

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Herstructurering hoek Burg.

Gommansstraat - Albert

Verweystraat

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Herstructurering hoek Burg. Gommansstraat - Albert Verweystraat

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202323BURGGOMSTR-ON01

Status: ontwerp

Datum: 8 november 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke en functionele context	11
2.3	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleid	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	23
3.5	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Geluidhinder	29
4.3	Bodem	30
4.4	Bedrijven e milieuzonering	31
4.5	Luchtkwaliteit	32
4.6	Externe veiligheid	33
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.8	Flora en fauna	40
4.9	Verkeer en parkeren	43
4.10	Kabels en leidingen	44
4.11	Milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Waterbeheerplan 2022-2027	47
5.3	De keur en legger	47
5.4	Invloed van het planvoornemen	49
5.5	Conclusie	50
Hoofdstuk 6	Planopzet	51
6.1	Inleiding	51

6.2	De verbeelding	51
6.3	De regels	51
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid		57
7.1	Inleiding	57
7.2	Economische uitvoerbaarheid	57
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.4	Conclusie	57
Hoofdstuk 8 De procedure		59
8.1	De te volgen procedure	59
8.2	Kennisgeving	59
8.3	Vooroverleg	59
8.4	Vaststelling	59

Hoofdstuk 1 Inleiding

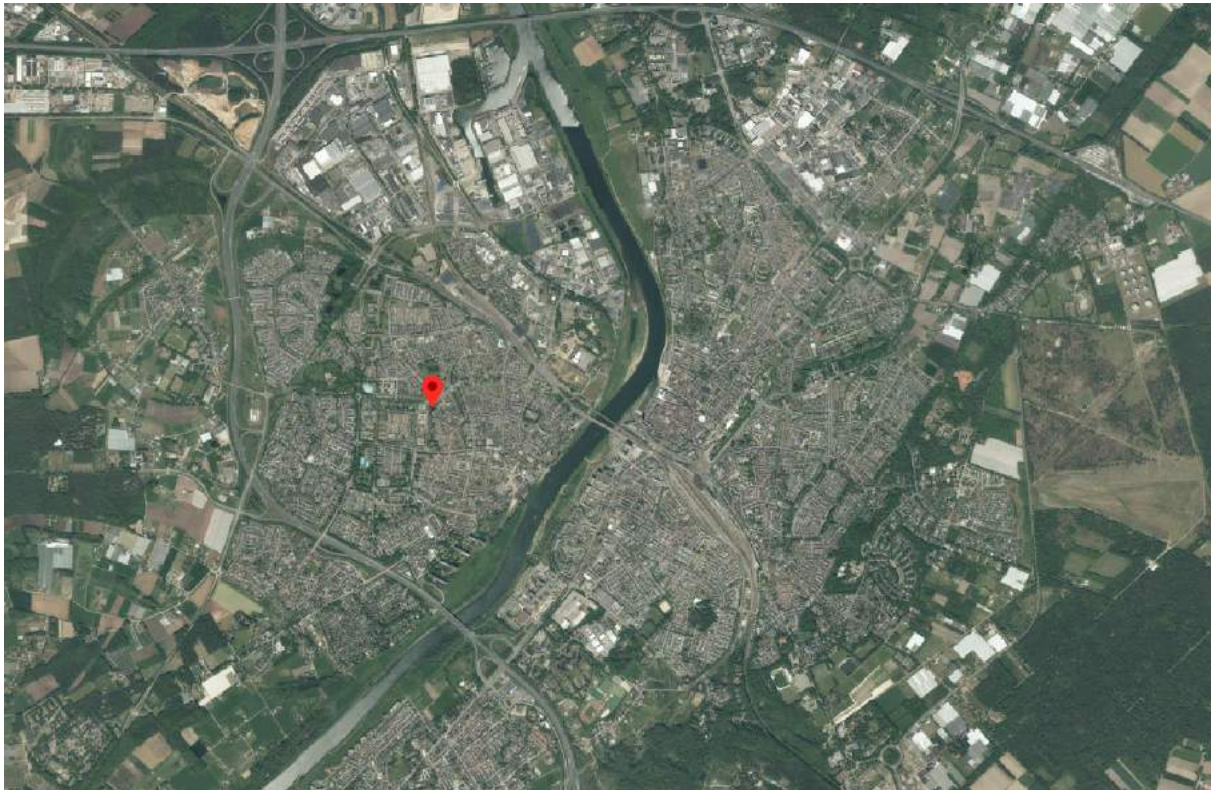
1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het opstellen van een bestemmingsplan om de sloop van twee bestaande woongebouwen en de transformatie/herstructurering naar een woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het aantal woningen neemt als gevolg niet toe maar blijft per saldo gelijk. Er worden 36 verouderde appartementen vervangen door 36 nieuwe levensloopbestendige appartementen die voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. Het betreffen allemaal sociale huurappartementen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' is het behoogde plangebied grotendeels bestemd als 'Wonen' (bestaande woongebouwen) en deels als 'Verkeer' en 'Groen'. Ten opzichte van de bestaande bebouwing en de huidige bestemmingen conform het vigerende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', zal door de verschuiving van de footprint van het nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex middels het planvoornemen overlap vertonen met de daarvoor niet bestemde gronden. Het woongebouw c.q. appartementen complex zal uit één gebouw bestaan en verschuiven ten opzichte van de huidige situatie, waardoor middels het planvoornemen woningbouw op de gronden bestemd voor 'Verkeer' en 'Groen' dan wel buiten het bouwvlak plaats zal vinden. Het bouwen van een woongebouw c.q. appartementencomplex is binnen deze bestemmingen en buiten het bouwvlak niet mogelijk. Daarnaast worden ook verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluiting en parkeerplaatsen aangelegd binnen de bestemming 'Groen'. Ook hierbij is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Blerick in het westen van de gemeente Venlo. De kern Blerick is gelegen aan de overzijde van de Maas en staat door middel van de maasbrug in verbinding met Venlo aan de oostzijde. Ten westen loopt de A73 die in het noorden bij knooppunt Zaarderheiken aansluit op de A67. Ten oosten van Blerick ligt de Maas als natuurlijke afscheiding met Venlo.



Luchtfoto Blerick en Venlo, plangebied rood gemarkeerd

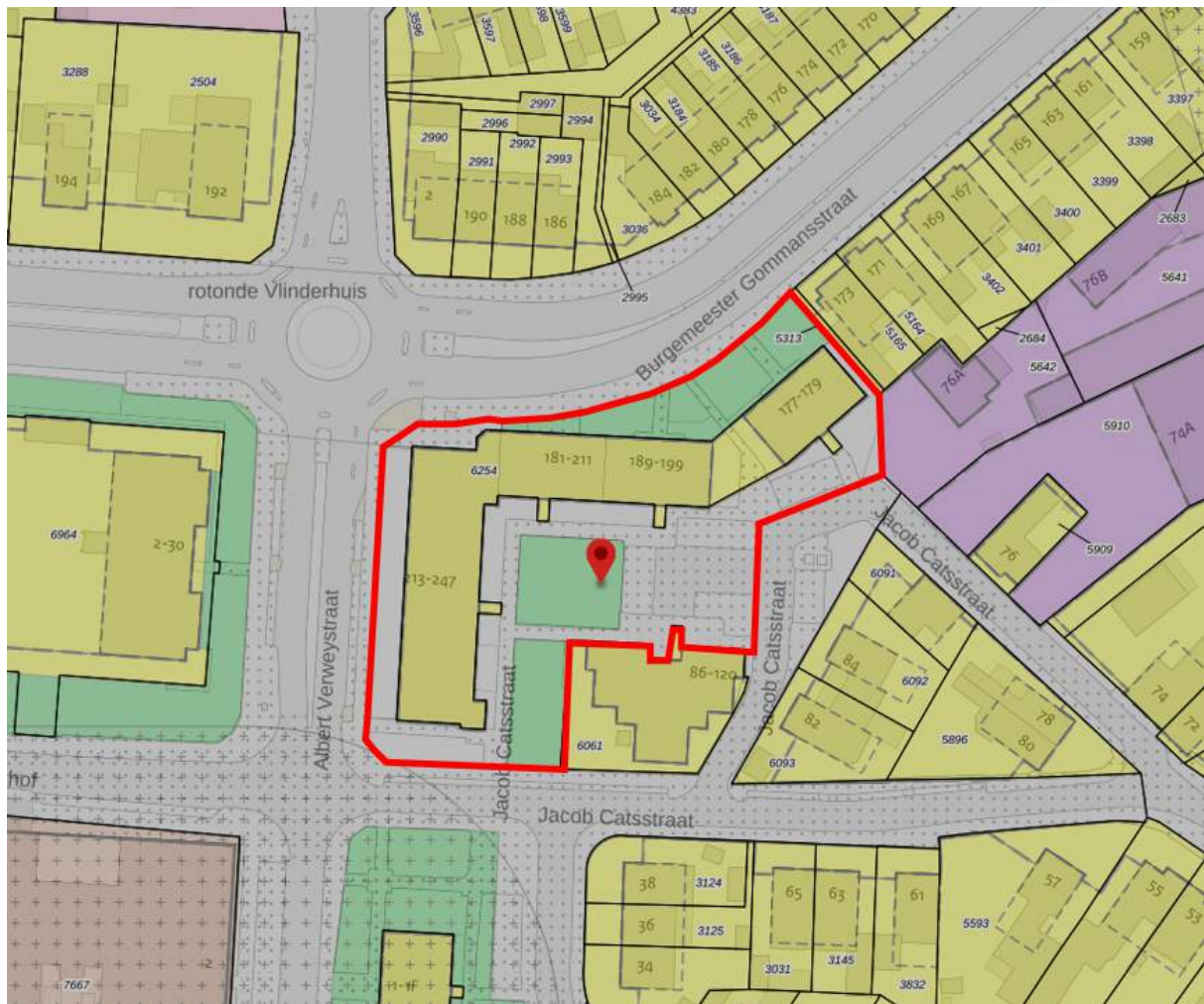
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Burgemeester Gommansstraat (noordzijde), Albert Verweystraat (westzijde), Herman Gorterstraat (zuidzijde) en Jacob Catsstraat (oostzijde). Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Blerick, sectie D, nummer 6254 (woonwenz) en 7668 ged. (gemeente Venlo).



