

**Bestemmingsplan 'Gonnenhof' Hout-Blerick
Gemeente Venlo**
Toelichting



Toelichting bestemmingsplan 'Gonnenhof' Hout-Blerick

in opdracht van

Venterra B.V.
Noorderpoort 11a
5916 PJ VENLO

betreffende locatie

Hout-Blerick

documentkenmerk

2210/117/EH-01

versie

B

vestiging

Nuenen

datum

8 november 2023

opgesteld door:

ing. C. de With
Projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Projectleider ruimtelijke ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Beschrijving plan	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	22
4.3 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Water	27
4.7 Flora en fauna	32
4.8 Stikstofdepositie	32
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10 Verkeer en parkeren	34
4.11 Kabels en leidingen	35
4.12 M.e.r.-beoordeling	35
5 Juridische toelichting	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Toelichting op de verbeelding	37
5.3 Toelichting op de planregels	38
5.4 Beschrijving bestemmingen	39
6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
Bijlagen bij de toelichting	41

1 Inleiding

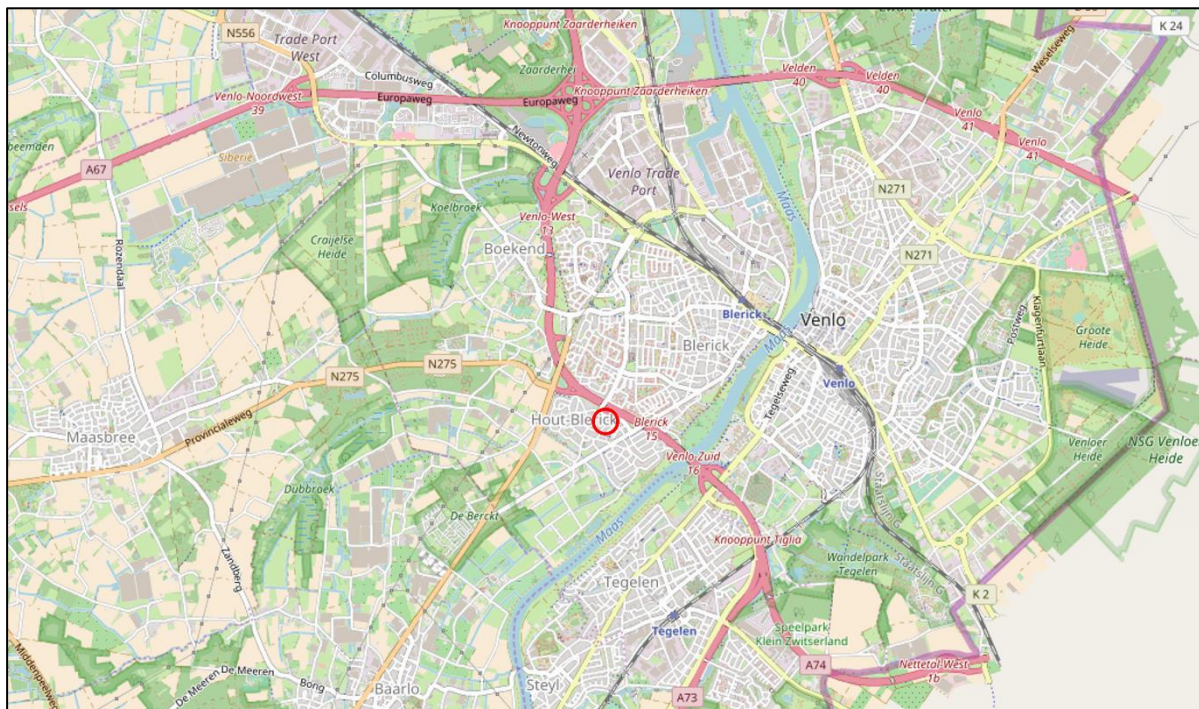
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om in totaal 28 nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken, bestaande uit 21 nieuwbouwwoningen en zeven woningen op particuliere percelen. Daarnaast wordt de woningsplitsing van de bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 in drie woningen meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, waar de gemeente al eerder mee is ingestemd.

De locatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld op 26 mei 2010. Het beoogde planvoornemen past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt een deel van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Bijenweideweg 2 in Hout-Blerick, gemeente Venlo, en bevindt zich tussen de Bijenweideweg, Groetweg, Helmusweg en De Beeretweg. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L nummers 7041, 7108, 7109, 7111, 7112, 7113 (gedeeltelijk), 7114, 7115 (gedeeltelijk), 7116 en 7117 (gedeeltelijk) en heeft een totale grootte van circa 12.070 m².



Figuur 1.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld)



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld op 26 mei 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt voor het gehele plangebied en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 2' geldt voor een gedeelte van het plangebied. Binnen een gedeelte van de bestemmingen voor 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen met als bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan' daarnaast zijn enkele maatvoeringseisen van toepassing 'maximum bouwhoogte: 8 m, maximum goothoogte 4 m'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de archeologische waarden in het gebied.

De ontwikkeling van woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting vormt samen met de regels en verbeelding het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Beschrijving plan

2.1 Bestaande situatie

Historische schets

Hout-Blerick is een agrarische gemeenschap die tot 1945 hoofdzakelijk bestond uit een hoofdweg met lage groengronden (beemden) en hoge bouwlanden (kampen). Het oorspronkelijke wegenpatroon loopt evenwijdig aan het beekdal van de Springbeek. De bebouwing van voor 1945 bestaat voornamelijk uit lage bebouwing, één bouwlaag met daarop een kap. Later zijn daar ook andere bouwvormen bij gekomen.

Ruimtelijke structuur

Hout-Blerick heeft een autonome ligging vanwege de omliggende infrastructuur die een harde begrenzing vormt. De historische structuur en het kleinschalige karakter van Hout-Blerick zijn nog duidelijk zichtbaar, ondanks dat het gehele grondgebied bebouwd is.

Functionele structuur

Het beeld van de grotendeels organisch gegroeide woonkern Hout-Blerick wordt voornamelijk bepaald door individueel gebouwde woningen. Hierdoor is een grote diversiteit aan woningen ontstaan. Ook zijn er rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen, seniorenwoningen en patiobungalows aanwezig. Er zijn korte rijen gebouwd waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan in leeftijd en woningtypologie. Er zijn in Hout-Blerick slechts enkele bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn enkele kleinschalige commerciële voorzieningen aanwezig. Deze liggen verspreid en aan de historische wegenstructuur. Doordat de huizen zowel voor- als achtertuinen hebben is een groene identiteit ontstaan.



Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 21 nieuwbouwwoningen, zeven woningen op particuliere percelen en de woningsplitsing van de bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 van één naar drie woningen. In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig schetsplan voor de toekomstige situatie opgenomen, deze is tevens opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig schetsplan planvoornemen

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid zal een nieuwe weg voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd binnen het plangebied, die aan de noordzijde wordt ontsloten op de Helmusweg. Ook komt er een ontsluiting aan de zuidzijde op de Bijenweideweg, deze is slechts voor langzaam verkeer zoals fietsers en voetgangers. De woningen die niet aan deze nieuwe weg liggen, liggen al aan de bestaande wegenstructuur waarop de percelen zullen worden ontsloten middels een uitrit. Aan de nieuw aan te leggen weg zullen tevens parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Programma en doelgroep

In totaal komen er drie vrijstaande woningen, vier tweekappers (waarvan één levensloopbestendig), tien levensloopbestendige woningen, elf rijwoningen en twee woningen in de bestaande boerderij die wordt gesplitst.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het planvoornemen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit gebeurt zowel op eigen terrein van de nieuw te bouwen woningen als in het openbaar langs de nieuw aan te leggen weg.

Groen

De woningen krijgen allemaal een voor- en achtertuin, hiermee sluit de uitstraling aan bij de groene identiteit van de dorpskern. Langs de nieuwe weg die het plangebied doorkruist wordt een bomenrij aangelegd en wordt voorzien in een grote groene centrale middenruimte. Ook is er ruimte gereserveerd voor waterberging. Hiermee wordt de groene structuur binnen het plangebied behouden en versterkt. In het kader van biodiversiteit worden er verschillende soorten planten, bomen, gras en bloemenmengsels aangelegd. Ook draagt de groenstructuur bij aan klimaatadaptatie; de bomen geven verkoeling tijdens hitte en regenwater wordt zo veel mogelijk binnen het plangebied opgevangen, vastgehouden en in de bodem geïnfiltreerd. Door Infra20 ontwerp & Advies is voor de openbare ruimte een 'Groenplan' opgesteld d.d. 1 november 2023, welke als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Beeldkwaliteitsplan

Door VAN PLAN is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. In het plan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd.

