Met de herinvulling van de locatie Ginkelstraat 3 wordt daaraan geen afbreuk gedaan, maar de kwaliteitsimpuls die de locatie krijgt zorgt juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de locatie, zeker in samenhang met de overige voorziene ontwikkelingen binnen dit Bastion Lichtenberg. Ondergronds is van belang dat mogelijk nog restanten van de voormalige vestingwerken aanwezig zijn, zoals reeds vermeld in de paragraaf archeologie (4.8.2).

Toepassing planvoornemen

Gelet op het voorgaande wordt geen afbreuk gedaan aan eventuele cultuurhistorische waarden. Met de herinvulling van beide locaties wordt juist voorzien een in ruimtelijke kwaliteitsimpuls, met aandacht voor herstel van cultuurhistorische waarden.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten en of redelijkerwijs niet reeds kan worden gesteld dat een eventuele benodigde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet kan worden verkregen. Ook dient rekening te worden gehouden met gebieden die worden beschermd via de Wet natuurbescherming, waarin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen als Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan een plan van invloed zijn op het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

4.9.2 Gebiedsbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangewezen. Deze liggen hoofdzakelijk binnen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Oorspronkelijk zijn deze gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming (net als de regels voor soortenbescherming) vertaald in de Wet natuurbescherming. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd. De provincies werken vervolgens in beheerplannen uit welke maatregelen worden getroffen om de door de minister opgestelde instandhoudingsdoelstellingen te bereiken.



Aanduiding ligging en begrenzing Natura2000-gebieden rondom Venlo

De meest nabij het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

Gebied	Afstand tot het plangebied
(1) Maasduinen	> 6,7 kilometer
(2) Hangmoor Damerbruch	> 5,8 kilometer
(3)(5) Schwalm-Nette-Platte mit Grenzswald und Meinweg	> 3,5 kilometer
(4) Krickenbecker Seen - De Witt-See	> 5,4 kilometer

Het plangebied is gezien het voorgaande niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit daarom een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, redelijkerwijs niet te verwachten. Ook externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de omvang van de voorgenomen plannen en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden redelijkerwijs niet te verwachten. Volledigheidshalve wordt toch een Aeriusberekening uitgevoerd om de effecten van stikstofdepositie door de voorgenomen ingreep op het Natura 2000-gebied inzichtelijk te maken.

Gelet op het voorgaande zijn als gevolg van het planvoornemen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te verwachten in relatie tot de verbodsbepalingen als opgenomen in de Wet

natuurbescherming.

4.9.3 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van flora en fauna en met name de aanwezigheid van (verblijfplaatsen) van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring en/of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke plant- en diersoorten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en/of verjaagd worden. In sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn een ontheffing aan te vragen. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

In de Wet natuurbescherming is ook een algemene zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat voorafgaand aan een ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Onderzoek

Om eventuele belemmeringen voor het uitvoerbaarheid van het plan vanwege strijdigheden met de Wet natuurbescherming te kunnen uitsluiten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Nipa, die als Bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd (d.d. 21 maart 2022, kenmerk N221428). Daaruit blijkt dat het plangebied momenteel maar een zeer beperkte natuurwaarde heeft, vanwege het feit dat het perceel geheel bebouwd en verhard is. Vanwege goed aansluitende pannen, dichtgemetselde gevelranden langs de dakranden, goed aansluitende betimmering rond de dakkapel en het ontbreken van open stootvoegen, is het pand ook niet toegankelijk voor gebouwbewonende soorten. Uitzondering is een enkel gat in in het voegwerk. Echter, door het ontbreken van enig spoor van gebruik van de opening door vleermuizen of andere soorten, is het niet aannemelijk dat de opening wordt gebruikt. Daarbij is er tot 2018 sprake geweest van lichtverstoring door gevellampen.

Gelet op het voorgaande zijn als gevolg van het planvoornemen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te verwachten in relatie tot de verbodsbepalingen als opgenomen in de Wet natuurbescherming.

NB zoals eerder opgemerkt had voorliggend bestemmingsplan aanvankelijk ook betrekking op een locatie op de hoek Henschiksel/Kwietheuvel. Die locatie is geen onderdeel meer van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, maar is eerder wel meegenomen in de quickscan.

4.10 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer (Wm) en het bijbehorende Besluit m.e.r. zijn activiteiten genoemd waarvoor een milieueffectrapportage (MER) dient te worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag dient te beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht).

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van planvorming plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D wijst de activiteiten aan ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

kunnen hebben. Dit zijn grotendeels dezelfde activiteiten als de activiteiten van onderdeel C, maar een belangrijk verschil zit in de gevallen (kolom 2) waarop de activiteit betrekking heeft: de drempelwaarden die in kolom 2 zijn aangegeven, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C. Het navolgende heeft betrekking op onderdeel D:

- Indien de activiteit (kolom 1) aan de drempelwaarde uit kolom 2 voldoet en sprake is van een kaderstellend plan (kolom 3), dan geldt een directe plan-m.e.r.-plicht.
- Indien sprake is van een activiteit (kolom 1) en een besluit (kolom 4), dan geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, ongeacht of al dan niet aan de drempelwaarde uit kolom 2 wordt voldaan.
- Indien de activiteit (kolom 1) niet aan de drempelwaarde uit kolom 2 voldoet en sprake is van een kaderstellend plan (kolom 3), dan geldt geen directe plan-m.e.r.-plicht, maar moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. De uitkomst van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling luidt: er geldt wel/geen m.e.r.-plicht.