Uitsnede luchtfoto met kadastrale kaart, plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan (Stadsdeel Blerick), vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013. Volgens de verbeelding gelden ter plaatse van het plangebied van het planvoornemen de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', plangebied rood omlijnd

Het planvoornemen is in strijd met de regels van dit vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Artikel 18.2 bouwregels: het nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en voldoet niet aan de toegestane maximum bouwhoogte. Daarnaast wordt tevens het toegestane maximum bebouwingspercentage overschreden. Ook erf- en perceelsafscheidigen kunnen strijdig zijn voor wat betreft hoogte en positionering.
- Artikel 8 en 16 gebruik: woningen in de vorm van appartementen zijn niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.
- Artikel 8 gebruik: parkeervoorziening zijn alleen ondergeschikt toegestaan

Daarnaast zijn nog de volgende paraplubestemmingsplannen van toepassing:

- plattelandswoningen Venlo (vastgesteld 21 december 2016);
- kamerbewoning (vastgesteld 25 november 2020);
- reguleren onbenutte plancapaciteit wonen (vastgesteld 25 november 2020);
- wegbestemmen ongebruikte detailhandel (vastgesteld 19 oktober 2022).

Deze paraplubestemmingsplannen hebben voor het plangebied alleen maar betrekking op de regels. Voor zover relevant en aan de orde zijn deze regels door vertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Het realiseren van het woongebouw c.q. appartementencomplex is, door de situering op onderhavige locatie, op grond van het vigerende planologische regime derhalve niet mogelijk. Om het beoogde planvoornemen te realiseren is een herziening door middel van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Venlo daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012 en de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, de ligging in breder verband van het plangebied en de toekomstige situatie beoogd door het planvoornemen.

2.2 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen in de kern Blerick en wordt begrensd door de Burgemeester Gommansstraat (noordzijde), Albert Verweystraat (westzijde), Herman Gorterstraat (zuidzijde) en Jacob Catsstraat (oostzijde). De directe omgeving wordt gekenmerkt als een woonomgeving met (solitaire) functies, zoals bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. De woningen in de omgeving is een mix van grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaande en geschakeld) in twee bouwlagen met kap in combinatie met appartementencomplexen in meerdere bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en zijn plat afgedekt.





Ruimtelijke structuur plangebied met directe omgeving

In de huidige situatie bevinden zich twee woongebouwen met 36 appartementen (sociale huur) in het plangebied. Deze woongebouwen, die in de jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd zijn, bestaan uit drie bouwlagen met een nok. Deze woongebouwen zijn op de Burgemeester Gommansstraat en Albert Verweystraat georiënteerd en zijn omgeven door groen. Daarnaast is aan de achterzijde, in de openbare ruimte, voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen. Dit betreffen ongeveer 26 parkeerplaatsen.



Impressie woongebouw(en) hoek Burgemeester Gommansstraat - Albert Verweystraat

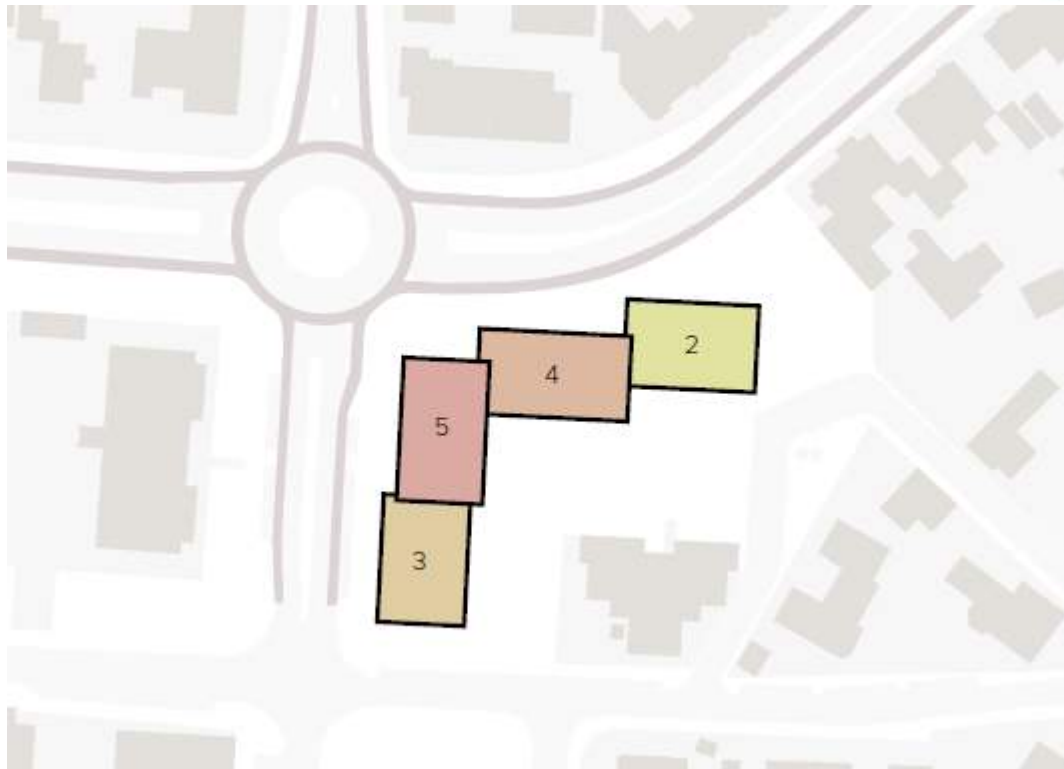


Impressie woongebouwen gezien vanuit de Jacob Catsstraat

Het plangebied grenst aan de oostzijde direct aan een bedrijfsbestemming. Hier is een respectievelijk een bouwbedrijf en Kaasservice (een online kaaswinkel) gevestigd. Dit betreffen kleinschalige bedrijfsactiviteiten met overwegend opslag, passend binnen de woonomgeving. Ten zuidwesten van het plangebied is een maatschappelijke functie gelegen in de vorm van Kentalis in combinatie met wonen (behandeling van kinderen met een taalontwikkelingsstoornis) en school gelegen. Verder ligt op enige afstand van het plangebied aan de Vastenavondkampstraat een apotheek.

2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de bestaande woongebouwen (36 appartementen) op de hoek Burgemeester Gommansstraat/Albert Verweystraat door de bouw van een woongebouw c.q. appartementen complex met eveneens 36 appartementen die aan de eisen en wensen van deze tijd voldoen en tevens levensloopbestendig zijn. Per saldo neemt het aantal woningen niet toe. In de huidige situatie zijn de bestaande woongebouwen c.q. appartementen aangesloten op gas, middels het planvoornemen wordt nu een woongebouw c.q. appartementencomplex met gasloze appartementen gerealiseerd. Het woongebouw c.q. appartementencomplex wordt zoveel mogelijk binnen het huidige bouwvlak gesitueerd waarbij er voor gekozen is om de appartementen in één gebouw te realiseren. Hierdoor wordt de afstand tussen het woongebouw c.q. appartementencomplex ten opzichte van de eerst aangrenzende woning aan de Burgemeester Gommansstraat groter. De afstand tussen de eerst aangrenzende woning aan de Albert Verweystraat blijft ongeveer gelijk.



Staffeling bouwlagen

Vanuit architectonisch oogpunt wordt de bestaande bebouwing die weinig architectonische uitstraling heeft vervangen door bebouwing met een moderne uitstraling waarbij de situatie door de staffeling stedenbouwkundig wordt verbeterd. Met de staffeling in bouwlagen wordt niet alleen aangesloten bij de direct aangrenzende woningen maar ook bij de appartementencomplexen in de directe omgeving (bijvoorbeeld overzijde weg). Ook wordt de aangrenzende openbare ruimte heringericht waardoor het mogelijk is om extra parkeerplaatsen (33 in plaats van 26 parkeerplaatsen) aan te leggen. Ook wordt hiermee de openbare ruimte efficiënter ingericht. De parkeerplaatsen grenzen aan de perceelsgrens met de Burgemeester Gommansstraat 173 zijn zodanig gesitueerd zodat het uitzicht vanuit de erker over de Burgemeester Gommansstraat blijft gewaarborgd. Daarnaast wordt voorzien in een doorsteek vanuit de Jacob Catsstraat naar de Burgemeester Gommansstraat.

Tevens wordt voorzien in een groene aankleding rondom het woongebouw c.q. appartementen om het planvoornemen meer uitstraling te geven. Door het behoud van bestaande bomen en de aanplant van nieuwe bomen wordt groen ter plaatse versterkt.

Door de 'nieuwe' situering van het woongebouw c.q. appartementencomplex blijft c.q. wordt de privacy tot de aangrenzende woningen gewaarborgd. De afstand tussen de gebouwen blijft minimaal gelijk dan wel wordt vergroot. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte. Aan de zijde van de Burgemeester Gommansstraat wordt deze, naast de vergroting van de afstand, zelfs verlaagd van drie bouwlagen naar twee bouwlagen.

Gezien de nieuwe situering en de bundeling van de appartementen in één woongebouw c.q. appartementen complex ontstaat er planologisch en ruimtelijk geen geheel nieuwe situatie, de huidige situatie wordt ruimtelijke gezien enkel geoptimaliseerd.

De ontsluiting van het woongebouw c.q. appartementencomplex blijft ongewijzigd. Net als in de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten vanuit de bestaande infrastructuur, waarbij het plangebied ontsloten wordt via twee inriten die aansluiten op de Jacob Catsstraat. Hiermee neemt het aantal inritconstructies af omdat er geen parkeerplaatsen meer rechtstreeks worden ontsloten via de Jacobs Catsstraat. De verkeersveiligheid neemt hierdoor ter plaatse toe.