Gonnenhof zoekt qua beeldkwaliteit de aansluiting met de Bijenweideweg en de oude kern. Het grenst rechtstreeks aan het oude bebouwingscluster 'Holt-Bliërick'. De landelijke/dorpse uitstraling komt terug op een eigentijdse manier. Hierbij passen relatief lage volumes met kappen en plinten, gemetselde stenen in warme aardse kleuren en gebakken pannen. Verder wordt hout toegepast ter verbijzondering van de woningen en als terugkerend, herkenbaar element in het plan. De gedachte is te zoeken naar eenheid in architectuur maar ook afwisseling, zodat een levendige nieuwe wijk ontstaat.

Qua bouwhoogtes wordt een mix voorgesteld van 1,5 laag met kap en 2 lagen met een kap, waarbij de oriëntatie van de woningen naar de weg is gericht. Daarnaast krijgt de openbare ruimte een groene invulling met hagen, bomen en ruimte voor waterberging.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Beperken van klimaatverandering.

Toetsing plangebied

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;

9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de in het Barro genoemde gebieden die zijn bestemd voor aspecten van landelijk belang. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de belangen uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument van het Rijk voor de toepassing van efficiënt ruimtegebruik bij ruimtelijke plannen. Het bevoegd gezag moet namelijk voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Indien bij een bestemmingsplan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heet zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om te bepalen of de Ladder van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit deze jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen, dan wel een ontwikkeling van een andere stedelijke functie (zoals een zorghuis) met in beginsel een ruimtebeslag van 500 m² of meer,

beoordeeld moet worden als stedelijke ontwikkeling en daarmee "Ladderplichtig" zijn.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van meer dan 12 woningen met een ruimtebeslag van meer dan van 500 m², waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk lijkt.

Beschrijving van de behoefte

De groei van het aantal inwoners en het afgenomen aantal personen per huishouden leidt ertoe dat de behoefte aan woonruimte is toegenomen. Voor iedereen moet er, afhankelijk van het beschikbare inkomen of levensfase, geschikte woonruimte te vinden zijn binnen de gemeente. Daarbij moet er zowel de keuze zijn tussen binnenstedelijk wonen als wonen in de dorpskern van een rustigere buitenwijk. In september 2021 is in de woonvisie de doelstelling vastgesteld om gemiddeld jaarlijks 380 woningen toe te voegen. Daarbij is rekening gehouden met de huishoudensprognose, hoe het aantal huishoudens zich ontwikkelt, en het feit dat gemeente Venlo het woningtekort wil inlopen. Om de doelstellingen te bereiken moet er sprake zijn van een netto toename van de woningvoorraad.

Met het vaststellen van de woonvisie zijn behalve netto cijfers ook randvoorwaarden geschept om tot een toekomstbestendige woningvoorraad te komen. Daarbij zijn belangrijk dat er een robuuste woningvoorraad is, dat de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar is en dat er speciale aandacht moet komen voor woonzorgcombinaties. Venterra draagt met onderhavig planvoornemen, dat bestaat uit de toevoeging van kwalitatief hoogwaardig vastgoed, een bijdrage aan de bebouwde omgeving. De 30 woningen die worden toegevoegd passen qua aard en omvang in het groene en dorpse karakter van Hout-Blerick. Hiermee wordt op een passende manier invulling gegeven aan een bestaand stedelijk gebied zodat dit voor de toekomst een bestendige en duurzame invulling krijgt.

In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt de Structuurvisie Venlo uiteengezet, waaruit blijkt dat men wil inzetten op het versterken van Venlo als woonstad. Tevens wordt in deze paragraaf de Woonvisie Venlo besproken, waaruit onder andere blijkt dat woningbouw vooral plaats dient te vinden binnen huidige stedelijke contouren waarbij wordt gekeken naar vrijkomende terreinen door functiewijziging. Zo is in onderhavige ontwikkeling eveneens sprake van een agrarisch perceel dat niet meer als zodanig in gebruik kan worden genomen gezien de geringe schaalgrootte. Daarom is het een passende functiewijziging om hier woningen mogelijk te maken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL)

Op 1 oktober 2021 is door Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De concrete regels omtrent deze onderwerpen heeft de provincie in de Omgevingsverordening vastgelegd.

De trends en ontwikkelingen binnen de provincie Limburg zijn in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg in drie hoofopgaven verdeeld:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. een toekomstbestendig, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
3. klimaatadaptatie en energietransitie.

De Omgevingsvisie gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kan de provincie nog keuzes maken. Daarbij kiest de provincie voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen worden gemaakt, doet de provincie dat op basis van onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal.
- Meer stad, meer land.
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.
- Procesmatige uitgangspunten.

Op basis van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg valt het plangebied binnen 'Stedelijk gebied'. In 'Stedelijk gebied' is een breed scala aan locaties te vinden met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groen- voorzieningen.

Het succes van de woningmarkt is wat de ambitie van de provincie betreft onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Toetsing plangebied

Het plan beoogt een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving te creëren voor haar toekomstige bewoners. Het initiatief betreft een gevarieerd aanbod van woningen (levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen, tweekappers en starterswoningen) binnen bebouwd gebied (inbreidingslocatie). Er wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen waar een vraag naar is, passend binnen de identiteit van de wijk. Daarnaast wordt er een groene openbare ruimte gecreëerd waar aandacht is voor klimaatadaptatie. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de Provinciale omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de nu geldende verordening. Deze wordt een of meerdere keren per jaar geactualiseerd. De meest recente wijziging dateert van 16 december 2022. De Omgevingsverordening Limburg 2014 komt in zijn geheel te vervallen op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Op dat moment zal deze worden vervangen door de

Omgevingsverordening Limburg 2021. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening.

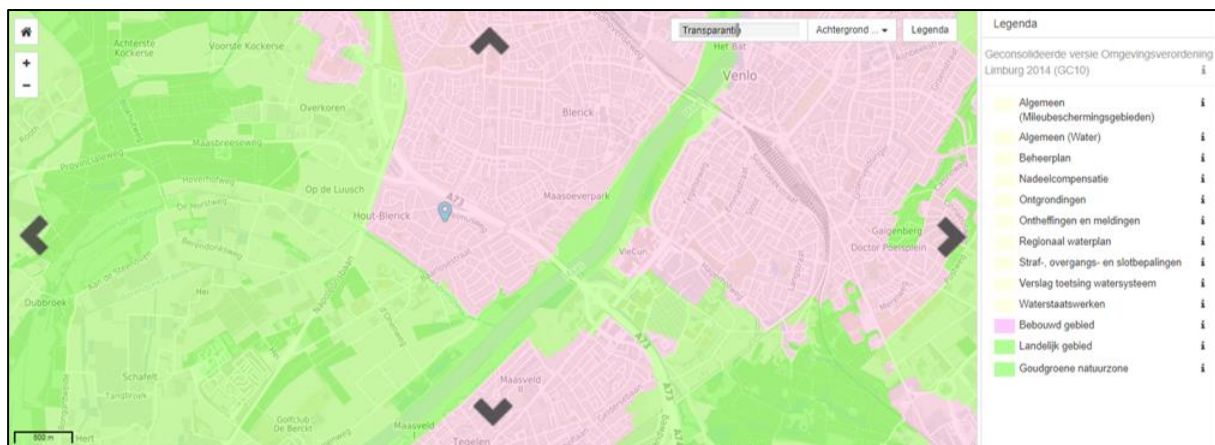
De Omgevingsverordening bevat grofweg twee typen regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Toetsing plangebied

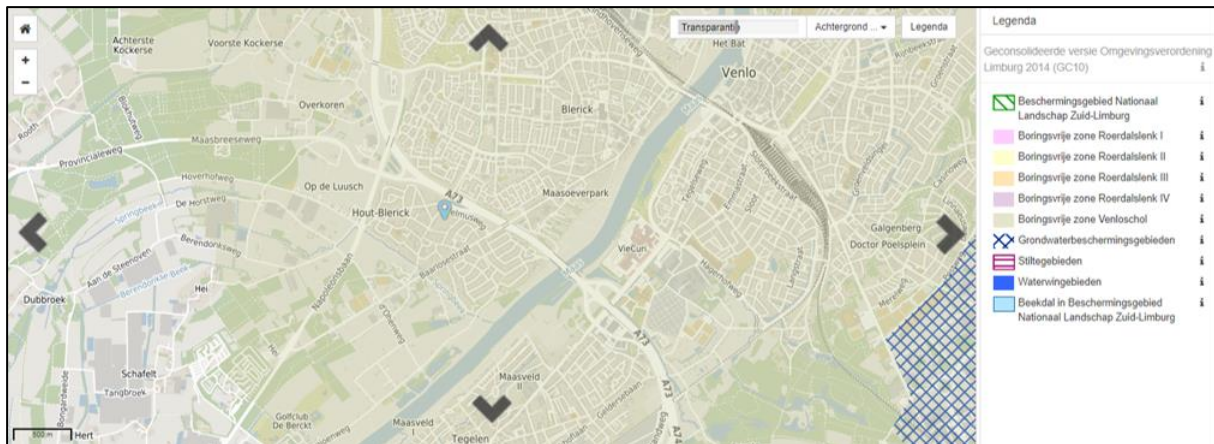
Het plangebied en de beoogde ontwikkeling zijn gelegen binnen een aantal zoneringen van kaarten welke relevante onderwerpen van de Omgevingsverordening aansnijden. Hierna volgen de meest relevante.