Door de wijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 is de voormalige vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde voor besluiten (kolom 4) vervangen door de m.e.r.-beoordelingsplicht. Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de geval definities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Toepassing planvoornemen

De beoogde ontwikkeling (de bouw van maximaal 4 woningen op de locatie Ginkelstraat 3) komt in de lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Van de categorieën die zijn genoemd in lijst D zou in beginsel wel sprake kunnen zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* Uit jurisprudentie over dit onderwerp volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject de aard en omvang van de ontwikkeling plaatsvinden, maar ook de regio en de directe omgeving van de planlocatie. In dit geval is sprake van een relatief klein perceel van 117m², een beperkt programma van maximaal 4 woningen in een (hoog)stedelijk centrum, geheel omgeven door bestaande bebouwing. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet aan te merken aan een stedelijk ontwikkelingsproject en is een m.e.r.-(beoordelings)plicht niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen.

5.2 Beleid waterschap Limburg

De wijze waarop Waterschap Limburg adviseert over de wateraspecten rondom ruimtelijke ontwikkelingen is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Dit is nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. Uitgangspunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

- circa 10% van het plangebied reserveren voor water;
- rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving;
- uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;
- toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit (hergebruik water, vasthouden water in de bodem(infiltratie), afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemegd of DWA-riool);
- toepassen voorkeurstabel afkoppelen;
- infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per twee uur (ten zuiden van Sittard), met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur;
- beheer en onderhoud regelen (denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid);
- watersysteem verankeren in het bestemmingsplan;

5.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied zijn geen primaire watergangen of andere oppervlaktewateren aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen de zogenoemde buitenbeschermingszone van de waterkering langs de Maas. Gelet op het bepaalde in de Keur van het waterschap en de daarbij behorende uitvoeringsregels zijn er voor het planvoornemen echter geen belemmeringen.

Zoals al beschreven in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting ligt het plangebied ook binnen de begrenzing van het (niet-stroomvoerende) rivierbed van de Maas, maar levert ook dat geen belemmeringen op voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede kaart Legger Waterschap Limburg

5.4 Invloed planvoornemen

Het deelgebied is relatief beperkt van oppervlakte en is gelegen in een sterk verstedelijkte omgeving. Daarmee is er relatief weinig ruimte om binnen het plangebied te voorzien in de opvang en infiltratie van hemelwater. Toch is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein gebeurt, conform de afkoppelbeslisboom die de gemeente Venlo hanteert. Dat hier invulling aan wordt gegeven is geborgd in de planregels (artikel 6.3). Die laten overigens ook ruimte om daar gemotiveerd van af te wijken. Het afwijken daarvan is dan onderdeel van een integrale afweging om voor een bepaald bouwplan wel of geen vergunning te verlenen. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid om te voorzien in een waterhoudkundige oplossing primair bij de ontwikkelaar c.q. de partij die de percelen gaat bebouwen.

5.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn met onderhavig planvoornemen geen waterstaatkundige c.q. waterhuishoudkundige belangen in het geding en is geborgd dat bij invulling van beide locaties water als ontwerpprincipe wordt meegenomen.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Inleiding

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

6.2 De verbeelding

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

6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Ginkelstraat 3' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van vigerende beheersverordening. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.4 Bestemmingen

Wonen

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen', waarbij de bouwregels en het toegelaten programma zijn afgestemd op het beoogde programma, als beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

Waarde - Archeologie 2

Gelet op de archeologische (verwachtings)waarde is voorzien in de archeologische dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, waarmee wordt geborgd dat bij bodemingrepen die de verstoringsdiepte en de verstoringsoppervlakte - zoals die voortvloeien uit het gemeentelijk archeologiebeleid - overschrijden, archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en/of voorwaarden kunnen worden verbonden aan voor het plangebied te verlenen omgevingsvergunningen, onder meer ten aanzien van sloop of bouwen onder archeologische begeleiding.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In beginsel gebeurt dit via een exploitatieplan, maar van de vaststelling van een dergelijk plan kan worden afgezien wanneer kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Dit laatste is veelal de praktijk, bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenoemde anterieure privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar c.q. initiatiefnemer.

Ook voor dit plan geldt dat kostenverhaal anderszins is verzekerd, waardoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. In dit geval is de gemeente namelijk volledig eigenaar van de gronden en neemt de gemeente het initiatief en de kosten voor o.a. het opstellen van het bestemmingsplan voor haar eigen rekening. Kostenverhaal vindt dan plaats door die kosten te verdisconteren in de verkoopprijs van de planlocatie.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een locatie waarop een verouderd pand met achterstallig onderhoud aanwezig is. De beoogde ontwikkeling past binnen de reeds enkele jaren geleden ingezette herstructurering van de wijk Q4 en sluit ook goed aan bij de recent gerealiseerde dan wel in de nabije toekomst voorziene ontwikkelingen in de directe omgeving. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel en wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt. Bovendien past de ontwikkeling gezien deze toelichting goed binnen de actuele beleidsmatige kaders van onder meer Rijk, provincie en gemeente.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen voorziet, zoals blijkt uit deze toelichting, in een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten;
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van voorliggend bestemmingsplan.

8.3 Vooroverleg/inspraak

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Met de provincie, het waterschap en overige relevante partijen is vooroverleg gevoerd over het planvoornemen. De provincie Limburg heeft gevraagd om de tekst inzake de Regionale woonvisie Noord-Limburg aan te passen aan de meest recente versie en de Plan capaciteitmonitor in lijn te brengen met het planvoornemen zoals dit nu in dit plan is opgenomen. Daaraan is invulling gegeven.

Waterschap Limburg heeft geen advies kenbaar gemaakt binnen de geboden adviestermijn.

8.4 Vaststelling

PM