De bewoners van de toekomstige appartementen parkeren, net als in de huidige situatie, in de openbare ruimte direct grenzend aan het nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex. Hiervoor wordt de openbare ruimte aansluitend aan de Jacob Catsstraat heringericht. De Jacob Catsstraat blijft ter plaatse qua inrichting ongewijzigd. Er wordt door de efficiëntere inrichting van de openbare ruimte voorzien in 33 parkeerplaatsen. Dit zijn zeven parkeerplaatsen meer ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien het aantal appartementen (36 stuks) gelijk blijft wordt hiermee net als in de huidige situatie ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het overheidsbeleid plaats. Door een toetsing aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

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

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

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

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

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

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen betreft de sloop van twee woongebouwen met 36 oude appartementen. Ter vervanging van

deze appartementen wordt een woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen teruggebouwd. Het netto aantal toegevoegde woningen bedraagt 0. Hiermee geldt dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling is. Wel is sprake van een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad door de transformatie/herstructurering omdat oude appartementen, die niet meer voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd vervangen worden door nieuwe betaalbare woningen die dit wel doen. Bovendien voorziet de NOVI niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn.

Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de NOVI.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking - dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het betreffende bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

(Nieuwe) stedelijke ontwikkeling

Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht voor een 'stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden

aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere functies en terreinen geldt in beginsel een ondergrens van 500 m² om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling.

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

Bestaand stedelijk gebied

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

Gevolg planvoornemen

Voor dit planvoornemen geldt dat het geen stedelijke ontwikkelings betreft. Een stedelijke ontwikkeling vindt plaats bij een netto toevoeging van 12 of meer woningen. Het aantal netto toegevoegde woningen middels het planvoornemen betreft nul. Er worden immers 36 verouderde appartementen gesloopt en vervangen door 36 nieuwe appartementen die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Het betreft enkel de transformatie van de woningvoorraad naar kwalitatieve betaalbare appartementen voor de juiste doelgroep. Hierom geldt dat het planvoornemen niet als een stedelijke ontwikkeling is aan te merken en de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee niet van toepassing is op het planvoornemen.

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

Zoals volgt uit onder meer paragrafen 3.4.1 en 3.5.3 van deze toelichting wordt met onderhavig planvoornemen voorzien in een actuele en regionaal afgestemde behoefte aan woningen en wordt voorzien in woningen in het juiste segment en op de juiste locatie, binnen de (dynamische) programmatische kaders voor woningbouw. Daarmee voldoet het plan wel aan de afwegingen ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik waar de ladder om vraagt.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

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

De visie heeft betrekking op drie hoofdpogaven:

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

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

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

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

Wonen

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

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028

resp. 2030. Overall moet de programmering ‘over de top heen kijken’, ook in de regio’s Noord en Midden, waar de woningbehoefte voorsnog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

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

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

Gevolg planvoornemen

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. Met de transformatie/herstructurering van 36 appartementen middels het planvoornemen zal de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in en rondom het plangebied toenemen. Door de sloop van de bestaande woongebouwen met 36 verouderde appartementen en de terugbouw van één woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 nieuwe appartementen neemt de kwaliteit van de bebouwing in het plangebied en de woningvoorraad toe. Door het terugbouwen van de 36 appartementen (betaalbaar, sociale huur) wordt voorzien in de juiste behoefte. Samenvattend staan de woningen op de juiste locatie, hebben de woningen de juiste kwaliteit en worden ze gebouwd voor de juiste doelgroep.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2024 ook het nieuwe Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt voorsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarin is onderbouwd dat wordt voorzien in c.q. voldaan aan de afwegingen rondom (duurzaam) ruimtegebruik waar de ladder om vraagt. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien omdat sprake is van de sloop van verouderde appartementen die niet meer voldoen aan de eisen en woonwensen

van deze tijd, waarbij geen sprake is van enige monumentele of bepalende waarde.

Wonen

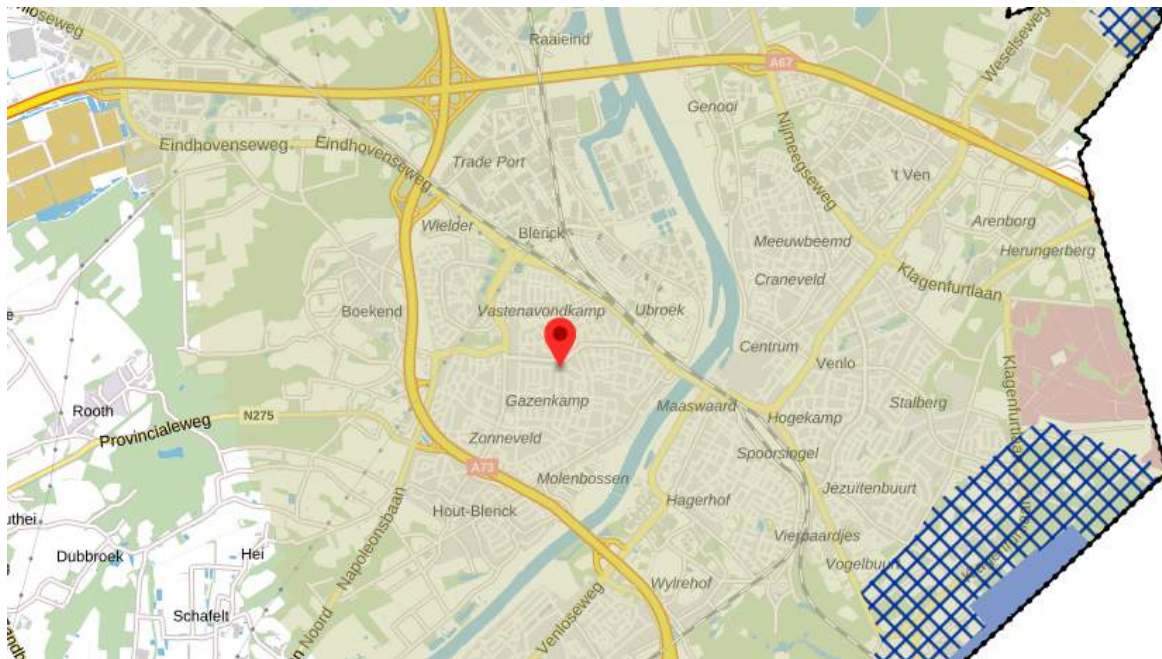
In de verordening (artikel 2.4.2) is verder bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Voor het planvoornemen geldt dat het netto aantal toegevoegde woningen 0 bedraagt, waarbij voorzien wordt in nieuwe kwalitatieve appartementen die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Tevens behoeft verder geen verantwoording afgelegd te worden hoe het plan bijdraagt aan regionale opgaven, omdat het aantal woningen gelijk blijft en geen sprake is van het toevoegen van woningen. Gelet op het voorgaande voldoet het plan daarmee ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Boringsvrije zone Venloschol

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

Het plangebied is conform de omgevingsverordening Limburg 2014, en hiermee ook in het ontwerp omgevingsverordening Limburg, gelegen in de milieuzone 'Boringsvrije zone Venloschol'. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op ingrepen waarvoor verboden gelden als opgenomen in de provinciale verordening. Mochten dergelijke ingrepen in de toekomst alsnog aan de orde zijn, dan worden die activiteiten gereguleerd via de provinciale verordening en dient in voorkomend geval ontheffing te worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de verordening op dit punt en er bestaat ook geen aanleiding in dit bestemmingsplan te voorzien in regels ter bescherming van de boringsvrije zone in aanvulling op de provinciale verordening.



Ligging plangebied binnen Boringsvrije zone Venloschol

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Inmiddels heeft Provinciale Staten op 17 december 2021 een nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden. Dit betekent dan ook dat de Omgevingsverordening Limburg 2021 pas in werking treedt gelijktijdig met de ingang van de omgevingswet op 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden (zei paragraaf 3.3.2).

De Omgevingsverordening Limburg 2021 kent voor een aantal onderwerpen andere regels, of regels onder een andere benaming dan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het plangebied is binnen de vigerende Omgevingsverordening 2014 aangeduid als bebouwd gebied en in de vastgestelde Omgevingsverordening 2021 aangeduid als 'stedelijk gebied'. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bebouwd gebied. Voorliggend plan voldoet hier zowel onder de huidige als nieuwe verordening aan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken zoals leegstand en invulling van cultureelhistorische waardevolle panden (Koppelkansen);
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.

Plannen die meer dan 10 woningen omvatten, worden regionaal afgestemd.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen, beoogd binnen het bebouwde gebied van Blerick, voorziet in de sloop van 36 verouderde appartementen in twee bestaande woongebouwen en de herbouw van 36 appartementen in een nieuw woongebouw c.q. appartementencomplex en valt hiermee onder de kwalitatieve richtlijn waarbij de nieuwe appartementen een bijdrage leveren aan de kwalitatieve behoefte binnen Blerick. De kwalitatieve verbetering komt met name door de realisatie van levensloopsbestendige appartementen. Gezien het netto aantal toegevoegde woningen van nul leidt het planvoornemen niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot én hoeft het plan niet regionaal afgestemd te worden. Tevens zijn de appartementen levensloopsbestendig waardoor ze uitermate geschikt zijn voor senioren. Het planvoornemen is passend binnen de gestelde kaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 is de opvolger van de Strategische Visie Venlo 2030. Het betreft een actualisatie vanwege diverse ontwikkelingen in de afgelopen jaren. De belangrijkste ontwikkelingen betreffen:

- Klimaat en energie
- Groeiende verschillen binnen de gemeenschap van Venlo
- Versterking economisch fundament
- Veranderende samenstelling van gemeenschappen

In deze geactualiseerde strategische visie zijn nieuwe opgave toegevoegd zoals hiervoor aangegeven. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijke' beleid staat de strategische koers gericht op 2030 nog steeds recht overeind, te weten: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden en de economie draaiende te houden. Ten aanzien van Venlo kan het volgende beeld worden geschetst in 2040.

Thuis in Venlo

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

Verder gaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen.

Ruimte voor initiatieven

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

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

Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

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

Werken in Venlo

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

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

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

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

Gezondheid

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

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

Rol van de gemeente Venlo

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

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij transformatie/herstructurering en nieuwbouw plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het aanbod van woningen wordt beter afgestemd op de behoefte aan betaalbare, duurzame, levensloopbestendige en sociale huurappartementen. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

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

1. Drukke in het ommeland,
2. Ruimte in de stad,
3. Leven met de Maas,
4. Voorzieningen op maat,
5. Robuuste structuren.

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

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

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. De gemeente wil het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen de contour stedelijk/dorpsgebied is het plannen van vervangende woningbouw in beginsel mogelijk. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering (oude appartementen worden vervangen door nieuwe betaalbare appartementen (sociale huur), welke voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd) van het bestaand stedelijk gebied en versterkt de structuur ter plaatse. Het planvoornemen is daarmee nadrukkelijk in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014.