Binnen de kaart 'Ruimte' wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen een duurzame verstedelijking nagestreefd. De herontwikkeling van bestaande bebouwd gebied ten behoeve van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op basis van de behoefte levert hier een bijdrage aan.



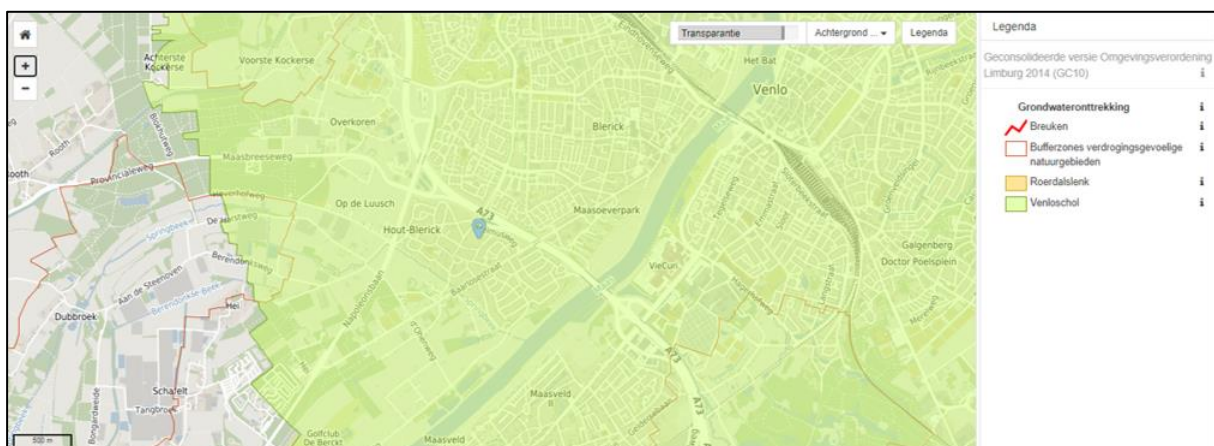
Figuur 3.1: Uitsnede kaart Ruimte – Duurzame verstedelijking

Binnen de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is de locatie gelegen binnen een 'Boringsvrije zone' van Venloschol. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde bodemingrepen en grondboringen beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen bodemingrepen, dan wel boringen verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden – Boringsvrije zones

Binnen de kaart 'Water' is de locatie gelegen binnen een grondwateronttrekkingszone van het gebied 'Venloschol'. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde grondwateronttrekkingen en infiltratie beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen grondwateronttrekkingen, dan wel infiltraties verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart Water – Grondwateronttrekking

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en de bewoordingen van de Omgevingswet.

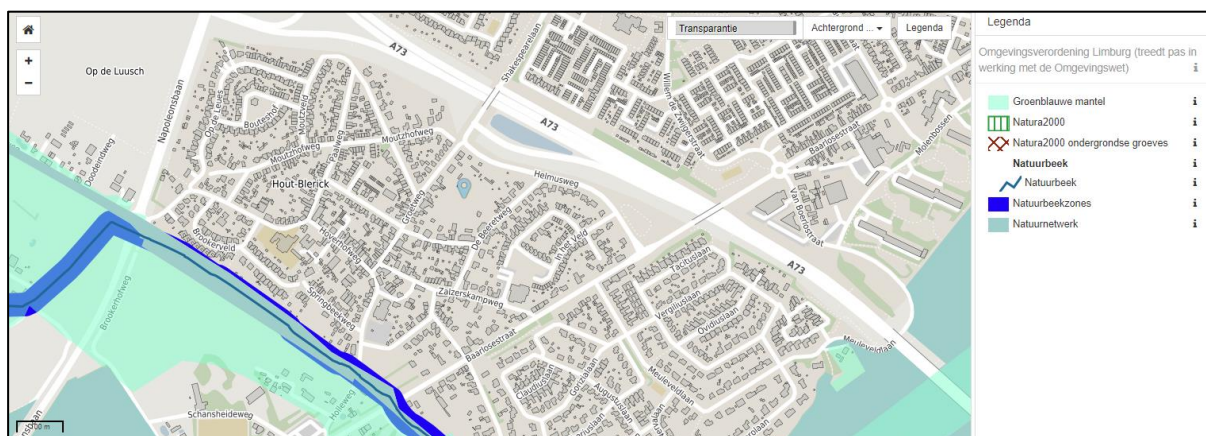
Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021, maar hij is nog niet in werking. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

De Omgevingsverordening Limburg 2021 kent voor een aantal onderwerpen andere regels, of regels onder een andere benaming dan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het meest in het

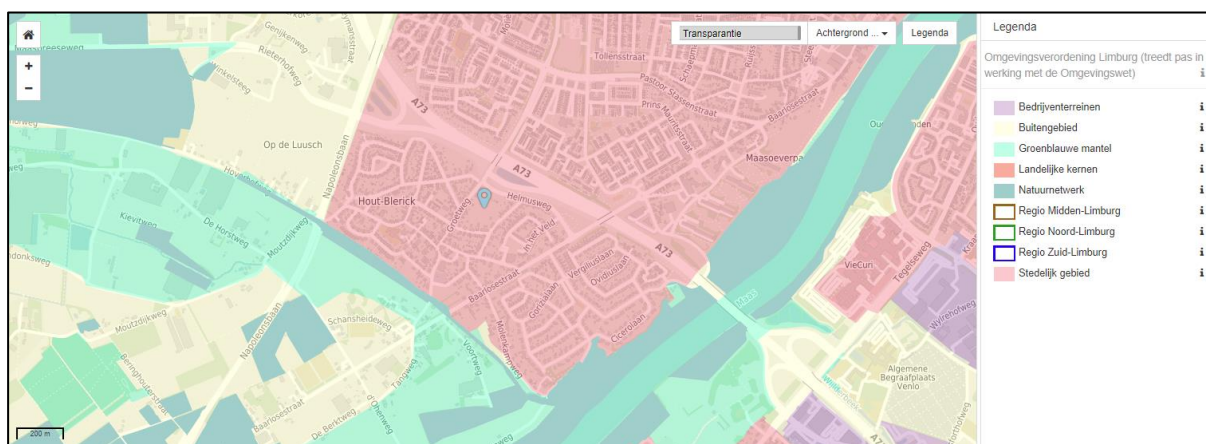
oog springt de natuur- en landschapsbescherming. De zones 'Goudgroene natuur', 'Zilvergroene natuur' en de 'Bronsgroene Landschapszone' worden gewijzigd. De Goudgroene natuurzone wordt onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Limburg) en de Zilvergroene en Bronsgroene zones worden samengevoegd tot de 'Groen-Blauwe Mantel'.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet in werking is getreden, is het verstandig voor gemeenten, inwoners en bedrijven om vooruitlopend op de inwerkingtreding te bezien of eventuele voorgenomen plannen en activiteiten zullen passen in die nieuwe omgevingsverordening, om bij realisatie van die plannen niet voor vervelende verrassingen te komen te staan.

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2021 is het plangebied niet gelegen ter plaatse van het Natuurnetwerk of de Groenblauwe mantel.



Figuur 3.4: Uitsnede kaart 'Natuur'



Figuur 3.5: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren'

Binnen de kaart 'Wonen, werken en recreëren' is het plangebied gelegen ter plaatse van een stedelijk gebied. Sinds de provinciale omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen is het belangrijk om waar mogelijk belemmeringen weg te nemen. Er is geconstateerd dat de provincie Limburg over meer dan voldoende planvoorraad beschikt. Daarom zal de planvoorraad gemonitord worden. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt

dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Overige aanwijzingen ter plaatse van het plangebied komen overeen met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg.

In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen tot en met 2030, waarvan het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In nauwe samenwerking gaan verschillende partijen aan de slag om deze Woondeal te realiseren.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Het plangebied ligt in regio Noord waar in totaal tot 2030 10.649 woningen gerealiseerd moeten worden.