3.5.3 Woonvisie 2021 - 2026

In september 2021 is de Woonvisie 2021 - 2026 vastgesteld, als vervanger van de woonvisie voor de periode 2016 - 2021. De wereld op het gebied van wonen ziet er in 2021 heel anders uit dan bij vaststelling van de vorige lokale woonvisie in 2016. Met deze nieuwe Venlose woonvisie worden de kaders geschept waarbinnen de huidige opgaven opgepakt kunnen worden. De visie gaat uit van drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande

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

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

3. Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden. Bij voornoemde hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

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

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

Gevolg planvoornemen

Onderhavig plangebied is gelegen in de kern Blerick, waar ingezet wordt op het vergroten van de woon aantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad.

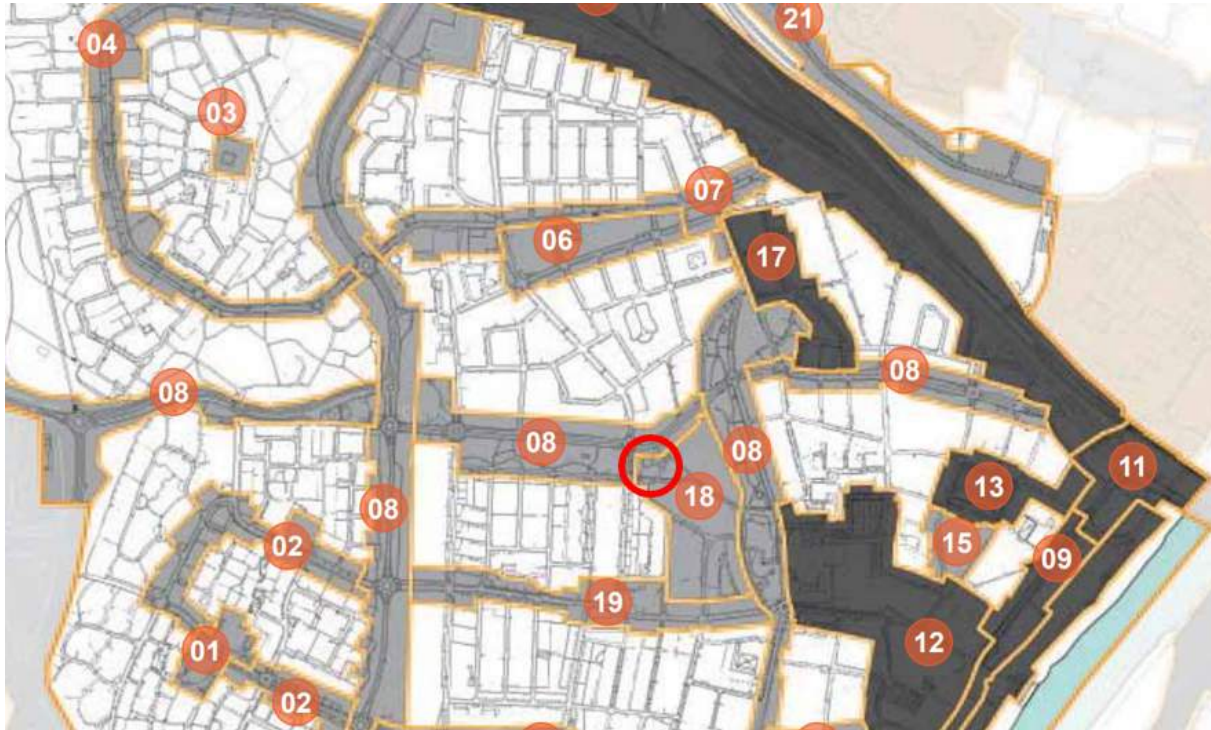
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan bestaand stedelijk gebied. Verouderde appartementen worden vervangen door nieuwe betaalbare appartementen (sociale huur), die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd en tevens levensloopbestendig zijn. Er is met het planvoornemen sprake van transformatie/herstructurering van de bestaande woningvoorraad waarbij nieuwe levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd voor de juiste doelgroep. Daarnaast past het planvoornemen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Venlo met een verdeling van 10-11 vrije sector huurwoningen en 25-26 sociale huurwoningen. Het voornemen is derhalve passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de Woonvisie.

3.5.4 Welstandsnotagemeente venlo 2013

De gemeenteraad van Venlo heeft op 29 januari 2014 de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 vastgesteld. Dekernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het doel van de nota is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo

- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving



Uitsnede welstandskaatr stadsdeel Blerick

Op basis van de welstandskaatr heeft het plangebied welstandsniveau regulier. Het welstandsbeleid is hier dat er een minimaal een basiskwaliteit wordt verlangd. Dit houdt in dat het bouwwerk in voldoende mate moet voldoen aan de (welstands)criteria, gebaseerd op redelijke eisen van welstand en in die zin een bijdrage levert aan de kernkwaliteiten.

De redelijke eisen van welstand bestaan uit:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht

Voor de verdere uitwerking van het concrete bouwplan van het woongebouw c.q. appartementencomplex vormen deze eisen de leidraad voor de kwaliteit van het ontwerp van het gebouw. Dit is pas aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. Hierover zal te zijner tijd het gesprek met de gemeente worden gevoerd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

- Geluidhinder
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Archeologie en cultuurhistorie
- Flora en Fauna
- Verkeer en parkeren
- Kabels en leidingen.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van gestapelde woningen binnen de onderzoekszone van de zoneplichtige wegen Burgemeester Gommansstraat, Vastenavondkampstraat en Albert verweystraat conform de Wet geluidhinder. In dat kader is is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Aelmans, rapportnummer M222449.001.001/JME, d.d. 26 mei 2023, Bijlage 1) uitgevoerd om aan te tonen dat spake is van een goede woon- en leefklimaat. Hierin zijn de overige (30 km) wegen in de directe omgeving meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Burgemeester Gommansstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan c.q. bouwvlak met maximaal 11 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en/of bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Vastenavondkampstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan c.q. bouwvlak.
- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Albert Verweystraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan c.q. bouwvlak met maximaal 6 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en/of bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregelen) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet echter overwegende bezwaren van ruimtelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht

hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval betreft dit de Burg. Gommansstraat en de Albert Verweystraat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Burg. Gommansstraat en Albert Verweystraat, bedraagt 64 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd

Industrielawaai en railverkeerslawaai is niet van toepassing aangezien het plangebied niet gelegen is binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein en geen spoorlijn in de directe omgeving van het plangebied is gelegen.

4.3 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënischekwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Omdat ter plekke nieuwe woningen worden gerealiseerd ter vervanging van de verouderde ouderenwoningen, is in dat kader een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) (Aelmans, rapportnummer E224055.004/ROE, 7 juni 2023, Bijlage 2) uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- Grond: de hypothese 'diffuus verdacht' voor de bovengrond en 'onverdacht voor de ondergrond' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de toekomstige nieuwbouw.
- Asbest: op basis van de bevindingen van het zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek, kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. Voor wat betreft het plangebied, is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Een deel van het plangebied is niet meegenomen in voorgaand verkennend bodemonderzoek. Daarom is aanvullend bodemonderzoek (Aelmans, kenmerk E224055.001.002/ROE, d.d. 7 november 2023, Bijlage 3) uitgevoerd. Uit deze aanvulling is gebleken het volgende gebleken:

- Grond: de hypothese "diffuus verdacht" voor de bovengrond wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd, maar de hypothese "onverdacht" voor de ondergrond wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte tot matige verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen voor de toekomstige nieuwbouw veroorzaken.
- Asbest: op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek, kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Naar aanleiding van onderhavig onderzoek kan er geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen en/of beperkingen verbonden zijn aan het voorgenomen gebruik ter plaatse van het resterende deel van het plangebied. De resultaten van dit aanvullende onderzoek liggen op dezelfde lijn als de resultaten van het eerder uitgevoerd onderzoek.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.4 Bedrijven e milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functies) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Invloed planvoornemen op de omgeving

De beoogde (vervangende) woningbouw vormt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van een woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning/appartement gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuw woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Invloed omgeving op planvoornemen

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen echter is gelegen aan een druk kruispunt/rotonde en de doorgaande weg Burgemeester Gommansstraat. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een rustige woonwijk en kan het aangemerkt worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één stap verkleind kan worden.

Ten oosten van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan met een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter. Doordat het plangebied aan te merken is als gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden naar respectievelijk 0 en 10 meter. De afstand tussen het bouwvlak van nieuwe woningen en de grens van de bedrijfsbestemming bedraagt meer dan 10 meter. Derhalve is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie de afstand tussen de woonbestemming en bedrijfsbestemming vergroot waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige woningen die op kortere afstand zijn gelegen.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een maatschappelijke bestemming met de aanduiding woning in het meest noordelijke deel van deze bestemming. Ter plaatse staat een woongebouw c.q. appartementencomplex met appartementen. Deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Tot slot is aan de noordzijde, op de hoek Vastenavondkampstraat/Da Costastraat de bestemming 'Dienstverlening' gelegen. Hier is een apotheek gevestigd. Een apotheek wordt aangemerkt als milieucategorie 1 (artsenpraktijk) met een richtafstand van 10 meter. Deze kan verkleind worden naar 0 meter gezien het plangebied aan te merken is als gemengd gebied. De afstand van het plangebied en de apotheek is meer dan 10 meter. Derhalve vormt deze apotheek gezien de afstand geen belemmering voor het planvoornemen.