De Woondeal is dynamisch van aard en moet inspelen op de regionale behoeften, de marktsituatie en veranderende wet- en regelgeving. In de woondeal is ook aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder ouderen, duurzaam en toekomstbestendig bouwen en er wordt aangesloten bij het uitgangspunt 'meer stad, meer land' uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

Toetsing plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een gevarieerd aanbod van woningen (levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen, tweekappers en starterswoningen) in verschillende prijsklassen. Er worden woningtypen aangeboden die nog niet (of nauwelijks) in de wijk voorkomen, wat bijdraagt aan een gewenste mix van woningbouw. Middels de levensloopbestendige woningen zorgt het plan ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zorgt het plan voor doorstroming op de huizenmarkt. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Woondeal Limburg.

3.3.2 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid voor een periode van 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In de visie wordt eerst teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die

veranderd zijn? Geconcludeerd kan worden dat 'het wonen' steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In de visie wordt ook ingegaan op de huishoudensontwikkeling. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Ten slotte zijn er ook allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij maar aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad.
'Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. We constateren dat de samenstelling van onze bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.'
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt.
'We zien in onze regio verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagengedwongen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.'

Toetsing plangebied

Met het plan worden verschillende typen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Vanuit de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is de kwalitatieve toets leidend. Er is daarom in het plan veel aandacht besteed aan het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving. Het plan voldoet ook aan de volgende uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
Het plan voorziet in een inbreidingsplan in Hout-Blerick.
- Koppelkansen
De bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 wordt omgevormd naar 3 woningen. Naast de te realiseren nieuwbouw wordt dus tevens een bestaand gebouw (potentieel monument) behouden binnen hetzelfde plangebied.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
Er wordt een mix van woningen toegevoegd en woningen waaraan behoefte is (betaalbare woningen, levensloopbestendige woningen en starterswoningen).
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd en de mix van woningen bevordert een gemengde wijk.

- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn

Er wordt een groene openbare ruimte gecreëerd waar aandacht is voor klimaatadaptatie en wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2040

Venlo kent een strategische koers waarin een toekomst met een (bescheiden) demografische groei en een sterke Europese oriëntatie centraal staan. De visie van Venlo is:

'In 2040 vestigen nieuwkomers zich in Venlo en er is ruimte gekomen voor nieuwe economische verdienmodellen om ons ook in de toekomst van werk en inkomen te voorzien. Daarnaast is er een nieuwe relatie met onze inwoners en tussen inwoners onderling. Een stad van actieve mensen.

We hebben ervaren hoe een helder, maar vooral ook scherp toekomstbeeld sturend kan zijn voor de ontwikkeling van Venlo en onze regio. In veel opzichten doet Venlo het veel beter dan vergelijkbare gemeenten. Venlo heeft de toekomst omarmd en de regio heeft Venlo omarmd als een volwaardige centrumstad.'

In de visie worden een aantal doelen nagestreefd. Hieronder staan de doelen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling:

- Gezondste regio
Het aandeel ouderen is verder toegenomen en daarmee een aantal belangrijke uitdagingen op het gebied van zorg en welzijn. De afgenomen omvang van de beroepsbevolking maakt dat jonge mensen steeds meer prestatiedruk ervaren. De steeds grotere invloed van de 24-uur economie en de verdere flexibilisering van arbeidsrelaties zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Als gemeente, en daarmee verantwoordelijk voor een goed vangnet, hebben we op deze ontwikkeling actief moeten anticiperen.
- Een (t)huis om van te houden
De groei van het aantal inwoners en het (verder) afgenomen aantal personen per huishouden heeft ertoe geleid dat het aantal huishoudens en de behoefte aan woonruimte is toegenomen. Voor iedereen is er, mede afhankelijk van het beschikbare inkomen of levensfase, in onze gemeente iets passends te vinden. Of je nu voor grootstedelijk wonen kiest, een rustigere buitenwijk of voor een ruime eengezinswoning in één van onze kernen.
- Ruimte voor ontwikkeling
Niet alleen in het binnenstedelijk gebied, maar ook in de Venlose stadswijken en dorpen hebben we inwoners geholpen met het 'ontsteden' van hun tuinen en de aanleg van groene daken. Daarnaast heeft ook de gemeente Venlo werk gemaakt van de natuurlijke infiltratie van regenwater en het, waar mogelijk, 'ontsteden' en vergroenen van de openbare ruimte. Dat wil zeggen dat we niet hebben ingezet op snippers groen maar dat we hebben gezorgd voor robuuste groene voorzieningen in de (openbare) ruimte. Extreem weer in de vorm van hitte en overvloedig water hebben zo minder invloed gekregen op ons dagelijkse leven.

Toetsing plangebied

Het planvoornemen sluit aan bij de strategische visie 2040 van de gemeente Venlo vanwege de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en het creëren van een groene openbare ruimte waar plek is voor de opvang van regenwater.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014 Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de majeure opgaven. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de basisprincipes.

De majeure opgaven zijn als volgt:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

Toetsing plangebied

Het plangebied ligt binnen de stedelijke contouren (inbreidingslocatie) en valt binnen de structuurvisie onder 'Ruimte in de Stad'. Door middel van het toevoegen van woningen in wijken ('verdichten') kan draagvlak behouden worden voor wijk- en buurtvoorzieningen, blijft vastgoed langer bruikbaar, worden gebieden veiliger en kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed. Binnen het plan wordt een voormalige boerderij omgezet naar drie woningen. Tevens bestaat het voornemen om een aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument op te starten voor de langgevelboerderij.

Op basis van de kaart 'Ruimte in de stad en dorp' uit de structuurvisie valt het plangebied binnen 'woongebieden' waar het accent ligt op wonen en ingezet wordt op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het benutten van het bestaand stedelijke gebied en vastgoed ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van wonen. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

3.4.3 Woonvisie Venlo 2021-2026

De Woonvisie Venlo 2021-2026 geeft een koers aan voor wat betreft het woonbeleid voor de komende 5 jaar. Deze geeft richting aan de programmalijn wonen uit het raadsprogramma Leefbaar Venlo.

Met betrekking tot de Woonvisie zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Passende woonruimte voor alle doelgroepen, hierbij rekening houdend met de verschillende voorkeuren of mogelijkheden van onze inwoners (zoals beschikbaar inkomen, levensfase of voorkeuren voor een woonmilieu).
- Versterken van de positie van Venlo als woonstad.
- Internationale werknemers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen.
- Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren en we kijken hierbij nadrukkelijk naar vrijkomende terreinen (door functiewijziging).
- We voorkomen ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk).
- De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Drie belangrijke koersen die zijn uitgezet zijn:

- Een robuuste woningvoorraad.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Wonen en zorg.

Toetsing plangebied

Onderhavig initiatief sluit aan bij aan het creëren van een gevarieerde en betaalbare woningvoorraad. Een groot deel van het plan bestaat uit rijwoningen en levensloopbestendige woningen, waarop specifiek wordt ingezet in de Woonvisie. De gemeentelijke doelstelling is het toevoegen van 350-400 woningen per jaar waaraan dit plan een bijdrage levert. Ook draagt het plan bij aan de realisatie van gemengde wijken door het toevoegen van 2 typologieën die niet veel voorkomen in Hout-Blerick. Het plan past binnen het karakter van 'dorps wonen' en zorgt door middel van de realisatie van vrijstaande woningen, tweekappers en levensloopbestendige woningen ook voor doorstroming op de huizenmarkt. Het initiatief draagt derhalve bij aan de behoeftes vanuit de gemeente Venlo en is daarmee passend binnen de Woonvisie Venlo 2021-2026.

3.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken 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. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvaart in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

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 en 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. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

Voorliggende herontwikkeling behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2020 wordt beschreven dat aandacht dient te worden besteed aan het evenwicht

in het woningaanbod. Noodzakelijk voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen en betaalbare huisvesting voor starters.