Omgekeerd vormt het nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex geen belemmering voor deze functies, in het bijzonder de nabij gelegen bedrijfsbestemming aanzien voldaan wordt aan de richafstand, andere woningen op kortere afstand zijn gelegen en het vervangende woningbouw betreft waarbij de afstand wordt vergroot tussen de woningen en de bedrijfsbestemming.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel fijnstof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

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

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Aangezien voorliggend planvoornemen een transformatie/herstructurering betreft waarbij een oud woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen vervangen wordt door een nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex met eveneens 36 appartementen blijft het aantal woningen ongewijzigd. Er is geen sprake van toename van het aantal woningen. Dit is per saldo 0. Hiermee wordt

ruimschoots gebleven onder de aantallen, zoals genomed in de 'Regeling niet in betekenende mate' (< 1.500 woningen). De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er ook gelet te worden op de fijnstof concentraties ter plaatse. Hiervoor is de Atlas leefomgeving geraadpleegd. De fijnstof concentratie ter plaatse van het plangebied is beoordeeld. Uit de kaart luchtkwaliteit van de Atlas blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. De waarden betreffen respectievelijk 16,21, 16,34 en 9,50 µg/m³. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect fijnstof vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

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

De gemeente Venlo heeft in het Beleidsplan externe veiligheid 2012 - 2015 een toetsingskader opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van transportassen. Ondanks het verstrijken van de termijn van het beleidsplan, is het toetsingskader bruikbaar bij voorliggende planvoornemen.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

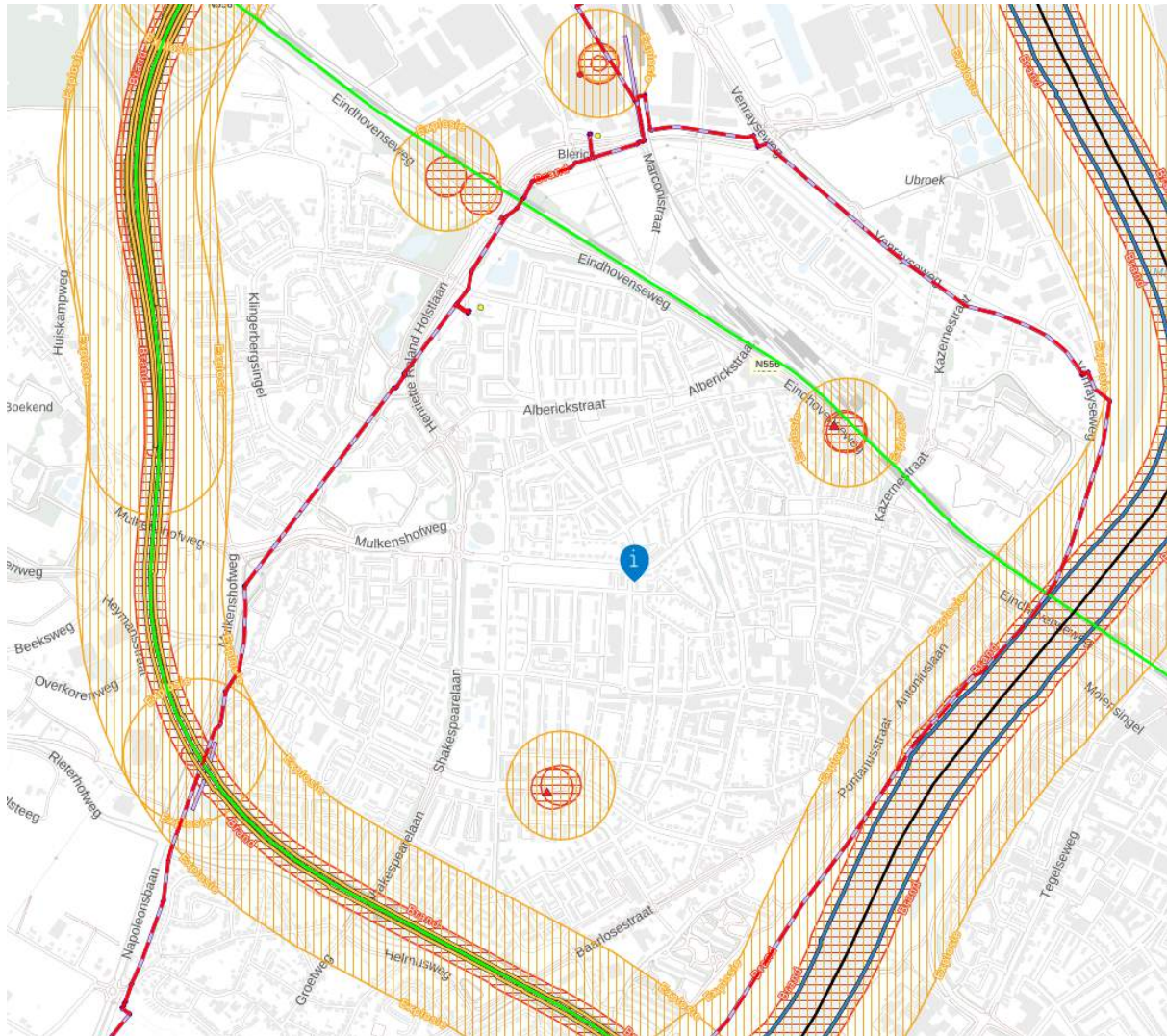
Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare

objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist. Echter neemt het aantal woningen niet toe met onderhavig planvoornemen.



Uitsnede kaart veilige omgeving Atlas leefomgeving

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als het plangebied buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Ligt het plangebied buiten een zone van 200 meter maar nog wel binnen het invloedsgebied dan is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtsbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A73. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied is op ongeveer 1.150 meter gelegen. Dit betekent dat het plangebied niet gelegen is binnen de plaatsgebonden risicocontour dan wel invloedsgebied van deze weg. Dit houdt in dat op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Tot slot zijn er routes die niet zijn aangewezen als een basisnetroute. Het transport van gevaarlijke stoffen vindt onder andere plaats over provinciale wegen, waaronder de N273. Het gaat om stofcategorie GF3 met een

invloedsgebied van 355 meter. Er gelden geen belemmeringen omdat er binnen een straal van 355 meter van het plangebied geen relevante wegen zijn met GF3-transporten.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter ten westen van de Maas, maar wel in het invloedsgebied van deze vaarweg. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied, zijnde 1.070 meter. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In dit kader dient, net als bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg, alleen rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Deze spoorlijn heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en geen plasbrandaandachtgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Dit betekent ook dat op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In dit kader dient, net als bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg en water, alleen rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

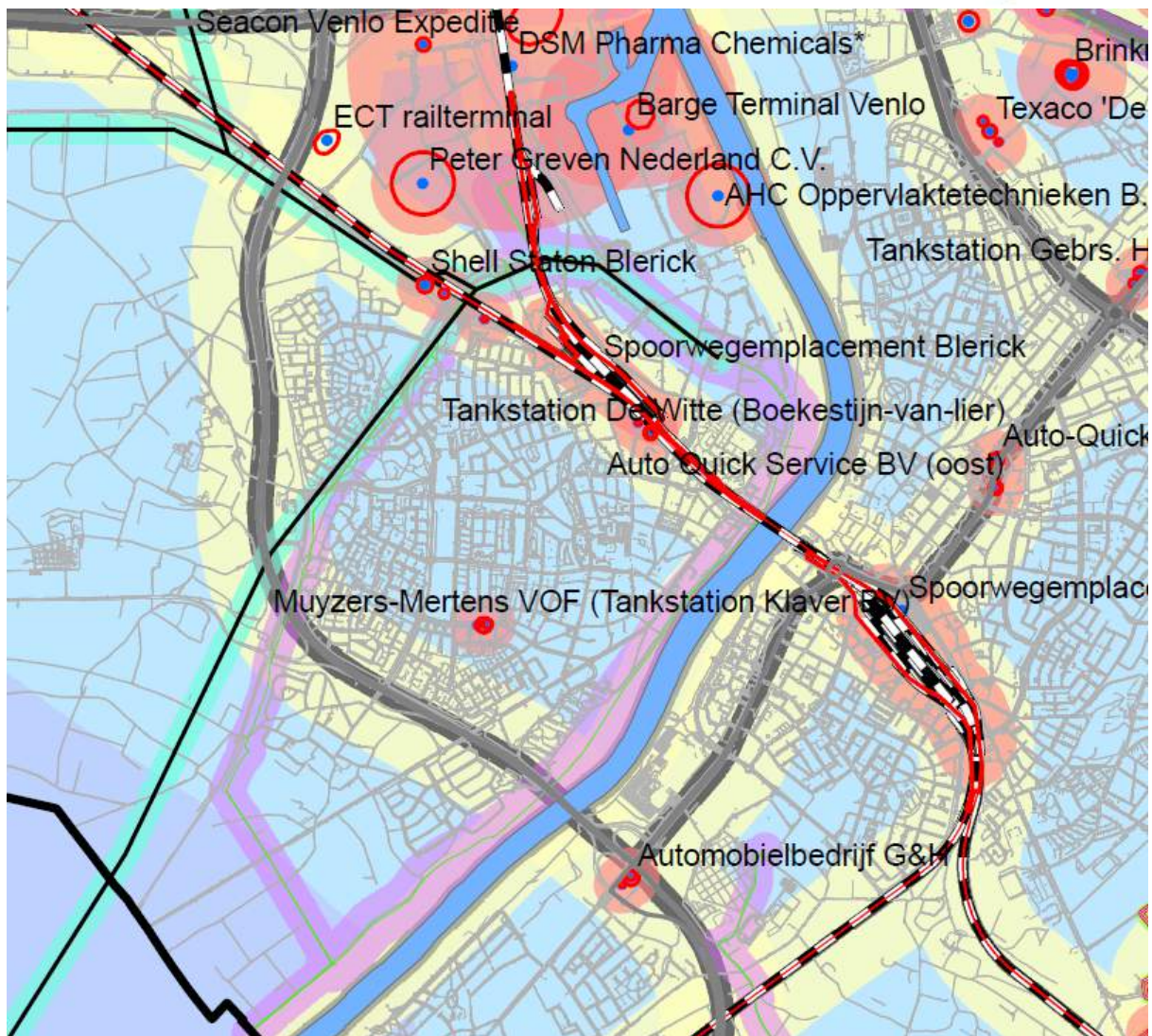
Buisleidingen

Ten westen, noorden en oosten van het plangebied loopt een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie. Een dergelijk leiding heeft een maximale invloedssfeer van 600 meter. Het plangebied is op grotere afstand gelegen waardoor het invloedsgebied van deze leiding niet van invloed is.

Risicovolle inrichtingen

Op ongeveer 780 meter van het plangebied bevindt zich het emplacement Blerick. Deze risicovolle inrichting kent een invloedsgebied van 995 meter, op basis van stofcategorie B2. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Ten noordwesten, noordoosten en zuiden zijn een drietal risicovolle inrichtingen gelegen. Dit betreffen tankstations met LPG installaties. Dergelijke installaties hebben een invloedsgebied van 160 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en de betreffende inrichtingen van meer dan 500 meter zijn deze niet van invloed op het plangebied.

Kaart extern veiligheid beleid gemeente Venlo



Kaart extern veiligheidsbeleid gemeente Venlo

De kaart extern veiligheidsbeleid gemeente Venlo laat hetzelfde beeld qua risico bronnen zien als de kaart veilige omgeving Atlas leefomgeving.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ontwikkeling groepsrisico

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

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

Echter in onderhavige situatie is geen sprake van toename van de personendichtheid aangezien het aantal woningen gelijk blijft.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een weg, vaarweg, spoor, buisleiding of risicovolle inrichting. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de A73, Maas, spoorlijn Eindhoven-Venlo en het emplacement Blerick. Echter is aangetoond dat het voorgenomen planvoornemen geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Op het gebied van externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Er is enkel een toxisch scenario relevant. Maatregelen gericht op explosies en brand zijn dus niet van toepassing. Er dienen maatregelen te worden genomen die een toegevoegde waarde hebben voor de mate van zelfredzaamheid bij een toxische scenario, deze zijn te vinden in de standaard verantwoording groepsrisico.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

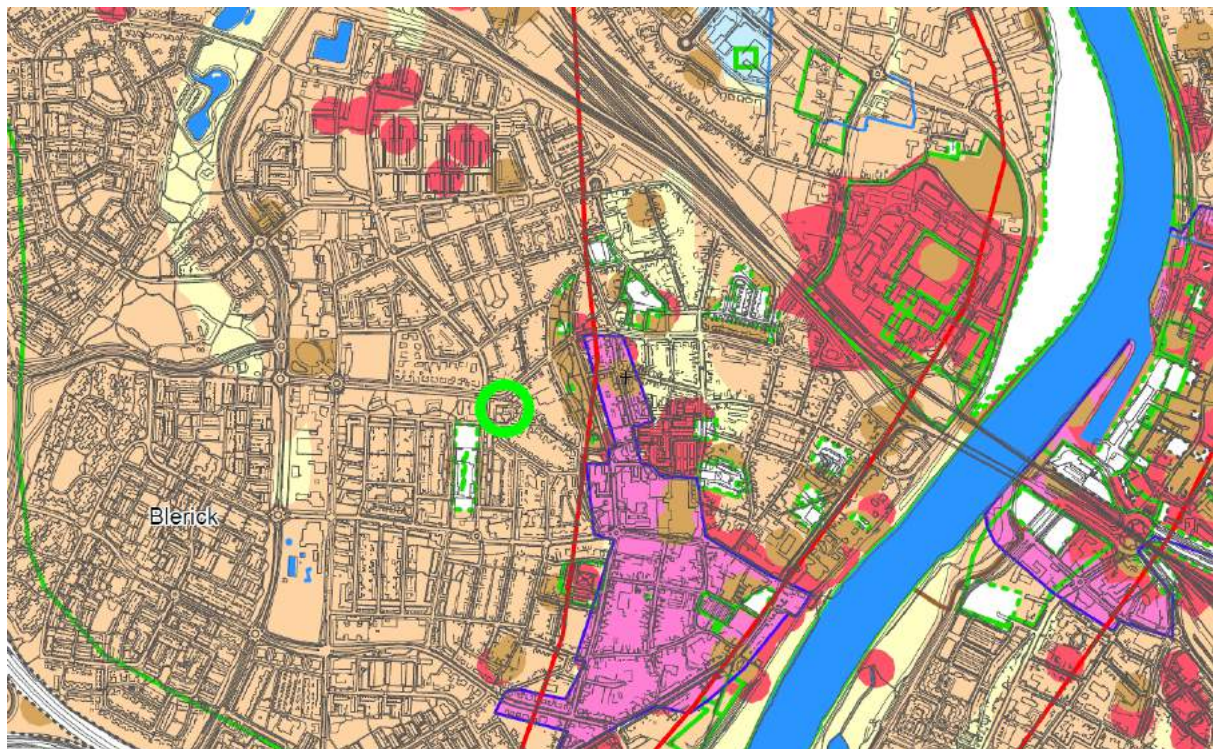
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Conform beleid zijn aan deze verwachtingswaarde een oppervlakte- en dieptenorm gekoppeld van respectievelijk 500 m² en 40 cm. Aangezien er vooralsnog sprake is van een verwachting dient deze in het kader van dit plan eerst te worden getoetst. Dat betekent dat archeologisch onderzoek vereist is door middel van een bureauonderzoek en verkennende boringen. Op basis van de resultaten van dit archeologisch onderzoek neemt de gemeente als bevoegd gezag een besluit over nut en noodzaak van vervolgonderzoek. Bij dit (selectie) besluit wordt ook de bodemverstoring door de werkzaamheden ten behoeve van planrealisatie meegewogen. Opgemerkt moet worden dat bij de sloop van de bestaande bebouwing de bodem ter plaatse van de bebouwing niet meer dan strikt noodzakelijk voor de sloop mag worden verstoord. Dit aangezien ook de locatie van de bestaande bebouwing bij het archeologisch onderzoek moet worden betrokken. Bij voorkeur vindt de sloop in eerste instantie plaats tot op maaiveldniveau.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo, plangebied groen omcirkeld

In dit kader is een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met verkennend booronderzoek (Econsultancy, rapportnummer 2221.001 d.d. 19 juli 2023, Bijlage 4) uitgevoerd. Uit dit archeologisch onderzoek is het volgende gebleken.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het plangebied een lage

archeologische verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum en een hoge archeologische verwachting voor alle periodes vanaf het Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bovengrond binnen het plangebied tot 65-70 centimeter onder het maaiveld is verstoord. Deze verstoringen hangen vermoedelijk samen met de bouw van de huidige woonblokken in 1956. Onder de verstoringen zijn rivierafzettingen van de Maas aangetroffen. In vier van de vijf boringen bestaan deze uit een restant van een Bw-horizont, met daaronder de C-horizont op 80-120 centimeter onder het maaiveld. In de vijfde boring bevindt de C-horizont zich direct onder de verstoringen, op 85 centimeter onder het maaiveld. Door de ondiepe ligging van de C-horizont in vergelijking met de overige boringen, is de top hier vermoedelijk slechts gering verstoord. Mogelijk is de Bw-horizont hier opgenomen in het bovenliggende verstoorde pakket, of heeft op deze locatie geen verbruining plaatsgevonden.

Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft door het booronderzoek behouden. Binnen de onbebouwde delen van het plangebied kunnen archeologische waarden onder de verstoringen, vanaf 65-70 centimeter onder het maaiveld, nog intact aanwezig zijn. Onder de huidige bebouwing, welke volledig is onderkelderd tot 98 centimeter onder het maaiveld, zal een deel van de oorspronkelijke bodemopbouw zijn verstoord. De top van de C-horizont, en diepere archeologische sporen zoals kuilen of waterputten, kunnen onder de kelders echter nog intact aanwezig zijn. Ondanks de diepgaande verstoringen kunnen ook hier nog archeologische waarden in situ verwacht worden.

Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Door het onderzoeksbureau wordt geadviseerd om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren binnen de onbebouwde delen van het plangebied, aangezien daar de kans het hoogst is om archeologische waarden in situ aan te treffen. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek binnen het onbebouwde deel kan inzichtelijk gemaakt worden of onder de huidige bebouwing nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, en of hier nog een archeologisch vervolgonderzoek plaats dient te vinden.

Gemeentelijke besluit ten aanzien van archeologie

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Venlo. De gemeente neemt het advies om vervolgonderzoek niet over. De gemeente is van mening dat de verstoring door de bestaande bebouwing zeker een rol speelt binnen het plangebied. Verder worden de boorprofielen anders geïnterpreteerd door de gemeente dan de onderzoekers. De vermeende gaafheid van de bodem wordt dan ook niet gedeeld.

Het plangebied wordt dan ook archeologisch vrij gegeven en de archeologische dubbelbestemming komt te vervallen.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving en binnen het plangebied zijn geen rijks-, gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden gelegen. De bebouwing dateert uit de jaren '60/'70 van de vorige eeuw en heeft geen enkele cultuurhistorische waarden. Deze bebouwing is verder niet behoudens waardig en leidt dan ook niet tot problemen met het slopen er van. Hierbij gaan geen

cultuurhistorische waarden verloren.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten, zoals historische laanbeplanting, monumentale bomen dan wel kapelletjes of kruisbeelden, aanwezig die enige cultuurhistorische waarden hebben.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