Toetsing plangebied

Over de opzet van onderhavig plan is overleg gevoerd met de gemeente. Met het plan wordt de realisatie van 30 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voorziet in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, passend binnen de identiteit van de wijk. Ondanks dat voorliggend plan behoort tot categorie 3, heeft het gemeentebestuur haar principemedewerking toegezegd. Het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.5 Agenda Groen & Water

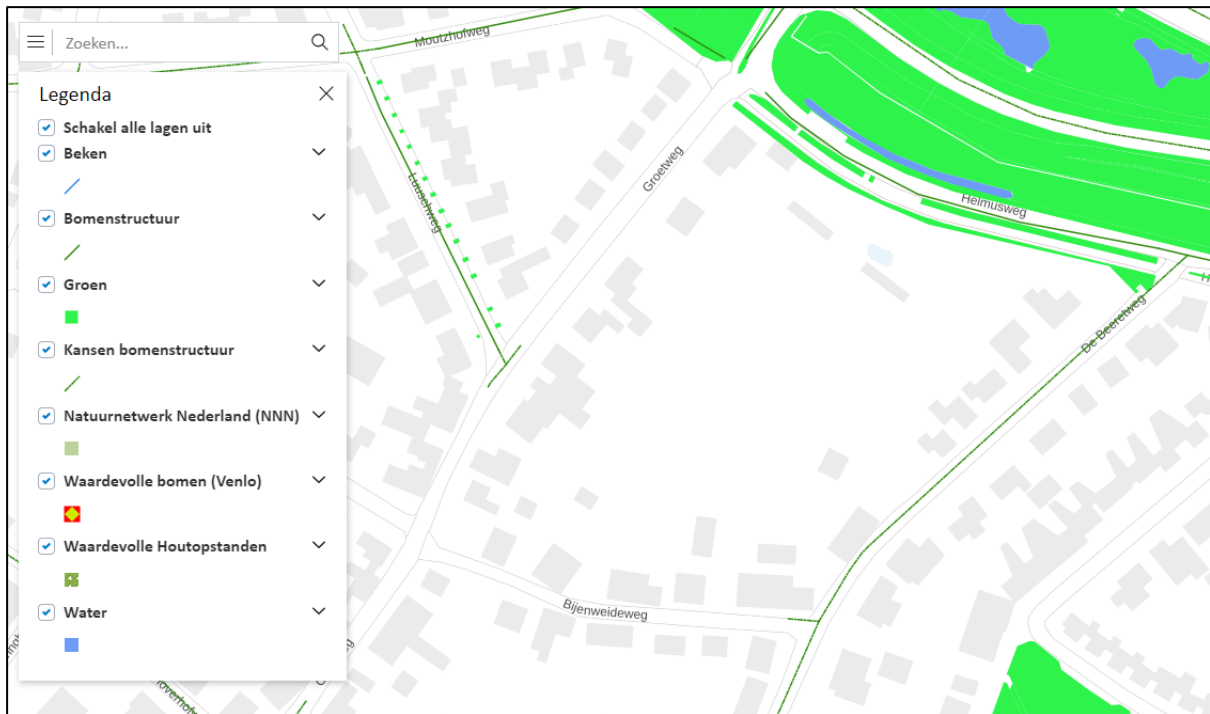
De Agenda Groen & Water (september 2020) draagt bij aan ambities uit de Stadsvisie Venlo, Ruimtelijke- en Sociale structuurvisie en het raadsprogramma Venlo Circulaire en duurzame hoofdstad. Het is beleid voor groen en water op tactisch niveau (schakel tussen strategisch en operationeel beleid) en draagt bij aan de realisatie van doelen uit meerdere raadsprogramma's. Doelstelling van de Agenda Groen & Water is het formuleren van kaders en beleidsregels voor de groenblauwe ambities voor Venlo die een uitnodigend kader bieden voor initiatieven van derden.

De Agenda Groen & Water bestaat uit een visie uitgewerkt in agendapunten op basis van thema's, een kaart met een groenblauwe basisstructuur en een kansenkaart. In de kaarten is zichtbaar welke functies en kansen er voor groen en water zijn op basis van de 5 thema's van de Agenda Groen & Water. De thema's zijn:

- Stad van de toekomst
Groen en water voor een duurzame en klimaatbestendige stad
- Kracht van Groen en Gezondheid in de wijk
Groen en water in de wijk voor gezondheid, verbondenheid en leefbaarheid
- Recreatief Venlo
Aantrekkelijk groen en water voor recreatief gebruik
- Natuurlijk Venlo
De natuurfunctie van groen en water en het verhogen van de biodiversiteit
- Het Venlose landschap vertelt
Groen en water voor identiteit en beleving van het landschap

Toetsing plangebied

Op basis van de kaarten behorende bij de Agenda Groen & Water ligt het plangebied niet ter plaatse van een groenblauwe structuur of een aangewezen gebied waar kansen liggen. Wel ligt er langs de Helmusweg een bestaande groenstrook. Deze valt buiten het plangebied, maar wordt door de aanleg van de nieuwe toegangsweg naar het plangebied onderbroken. Binnen het plangebied is echter voldoende ruimte gereserveerd voor aanleg van nieuwe groene elementen zoals hagen en bomen en is er ruimte voor waterberging. Daarmee wordt aangesloten op de thema's 'Stad van de toekomst' en 'Kracht van Groen & Gezond in de wijk'. De groenstroken in de openbare ruimte worden verankerd in het bestemmingsplan middels de bestemming 'Groen'.



Figuur 3.6: Uitsnede Groenblauwe basiskaart

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld te worden in hoeverre de milieukundige kwaliteit van de bodem van invloed kan zijn op het beoogd planvoornemen. Met oog hierop heeft HMB B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek (HMB, kenmerk 22315801A d.d. 24 januari 2023) en een verkennend en aanvullend (bodem)onderzoek (asbest) (HMB, kenmerk 22315802A d.d. 20 september 2023) uitgevoerd. Met deze onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vastgesteld.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat eventueel vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet overal toepasbaar is.

De rapportage van het bodemonderzoek is in bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen en de rapportage van het aanvullend onderzoek als bijlage 13.

4.2 Geluid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden of er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van omliggende bedrijven en (spoor)wegen.

Industrielawaai

Voor wat betreft de geluidhinder afkomstig vanuit de bedrijvigheid kan gesteld worden dat het aspect geluid, zoals in de navolgende paragraaf blijkt, getoetst is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit is gebleken dat er ten aanzien van omliggende bedrijvigheid voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden en dat er geen belemmeringen te verwachten zijn omtrent geluidhinder. Nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wgh wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Spoorweglawaai

Voor wat betreft spoorweglawaai kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid (of binnen de geluidszone) van een spoorweg. Hiermee kan worden gesteld dat geluidshinder afkomstig van spoorwegen is uitgesloten en dat deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Wegverkeerslawaai

Voor wat betreft wegverkeerslawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A73, Helmusweg en de Baarlosestraat. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (kenmerk 2210/117/EH-02 d.d. 8 maart 2023).

Voor de 30 km/uur weg Groetweg geldt dat de geluidbelasting enkel op de noordwestgevel van de aan de Groetweg gelegen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 4 dB overschrijdt. Voor een 30 km/uur weg kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de Rijksweg A73 geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe meest noordelijk gelegen tweekapper de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Aangezien voor de meest noordelijk gelegen tweekapper sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is in bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij dient onder anderen ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: 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 Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze 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'. Het plangebied is gelegen in een wijk met overwegend woonfuncties. Gezien de ligging kan gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In het plangebied worden nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt (wonen). Er liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsbestemmingen die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant zouden kunnen zijn. Rondom het plangebied bevinden zich uitsluitend woningen, bedrijven liggen op grote afstand.

Met onderhavig bestemmingsplan worden beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt. Gezien de ligging in een rustige woonwijk mogen deze activiteiten maximaal bedrijven van milieucategorie 1 betreffen. De woonfunctie moet daarbij overwegend behouden blijven en de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten mogen het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. Activiteiten die niet passend zijn in een 'rustige woonwijk', zoals detailhandel en horeca, worden niet toegestaan.

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en omliggende bedrijven niet onevenredig zullen worden belemmerd.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

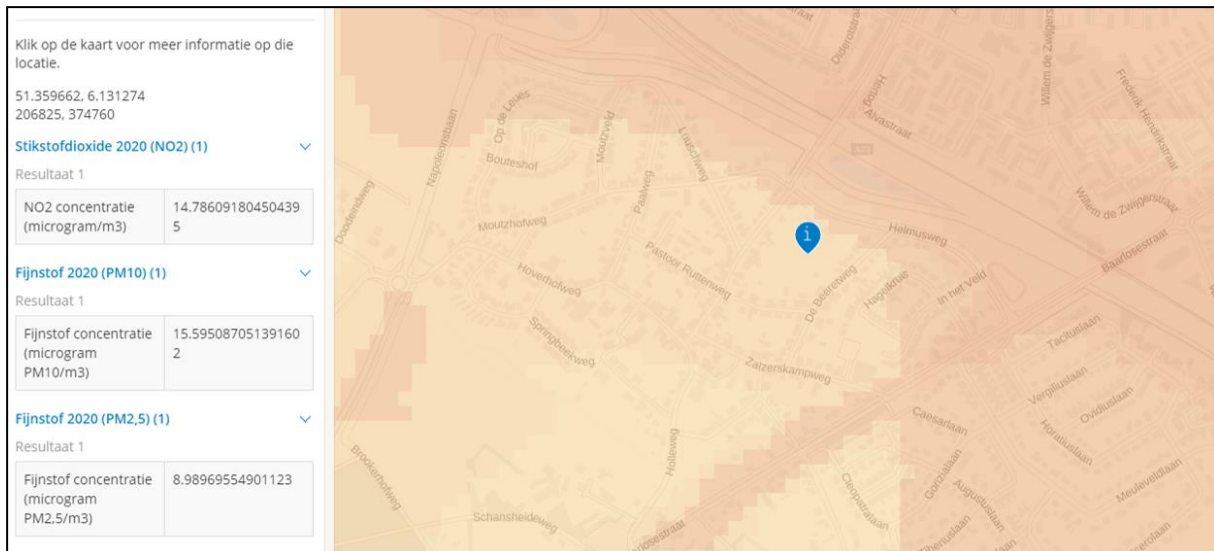
Bijdrage ontwikkeling aan luchtkwaliteit

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is bijvoorbeeld in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts een gering aantal nieuwe woningen, waardoor de norm van 1500 nieuwe woningen niet wordt overschreden. Gesteld kan worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woon- en leefklimaat op basis van de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀. Deze concentraties mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen. Hiernaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor PM_{2,5}, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal 20 µg/m³ mag bedragen.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken)

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.

Conclusie

Gezien voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Door Tritium Advies BV is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 4 (kenmerk 2210/117/EH-06, versie A, d.d. 28 september 2023). Tevens is door Tritium Advies BV een groepsrisicoanalyse opgesteld welke in bijlage 5 is opgenomen (kenmerk 2210/117/EH-07, versie A, d.d. 28 september 2023). In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

4.5.1 Quickscan externe veiligheid

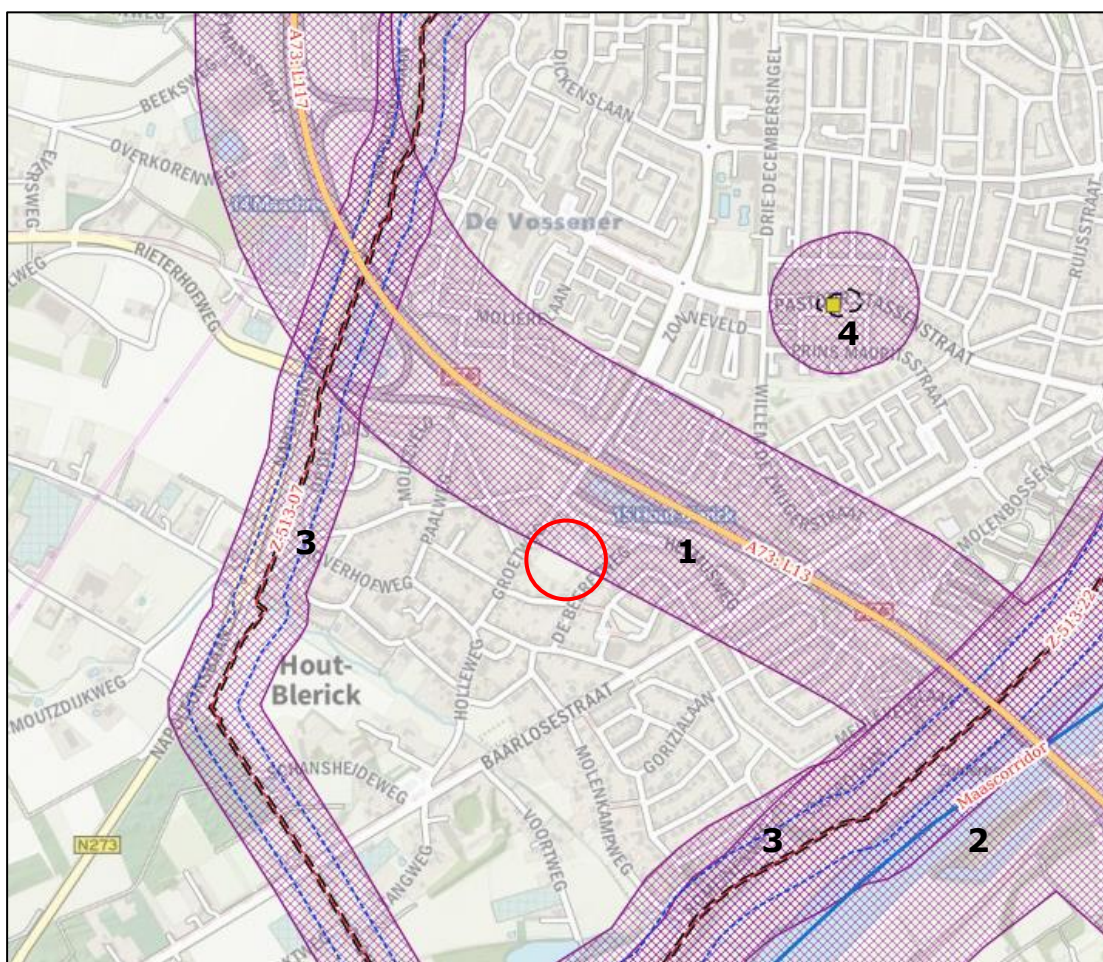
De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'. Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie

niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi. Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).

De volgende relevante risicobronnen zijn aangetroffen en afgebeeld op figuur 4.2:

1. Rijksweg A73;
2. Vaarroute Maascorridor;
3. Buisleidingen Z-513-07 en Z-513-22;
4. Risicovolle inrichting.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld), risicobronnen genummerd

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour 10^{-6} van de verschillende risicobronnen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plasbrandaandachtsgebied. Het plaatsgevonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen en het LPG-tankstation. Deze risicobronnen vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A73 vanwege de stofcategorieën GF3 (licht ontvlambaar gas), LT1, LT2 (toxische vloeistoffen) en GF2 (brandbaar gas) en binnen het invloedsgebied van de Maascorridor vanwege de stofcategorie GT3 (toxisch gas). Conform artikel 7 van de Bevt dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord (aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Het plangebied (en de toekomstige woningen) is tevens deels gelegen binnen 200 meter van de rijksweg A73. Conform artikel 8, lid 1 van het Bevt dient het groepsrisico uitgebreid te worden verantwoord. Hiervan kan conform artikel 8, lid 2, worden afgeweken indien:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of;
- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan tien procent toeneemt, en;
- de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

4.5.2 Groepsrisicoberekening

Voor het plan is een groepsrisicoberekening uitgevoerd, omdat het plan gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A73 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De volledige rapportage van de groepsrisicoberekening is opgenomen in bijlage 5.

Het groepsrisico is berekend met het rekenpakket RBM II versie 2.3. Uit de berekeningen van de huidige en toekomstige situatie blijkt dat het groepsrisico maximaal 0,030 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Het groepsrisico neemt niet toe door het planvoornemen ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het groepsrisico lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4 van de rapportage in bijlage 5.

4.6 Water

Bij ruimtelijke plannen is het wettelijk verplicht om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Rekening dient gehouden te worden met waterhuishoudkundige eisen op zowel de korte als de lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat er ontwikkeld is.

De volgende aspecten komen onder andere terug in onderhavige waterparagraaf:

- Beleid;
- Waterhuishoudkundige situatie plangebied;
- Compensatieopgave planontwikkeling;
- Conclusie.

Beleid*Provincie*

Het provinciaal beleid met betrekking tot het wateraspect is reeds uitgewerkt in het kader van de toetsing aan het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting). Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied is gelegen binnen twee relevante zoning, namelijk een 'Boringsvrije zone' en 'Grondwateronttrekkingszone' van het gebied Venloschol. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde bodemingrepen, grondboringen, grondwateronttrekkingen en infiltraties beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen bodemingrepen, dan wel boringen verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.