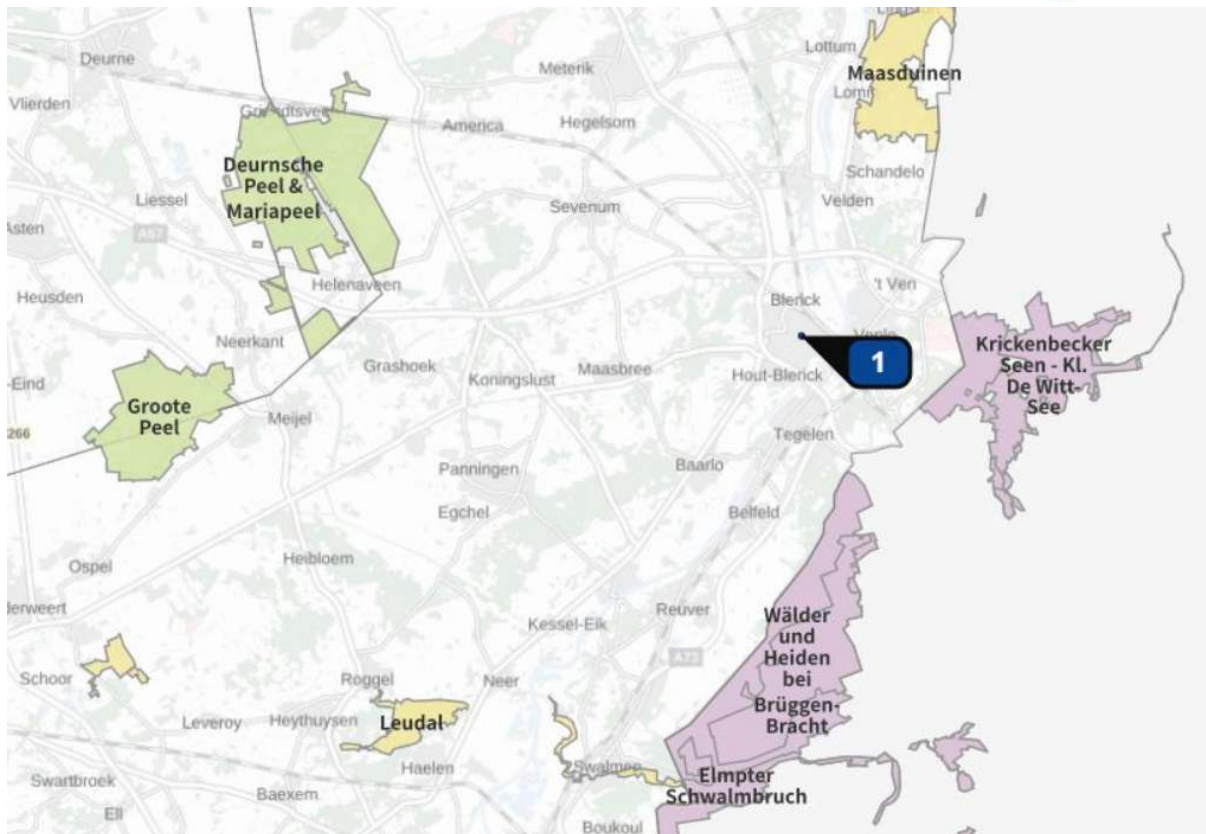
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen één van de Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt wel op ca. 5 km afstand van de Duitse Natura 2000 gebieden 'Hangmoor Damerbruch', 'Krickenbecker Seen – L. De Witt-See', 'Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht' gelegen. Daarnaast liggen de Natura 2000 gebieden 'Maasduinen op ca. 7,2 km afstand en 'Deurnsche Peel & Mariapeel' op ca. 14,5 km afstand.



Ligging plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden

Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied, de kleinschaligheid van het planvoornemen en de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden is de invloed van het planvoornemen op de omliggende Natura 2000-gebieden niet in betekenende mate. Er is geen sprake van externe effecten in de vorm van licht, geluid en trilling. Gebiedsbescherming vormt hierom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Het plangebied is evenmin gelegen binnen provinciale beleidscategorieën, die betrekking hebben op natuur of landschapswaarden. Door de ligging binnen de bebouwde kom en de afstand is derhalve geen sprake van mogelijke beïnvloeding van het nationaal of provinciaal natuurnetwerk.

4.8.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing F&F op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

In dit kader is een quickscan flora/fauna en vleermuizenonderzoek (FF advies, rapportnummer R202218-A,

d.d. 4 januari 2023/2 november 2023, Bijlage 5) uitgevoerd. Op basis van de quickscan wordt vastgesteld dat het plangebied potentieel geschikte verblijfplaatsen biedt voor gebouwbewonende vleermuizen, met name de gewone dwergvleermuis en in mindere mate ook de laatvlieger. Indien woningen gesloopt worden, zullen de potentiële verblijfplaatsen komen te vervallen. Aangezien er in de directe omgeving ook geschikte gebouwen staan, zal er geen sprake zijn van een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, ook indien de potentiële verblijfplaatsen in gebruik blijken te zijn. Maar pas na nader onderzoek kan deze inschatting nader worden onderbouwd.

Daarnaast is binnen het plangebied foerageergebied voor vleermuizen aanwezig, vanwege de aanwezige bomen en grasveldjes, waardoor er insecten beschikbaar zijn. Er kan door het initiatief een gering verlies optreden, maar het gaat om slechts een zeer geringe oppervlakte en rond de nieuwbouw in de toekomst zal ook weer groen aanwezig zijn. Omdat er in de directe omgeving voldoende alternatieven zijn, is de gunstige staat van instandhouding zeker niet in het geding. Omdat werkzaamheden niet in de nacht plaatsvinden, is er geen sprake van verstoring van foeragerende dieren. De functie vliegroute is niet aanwezig, er zijn geen bomen- of struikenrijen aanwezig.

Van de grondgebonden zoogdieren is alleen de steenmarter een relevante soort, aangezien het een gebouwbewonende soort is, welke beschermd is en slechts binnen een bepaalde tijd van het jaar is vrijgesteld (15 augustus tot 1 maart, vergelijk bijlage 1, tabel A). Voor de steenmarter is het plangebied niet of nauwelijks geschikt. Er zijn geen duidelijke openingen aanwezig. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen van het voornemen voor de steenmarter.

Er zijn matig geschikte tot geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor gebouwbewonende vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats, met name de huismus en de gierzwaluw. Door de sloop zullen deze (mogelijke) verblijfplaatsen verloren gaan. Ook voor deze soorten geldt dat er in de directe omgeving geschikte alternatieven zijn, waardoor een significant negatief effect uit te sluiten is. Indien sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen, kunnen broedende vogels gestoord worden.

In verband met de geschiktheid van het plangebied voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw is in de (na)zomer van 2022 en het voorjaar van 2023 een nader onderzoek (FF advies, rapportnummer R202218-E, d.d. 26 juli 2023, Bijlage 6 uitgevoerd naar deze soorten. Uit dit aanvullend ecologisch onderzoek is het volgende gebleken.

Huismusonderzoek

Er zijn drie nestplaatsen (gierzwaluwkasten) van de huismus aangetroffen aan de noordzijde van het projectgebied. Deze zullen door de voorgenomen sloop van het appartementencomplex verloren gaan.

Gierzwaluwonderzoek

Er zijn geen nesten van de gierzwaluw vastgesteld in het projectgebied.

Vleermuisonderzoek

Er zijn 2 paarplaatsen vastgesteld en 1 zomerverblijfplaats. Door het slopen van de panden zullen deze verblijfplaatsen verloren gaan.

Vervolgstappen

Voor het vernietigen van de nesten van de huismus en van de paarverblijfplaatsen en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is een ontheffing nodig ingevolge de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij de ontheffingsaanvraag dient een onderbouwing te worden geleverd, waarin wordt aangetoond dat er door het treffen van adequate mitigerende en compenserende maatregelen geen significant negatieve gevolgen zijn voor beschermde soorten. Omdat er in de directe omgeving voldoende alternatieve vestigingslocaties zijn en er eenvoudige mitigerende en compenserende maatregelen zijn, zoals het ophangen c.q. verplaatsen van reeds aanwezige kasten naar geschikte woningen in de directe omgeving, is er geen reden aan te nemen dat de ontheffing niet verleend wordt.

4.8.4 Stikstof

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Met de komst van de nieuwe wet is voor woningbouwprojecten is een belangrijke wijziging ingevoerd. Namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. De vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Allereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (“Realisatiefase”) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (“Gebruiksfase”). Voor de structurele uitstoot die een project in de Gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige planvoornemen geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve is navolgend gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

In dat kader is een notitie beoordeling stikstof opgesteld en aeriusberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) uitgevoerd (Pouderoyen Tonnaer, project J222449, d.d. 9 november 2023, Bijlage 7). Uit de berekening van de realisatiefase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Rekening houdend met voorgaande conclusies kunnen significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatiefase worden uitgesloten wanneer deze over twee jaar gefaseerd wordt. Uit de berekening voor de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Rekening houdend met voorgaande conclusies kunnen significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase worden uitgesloten.

Het planvoornemen leidt dan ook niet tot een toename van stikstofdepositie in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

4.9 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie blijft ongewijzigd. Net als in de huidige situatie wordt het woongebouw c.q. appartementencomplex ontsloten via de Burgemeester Gommansstraat, Albert Verweystraat, Herman Gorterstraat en Jacob Catsstraat. In de nieuwe situatie wordt voorzien in 33 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is sprake van 26 parkeerplaatsen waardoor het aantal parkeerplaatsen met 7 stuks toeneemt. Het betreffen allemaal openbare parkeerplaatsen en neemt door de extra parkeerplaatsen de parkeerdruk ter plaatse van het plangebied af. Aangezien het aantal appartementen in de huidige situatie gelijk is aan het aantal appartementen voorzien in het planvoornemen, de locatie van de bebouwing nagenoeg hetzelfde is en opnieuw sprake is van appartementen in hetzelfde segment, kan gesteld worden dat verkeer en parkeren in voldoende mate gewaarborgd is in het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Wel liggen in het straatprofiel van de aangrenzende wegen de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en electra. Deze zijn tevens gelegen binnen het plangebied zelf ten behoeve van het bestaande woongebouw c.q. appartementencomplex. Deze zogenaamde huisaansluitingen zullen verlegd moeten worden ten behoeve van de nieuwe bouw.