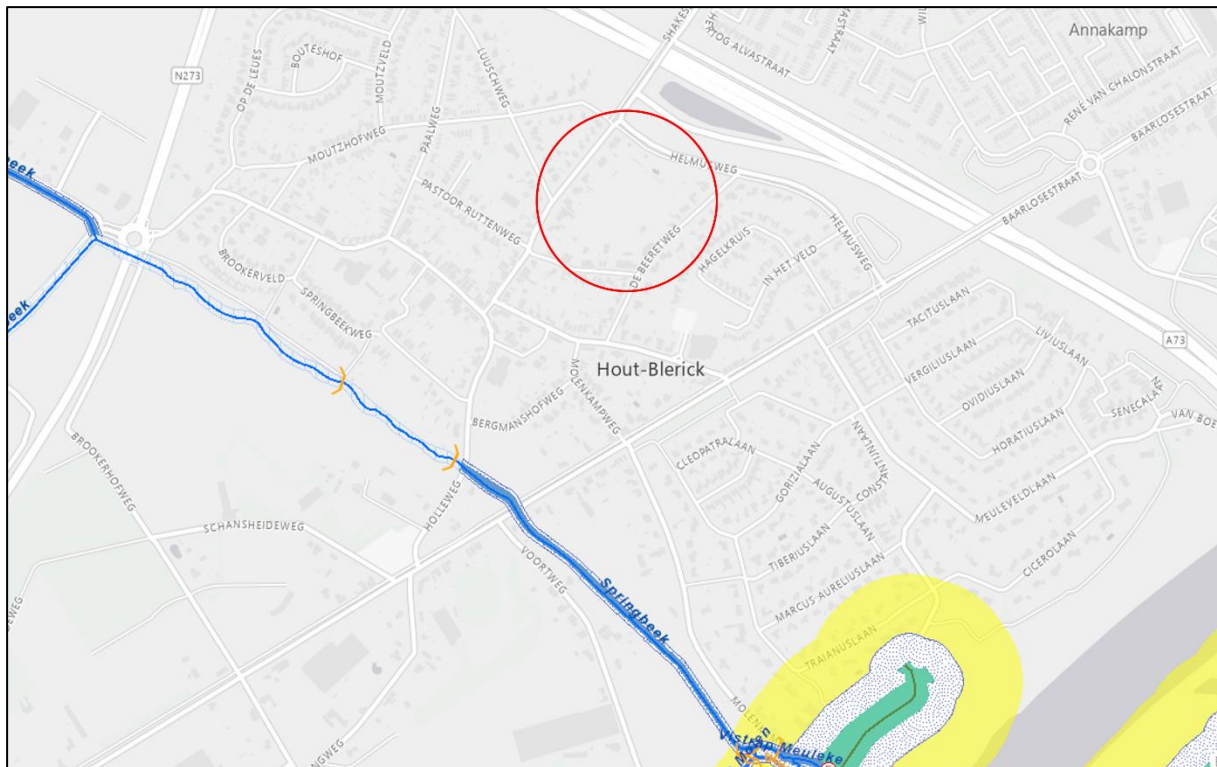
Waterschap

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. Het waterschap is naast de beheerder van de waterkwantiteit en waterkwaliteit van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen.

Waterschap Limburg heeft een waterbeheerplan. In het waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

Om haar taak uit te kunnen voeren heeft het waterschap het beleid omgezet naar regelgeving, welke wordt ontsloten via de Keur en bijbehorende Legger. De Keur geeft inzicht in over wat wel en niet is toegestaan in en nabij water, dijken en stuwen. Op de Legger staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die Waterschap Limburg in beheer heeft en waarop de Keur van toepassing is. De algemene regels en beleidsregels zijn onlosmakelijk verbonden aan de Keur en geven aan in welke gevallen er een vrijstelling of meldingsplicht kan gelden en hoe bepaalde werkzaamheden in of nabij watersystemen uitgevoerd dienen te worden.

De belangrijkste aspecten omtrent de waterhuishouding als gevolg van de beoogde planontwikkeling worden hierna beknopt toegelicht.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart Legger Waterschap Limburg (plangebied rood omcirkeld)

Aangezien er geen grootschalige ontgrondingen plaats zullen vinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen voorzien. Te allen tijde zullen de gestelde regels op basis van de Keur in acht worden genomen bij ontwikkelingen die wel van invloed kunnen zijn. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden op de leggerkaart geconstateerd.

Voor het overige hanteert Waterschap Limburg ter plaatse van het plangebied het uitgangspunt dat bij de uitbreiding van het verhard oppervlak waterneutraal gebouwd dient te worden in het kader van het aspect hemelwater. Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Venlo heeft op basis van het Gemeentelijk Rioleringsplan Venlo 2008-2017 het document 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe met hemelwater om te gaan bij nieuwe situaties.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek komen de volgende gegevens naar voren met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

Bodemopbouw en geohydrologie
De locatie ligt globaal op 23 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd en/of het DIN-loket geïnterpreteerd en verwerkt. In tabel 3 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 3 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 – 8	Midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind
Formatie van Beegden	8 – 20	Grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken
Kiezeloöliet Formatie	20 – 71	Midden en grof zand, met weinig klei, zandige klei, fijn zand en grind en een spoor bruinkool
Formatie van Breda	71 – >100	Midden en fijn zand en kleiig zand, met weinig grof zand en glauconietzand en een spoor klei, bruinkool, grind en schelpen

Het freatisch grondwater bevindt zich naar verwachting dieper dan 5,0 m-mv.

Op basis van het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordwestelijk gericht is (richting de Maas).

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingsgebied.

Figuur 4.4: Uitsnede tabel bodemopbouw en geohydrologie, verkennend bodemonderzoek

Compensatieopgave planontwikkeling

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak, bepaald de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden hierna belicht.

Verhardingsopgave

Vanwege het van toepassing zijnde beleid wordt zowel de bestaande als de nieuwe verhardingssituatie inzichtelijk gemaakt. De toename van verharding is immers leidend. De verhardingsopgave van zowel de bestaande als nieuwe situatie is conform opgave verwerkt in onderstaande tabel.

Tabel 4.1: Verhardingsopgave

type verharding	m ² huidige situatie	m ² beoogde situatie	toename/afname
Verharding bebouwing	955 m ²	2.889 m ²	+ 1.934 m ²
Verharding terrein	50 m ²	1.989 m ²	+ 1.939 m ²
Verharding achterpaden	m ²	334 m ²	+ 334 m ²
Verharding tbv verkeersdoeleinden	m ²	1.998 m ²	+ 1.998 m ²
Halfverharding	660 m ²	0 m ²	- 660 m ²
Totaal verharding	1.665 m²	7.210 m²	+ 5.545 m²
Onverharde ruimte / groen	10.405 m ²	4.860 m ²	- 5.545 m ²
Totaal perceel	12.070 m²	12.070 m²	- m²

Bergingsopgave

De toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt circa 5.545 m². Op basis van het waterschapsbeleid dient het plan zo klimaat neutraal mogelijk te worden ingericht. Omdat de verharding toeneemt met meer dan 2.000 m² dient het plan te worden voorgelegd aan het waterschap voor advies en ter beoordeling. Aangezien er op basis van de Legger geen oppervlaktewater is gelegen in of nabij het plangebied, zal er geen directe of indirecte lozing plaatsvinden op oppervlaktewateren van het waterschap. Eventuele overloopconstructies zullen worden aangesloten op de gemeentelijke (hemelwater)riolering.

Voor het bepalen van de bergingsopgave is aangesloten bij het gemeentelijk beleid en bijbehorende beslisboom. Op basis van deze beslisboom betreft de minimale bergingseis een bui T=10. Daarnaast moet voorkomen worden dat er bij een bui T=100 geen schade ontstaat aan gebouwen. Voor een bui T=10 geldt een bergingseis van 50 mm per m² toename verhard oppervlak. Voor onderhavig plan wordt echter uitgegaan van een berging van minimaal 60 mm. Dit resulteert in een benodigde bergingscapaciteit van $5.545 \times 0,060 = 332,7 \text{ m}^3$.

Voor een bui T=100 geldt dat er rekening moet worden gehouden met 84 mm neerslag. Hierbij dienen maatregelen te worden genomen om schade te voorkomen aan gebouwen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van verhoogde stoepranden, rioolputten of overloopconstructies.

Er liggen binnen het plangebied kansen om te voldoen aan de bergingseis. In de huidige vorm voorziet het plan in twee wadi's in de openbare ruimte. Deze wadi's zijn waterbergingen in de vorm van verlagingen in de groenzones. Hierin zal het hemelwater worden opgevangen wat valt op de verharding in de openbare ruimte en de opritten naar de woningen.

In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt de verdere uitwerking van de infiltratie in het plangebied plaats. In dit kader vindt eveneens de concrete uitwerking van infiltratie van hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding op privé percelen plaats. Indien het gewenst is om de capaciteit van de berging te verlagen is er nog de mogelijkheid om waterdoorlatende / waterpasserende verharding toe te passen.

Algemene eisen waterberging

De te realiseren waterberging dient te worden aangelegd boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Op basis van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de grondwaterstand zeer laag is doordat deze op een diepte van ruim 5 meter beneden maaiveld is gelegen. Op basis van dit gegeven is er ruimte aanwezig om de noodzakelijke waterberging beneden maaiveld te kunnen realiseren.

Wel dient in voldoende mate zeker te worden gesteld dat de berging geledigd is voor de navolgende regenbui. Dit kan enerzijds door middel van infiltratie, waarbij de doorlatendheid van de bodem tenminste 0,5 m per dag bedraagt en de grondwaterstand tenminste 1 meter beneden maaiveld is gelegen. Gezien de bodem is opgebouwd uit voornamelijk zand en de grondwaterstand er diep is gelegen ten opzichte van maaiveld, wordt verwacht dat er voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig is. Op basis van het grondwaterzakboekje is een K-waarde van minimaal 1 meter per dag te verwachten (<http://grondwaterformules.nl/index.php/vuistregels/ondergrond/doorlatendheid-per-grondsoort>). Anderzijds kan mogelijk een leegloopvoorziening of noodoverlaat van maximaal 1 liter per seconde per hectare gerealiseerd worden op het bestaande gemeentelijke stelsel. Indien noodzakelijk voor de waterdoorlatendheid van de bodem kan ter plaatse van de infiltratievoorziening grondverbetering worden toegepast, dan wel de bodem "losgemaakt" worden.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Conclusie

Met inachtneming van voorgaande kan gesteld worden dat een goede waterhuishoudkundige situatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan worden verzekerd.