4.11 Milieueffectrapportage

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

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van planvorming plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D wijst de activiteiten aan ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit zijn grotendeels dezelfde activiteiten als de activiteiten van onderdeel C, maar een belangrijk verschil zit in de gevallen (kolom 2) waarop de activiteit betrekking heeft: de drempelwaarden die in kolom 2 zijn aangegeven, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C. Het navolgende heeft betrekking op onderdeel D:

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

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

Het planvoornemen (de herbouw van een appartementencomplex van 36 appartementen, waarbij hetzelfde aantal verouderde appartementen komt te vervallen) komt in de lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Van de categorieën die zijn genoemd in lijst D zou in beginsel wel sprake kunnen zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Uit jurisprudentie over dit onderwerp volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject de aard en omvang van de ontwikkeling plaatsvinden, maar ook de regio en de directe omgeving van de planlocatie. In dit geval is sprake van de transformatie van een appartementencomplex binnen bestaand bebouwd gebied waarbij verouderde appartementen worden vervangen door nieuwe appartementen die aan de wensen en eisen van deze tijd voldoen. Het geheel is

omgeven door bestaande bebouwing en wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet aan te merken aan een stedelijk ontwikkelingsproject en is een m.e.r.(beoordelings)plicht niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Waterbeheerplan 2022-2027

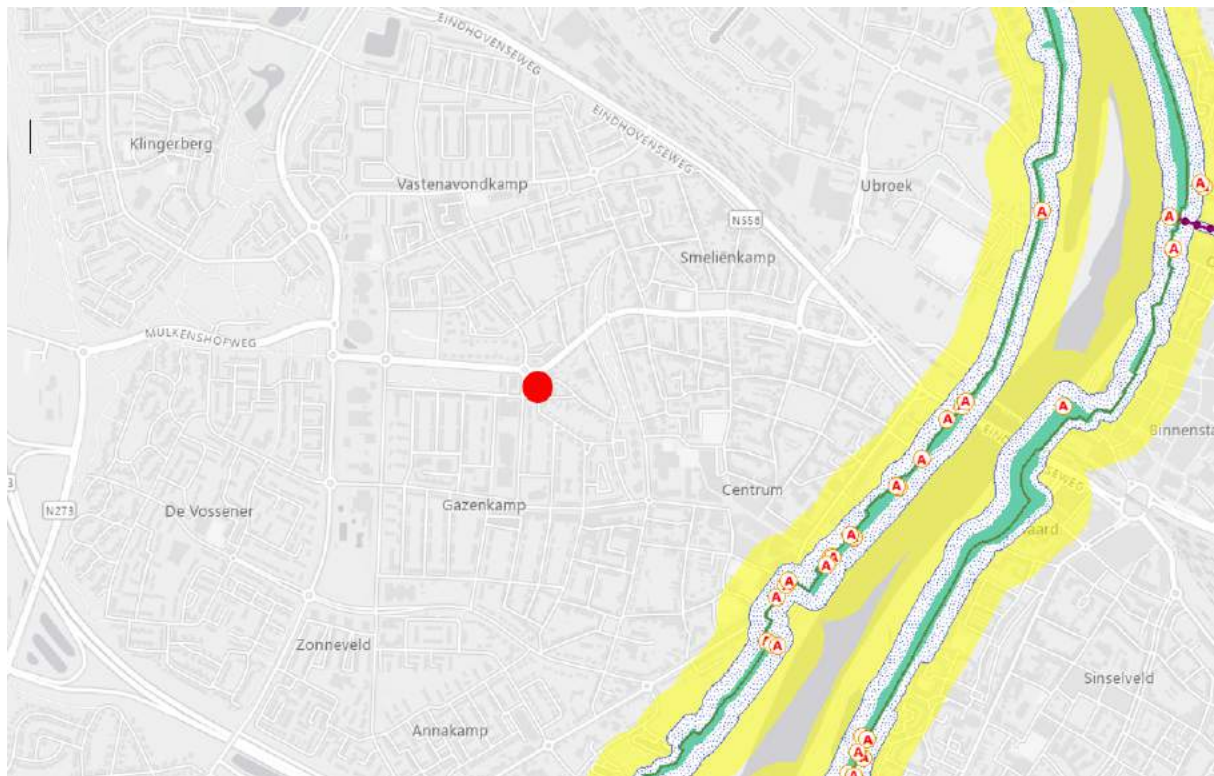
Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het Waterbeheerprogramma (WBP).

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur van waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. De komende jaren gaat het waterschap aan de slag om de doelen uit het Waterbeheerprogramma te realiseren.

Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het WBP 2022-2027. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Delta-beslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het WBP 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan. De belangrijkste onderwerpen in het WBP zijn waterbescherming, klimaatadaptatie, ecologische waterkwaliteit en zuiveren.

5.3 De keur en legger

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



Uitsnede van de Legger van Waterschap Limburg, plangebied aangeduid met rode stip

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

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

De nieuwe bebouwing en verharding zal volledig afgekoppeld worden. Hiervoor zullen de noodzakelijke

infiltratievoorzieningen, in overleg met de gemeente worden aangelegd, waarbij uitgegaan wordt van de bergingseis van het waterschap, zijnde 100 mm per etmaal.

5.4 Invloed van het planvoornemen

De invloed van het planvoornemen op het watersysteem in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het plangebied na de transformatie/herstructurering van het woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen niet voorzien in oppervlaktewater.

Ecosystemen

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

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet in woongelegenheid voor 36 appartementen. Uitgaande van een norm van drie bewoners per woning komt dit neer op 108 bewoners in het plangebied. Conform de richtlijnen wordt er uitgegaan van een waterverbruik van 150 liter per persoon per dag. De totale droogweerafvoer komt daarmee uit op ca. 16,2 m³ per dag. Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering van de omliggende wegen.

De aansluiting op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden op grond van de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Om de doorlatendheid van de bodem te bepalen is een infiltratieonderzoek (Aelmans, rapportnummer E224052.002/LOM, d.d. 25 mei 2023, Bijlage 8) uitgevoerd. Uit de gemeten doorlatendheden blijkt, dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Burgemeester Gommansstraat ong. te Blerick. De doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse van de testen IP-01 t/m IP-04 is voldoende. Het infiltreren zou dus direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding / afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en / of grindkoffers is opportuun.

Op basis van de Keur van het Waterschap Limburg geldt een bergingseis van 100 mm. Deze bergingseis is gehanteerd bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit voor de opvang van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding).

Het plangebied is momenteel reeds ingericht met twee woongebouwen en is gedeeltelijk verhard. Door de transformatie/herstructurering blijft het verhard oppervlak binnen het plangebied ongeveer gelijk. Het nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex als ook de verharding wordt in de nieuwe situatie volledig afgekoppeld.

In dat kader is de noodzakelijke bergingscapaciteit bepaald, waarbij uitgegaan is van een bergingseis van 50

mm voor het gedeelte van Woonwens en een bergingseis van 43 mm voor het openbaar gebied. Dit betekent concreet dat de volgende bergingscapaciteit binnen het plangebied noodzakelijk is:

- Woonwenz: uitgaande van 1.215 m² bebouwing en 215 m² verharding (totaal 1.430 m²) is een bergingscapaciteit van 72 m³ (1.430 m² x 0,05) noodzakelijk.
- Openbaar gebied: uitgaande van 860 m² verharding is een bergingscapaciteit van 43 m³ (860 x 0,05) noodzakelijk.

Hierin wordt voorzien door de aanleg van infiltratiekragen onder de ontsluiting van de parkeerplaatsen. In de volgende afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt.



Infiltratiekragen onder verharding ontsluiting parkeerplaatsen, zowel Woonwenz als openbaar

De exacte vormgeving en dimensionering zal in het verdere vervolgtraject in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt. De berekende benodigde capaciteit vormt hierbij het uitgangspunt, te samen met de feitelijke (ruimtelijke) situatie ter plaatse.

5.5 Conclusie

Het verhard oppervlak van de uitgeefbare gronden en verhardingen in de openbare ruimte worden volledig afgekoppeld, waarbij het hemelwater van het woongebouw c.q. appartementencomplex wordt afgevoerd naar de berging- c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 0,8 m onder maaiveld en de voldoende bodemdoorlatendheid zijn binnen het plangebied ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren. Er wordt hiervoor de noodzakelijke ondergrondse berging aangelegd door middel van infiltratiekragen. Met de ontwikkeling zal dan ook geen wateroverlast ontstaan op omliggende gronden.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Inleiding

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

6.2 De verbeelding

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

6.3 De regels

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

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;

- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies

kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Toegekende bestemming

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- bermen en beplanting;
- parken;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- paden;
- verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen;
- kunstwerken;

met de daarbijbehorende:

- voorzieningen van algemeen nut.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen en beplanting;
- straatmeubilair;
- hondenuitlaatplaatsen;
- waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.);
- voorzieningen van algemeen nut;

- terrassen.

Wonen

De voor 'Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, in gestapelde woningen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen);
- aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen bedrijvenlijst,
- tuinen, erven en onbebouwde erven.
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

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

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels hebben betrekking op bestaande afstanden en andere maten. Dit betreft met name maatvoering die afwijkend is van datgene wat op basis van de regels is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van gronden te wijzigen in een andere bestemming voor de daarvoor aangeduide gebieden. Aangegeven wordt voor welke bestemmingswijzigingen en onder welke voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Algemene procedureregels

Voor nadere eisen zijn algemene procedureregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer Stichting Woonwenz en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten om de herstructurering/transformatie van de 36 appartementen mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de herstructurering van 36 huurappartementen. De verouderde appartementen die aan het einde van hun levensduur zijn worden vervangen door nieuwe appartementen die voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. De nieuwe appartementen maken onderdeel uit van een nieuwe woongebouw c.q. appartementencomplex met een staffeling in de bouwhoogte om aan te sluiten op de omgeving. De ruimtelijke structuur blijft ter plaatse ongewijzigd. De afstemming met omwonenden heeft er toe geleid dat een parkeerplaats is verplaatst zodat het uitzicht vanuit de erker van Burgemeester Gommansstraat 173 gewaarborgd blijft. Verdere is de bezorgdheid uitgesproken over parkeren. Echter met het planvoornemen worden zeven extra parkeerplaatsen gerealiseerd op hetzelfde aantal woningen. De herstructurering draagt bij aan de transformatie van de huidige woningvoorraad om te voorzien in de juiste woningen.

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

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

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

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

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Herstructurering hoek Burg. Gommansstraat - Albert Verweystraat'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met transformatie/herstructurering van een woongebouw c.q. appartementencomplex met 36 appartementen, om het woon- en leefklimaat van de woningen (woonwensen/eisen van deze tijd) en de directe omgeving respectievelijk te waarborgen en te verbeteren.

8.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Echter in onderhavige situatie betreft het herstructurering/transformatie van bestaand bebouwd gebied, waarbij verouderde appartementen worden vervangen door nieuwe appartementen. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Hiermee zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Daarnaast heeft het Waterschap Limburg geen watergangen binnen het plangebied in het beheer. Tevens wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. De belangen van het waterschap zijn daarmee in voldoende mate veilig gesteld.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf <datum> gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met <datum> ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een eventuele zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Dit heeft