4.7 Flora en fauna

In Nederland geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet geeft invulling aan de bescherming van natuurgebieden, van dieren en van planten en vloeit voort uit de Europees vastgelegde natuurwetgeving. De Nederlandse provincies bepalen het natuurbeleid voor hun gebied. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten.

Algemeen

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (d.d. 20 december 2022). Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat.

Conform de quickscan van Faunaconsult hebben de plannen geen direct effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Wel dient om aan de algemene zorgplicht te kunnen voldoen, onder begeleiding van een ecologische deskundige, een nieuwe verblijfplaats te worden gerealiseerd voor de rustplaats van de steenuil. Een uitgebreide omschrijving van de maatregelen en de benodigde ecologische deskundige begeleiding zijn opgenomen in de quickscan.

De quickscan flora en fauna is in bijlage 6 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.8 Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader met betrekking tot de bescherming van de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Een onderdeel daarvan zijn de Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland ruim 160 zijn. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied.

Op basis van de Wnb is het niet toegestaan een plan of project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Om de mogelijke stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is door Stammen projectadvies een berekening stikstofdepositie opgesteld (15221005-R2-16230213, d.d. 5 oktober 2023).

Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten en is een vergunning in het kader van de Wnb derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De berekening stikstofdepositie is in bijlage 7 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 golden verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in één wet.

Archeologie

Door Transect BV is een archeologisch bureau- en veldonderzoek gedaan, het onderzoek is opgenomen in bijlage 8 (Transect BV, rapportnummer 4547, Hout-Blerick Bijenweideweg gemeente Venlo (LB), d.d. 21 april 2023). In het plangebied is op basis van dit onderzoek een hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd vastgesteld. In het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), karterende en waarderende fase. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld door Transect BV, dat voorafgaand aan het onderzoek door de gemeente Venlo is goedgekeurd. Het Programma van Eisen is opgenomen in bijlage 9. De rapportage van de proefsleuvenonderzoek (fase 1, versie 1.1, d.d. 25 oktober 2023) is opgenomen als bijlage 12.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg liggen er in het plangebied geen monumenten, cultuurlandschappen of cultuurhistorisch waardevolle elementen. Wel behoren de wegen rondom het plangebied (Groetweg, Bijenweideweg en De Beeretweg) tot een historische wegenstructuur (ouder dan 1806). Het plan heeft echter geen invloed op de instandhouding van de wegenstructuur. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de voormalige boerderij aan de Bijenweideweg 2 bestaat het voornemen om een aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument op te starten. De voormalige langgevelboerderij Bijenweideweg 2 vormt samen met de er achter gelegen losstaande stal een nog redelijk gaaf boerderij ensemble. Om deze reden is het pand opgenomen in de herijkingslijst van gemeentelijke monumenten. Dit betekent dat het voornemen bestaat om het complex als gemeentelijk monument aan te wijzen. Vooralsnog is (nog) niet exact bekend wanneer voor het object de aanwijzingsprocedure wordt opgestart. Deze procedure verloopt separaat van de bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan voorziet in ieder geval in duurzaam behoud door realisatie van 2 extra woningen in de voormalige boerderij.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende aandacht te worden besteed aan een goede afwikkeling van het verkeer en het faciliteren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein als gevolg van het beoogd initiatief.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Navolgende tabel geeft de te verwachten verkeersgeneratie van de nieuwe woningen weer.

Tabel 4.2a: Verkeersgeneratie totaal

Object	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	9	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	7,8 – 8,6	73,8**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	7,4 – 8,2	62,4**
Koop, huis, tussen/hoek	13	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	6,7 – 7,5	92,3**
Totaal verkeersbewegingen (afgerond)					229

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Venlo in 2022 (1.663 per km²).

** Er is uitgegaan van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen.

Tabel 4.2b: Verkeersgeneratie nieuwe weg

Object	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	7	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	7,8 – 8,6	57,4**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	7,4 – 8,2	54,6**
Koop, huis, tussen/hoek	11	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	6,7 – 7,5	78,1**
Totaal verkeersbewegingen (afgerond)					191

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Venlo in 2022 (1.663 per km²).

** Er is uitgegaan van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer in het plangebied vindt plaats middels de nieuw aan te leggen weg. Deze zal worden aangesloten op de Helmusweg aan de noordzijde van het plangebied. Ook komt er aan de zuidzijde een ontsluitingsweg op de Bijenweideweg, deze is echter alleen voor langzaamverkeer zoals fietsers en voetgangers. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen zal er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling van het plangebied. Er is op de nieuw aan te leggen weg sprake van 191 verkeersbewegingen per dag. De overige 38 verkeersbewegingen vinden rechtstreeks plaats op de Groetweg, Bijenweideweg en Helmusweg. De omliggende wegenstructuur kan het geringe extra aantal verkeersbewegingen goed opvangen.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan van een gebied dat is gelegen in de rest van de bebouwde kom en dat sterk stedelijk is, gebaseerd op een adressendichtheid van 1663 per vierkante kilometer. Voor een vrijstaand koophuis geldt een parkeernorm van 1,7 – 2,5, voor een koophuis twee-onder-een-kap geldt een parkeernorm van 1,6 – 2,4 en voor een koophuis tussen/hoekwoning geldt een parkeernorm van 1,4 – 2,2.

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie

Object	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	Parkeernorm	Totaal parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	9	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	1,7 – 2,5	18,9**
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	1,6 – 2,4	16,0**
Koop, huis, tussen/hoek	13	Sterk stedelijk*	Rest bebouwde kom	1,4 – 2,2	23,4**
Totaal verkeersbewegingen (afgerond)					59

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Venlo in 2022 (1663 per km²).

** Er is uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte.

De gehele parkeerbehoefte als gevolg van het planvoornemen wordt gerealiseerd middels 40 parkeerplaatsen op eigen terrein en de aanleg van 20 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Gezien voorgaande is voldoende parkeergelegenheid verzekerd en zijn er met betrekking tot het aspect parkeren geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling te verwachten. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal tevens een Klic-melding worden gedaan om zeker te stellen dat ongeziene kabels en leidingen niet in het geding komen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie géén sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium geldt het volgende. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden en waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen, waarbij in onderdeel D de drempelwaarden het laagst zijn.

Voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van slechts 30 nieuwe woningen. De drempelwaarde voor het uitvoeren van een uitgebreide m.e.r.-beoordeling ligt vele malen hoger. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit middels de zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderhavig toelichting van het bestemmingsplan zijn alle milieukundige aspecten die gemeoid zijn met het plan uiteengezet. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van slechts 30 woningen op bestaande percelen. De locatie van het project bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het project heeft geen belangrijke nadelige ruimtelijke of milieukundige effecten. De milieueffecten van het project zijn niet van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gezien voorgaande wordt het optellen van een MER niet noodzakelijk geacht.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, procedure- en de overige regels.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat bepalingen inzake het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen waaronder tevens inbegrepen kamerbewoning van maximaal 2 personen, aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven, onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het verslag van het wettelijk vooroverleg is opgenomen in bijlage 15.

Omgevingsdialoog

Op 22 november 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor de grondeigenaren en de dorpsraad, hier is toelichting op het plan gegeven. Daarna is op 10 januari 2023 een informatieavond georganiseerd waarbij ook omwonenden, belangstellenden en de gemeente Venlo aanwezig waren. Venterra heeft de vragen en suggesties die uit deze avonden voort zijn gekomen meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 10.

Omgevingstafel

Op 23 maart 2023 heeft de omgevingstafel plaatsgevonden bij de Gemeente Venlo. Aanwezigen waren initiatiefnemer, ketenpartners en de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst is het plan uitgelegd door initiatiefnemer. Vervolgens zijn door andere partijen adviesreacties gegeven waarop waardevolle gesprekken zijn ontstaan om zo het plan te kunnen verbeteren. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het verslag van de omgevingstafel, dat is opgenomen in bijlage 11. De uitkomst hiervan is verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen over het bestemmingsplan worden ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig schetsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Quicksan externe veiligheid

Bijlage 5 Groepsrisicoanalyse

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Berekening stikstofdepositie

Bijlage 8 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 9 Programma van Eisen archeologie

Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 11 Verslag omgevingstafel

Bijlage 12 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 13 Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 14 Groenplan

Bijlage 15 Verslag wettelijk vooroverleg

