

# Bestemmingsplan Spechtstraat - Brachterweg te Tegelen Toelichting

---

Ontwerp

NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-ON01

---

In opdracht van



## Bestemmingsplan

Spechtstraat – Brachterweg te Tegelen  
Gemeente Venlo

IMRO-IDN:	NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-ON01	
Projectnummer:	P2021.ANTA.001	
Opdrachtgever:		
Opsteller:		
Status:	Ontwerp	
Datum:	14 december 2022 (herzien 27 november 2023)	

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	5
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Plangebied .....	5
1.3	Leeswijzer .....	8
2	PROJECTPROFIEL .....	9
2.1	Huidige situatie .....	9
2.2	Beoogde locatie .....	10
2.3	Het voornemen .....	11
3	RUIMTELIJK BELEID .....	14
3.1	Europees- en Rijksbeleid .....	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) .....	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	15
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking .....	15
3.2	Provinciaal beleid .....	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) .....	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 .....	19
3.3	Regionaal beleid .....	19
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg .....	19
3.3.2	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 .....	20
3.4	Gemeentelijk beleid .....	22
3.4.1	Strategische Visie Venlo 2040 .....	22
3.4.2	Ruimtelijke Structuurvisie 2014 .....	25
3.4.3	Woonvisie 2021-2026 .....	28

3.4.4	Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017).....	31
3.4.5	Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering.....	31
3.4.6	Bestemmingsplan "Op de Heide".....	32
4	OMSCHRIJVING DEELASPECTEN.....	35
4.1	Milieu.....	35
4.1.1	Bodem.....	35
4.1.2	Geluid.....	38
4.1.3	Luchtkwaliteit.....	41
4.1.4	Bedrijven en Milieuzonering.....	44
4.1.5	M.e.r.-beoordeling.....	45
4.2	Externe veiligheid.....	55
4.3	Waterhuishouding.....	60
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	64
4.4.1	Archeologie.....	64
4.4.2	Cultuurhistorie.....	65
4.5	Flora en Fauna.....	65
4.5.1	Groen, Natuur en landschap.....	67
4.6	Ontsluiting en parkeren.....	67
5	UITVOERBAARHEID.....	69
5.1	Financiële uitvoerbaarheid en Grexwet.....	69
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	70
5.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	70
5.2.2	Zienswijzenprocedure.....	70
	Bijlagen.....	71



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie gelegen aan de Spechtstraat en Brachterweg te Tegelen woningbouwontwikkeling te realiseren. Het betreft de ontwikkeling van 34 woningen met bijbehorende voorzieningen. Het betreft de realisatie van 18 sociale huurappartementen (vergelijkbaar met appartementencomplex 't Kleitremke) en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen waarvan 12 koop en 4 sociale huur.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actuele juridische-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw en het gebruik van de gronden voor de beoogde functies mogelijk worden gemaakt en de aanwezige waarden zoveel mogelijk worden beschermd. Initiatiefnemer is voornemens met het bestemmingsplan toepassing te geven aan de coördinatie regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen Tegelen (gemeente Venlo) in de buurt Op de Heide. Het is gelegen ten oosten van de Rijksweg A73 en ten zuiden van de Rijksweg A74. Het plangebied is omgeven door de Spechtstraat, Brachterweg en de Landweer en is momenteel een braakliggend stuk grond. Voorheen was hier reeds een woongebouw gevestigd. Het gebied kenmerkt zich met name door de woonfunctie die het heeft.



Het perceel is gelegen binnen het plangebied van de volgende bestemmingsplannen:

- 'Op de Heide, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d. d. juli 2008 en onherroepelijk is;
- Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad d. d. 25 november 2020;
- Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad d. d. 25 november 2020.

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan "Op de Heide" gelegen binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer en Verblijf' en 'Wonen'.

- Binnen de bestemming 'Groen' is het toegestaan om groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, speeltuinen en verhardingen te realiseren. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen ten behoeve van wonen.
- Binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijf' is het toegestaan om woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de

bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen ten behoeve van wonen.

- Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om binnen het bouwvlak gestapelde woningen te bouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 12 meter. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om grondgebonden woningen te bouwen en om buiten het bouwvlak te bouwen.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee onderhavig plan gerealiseerd kan worden. Het plan bestaat uit zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling zijn de woningen ingetekend op zowel de bestemming 'Groen' als 'Wonen' en deels buiten het bouwvlak.

Gezien bovenstaande betekent het dat voorliggend plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Op de Heide'.

Het 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' voorziet met name in een eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning tot maximaal 2 personen binnen de bestemming "Wonen" en heeft wel zijn doorwerking in de planregels van dit bestemmingsplan.

Het Paraplubestemmingsplan "reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen" voorziet in een eenduidige regeling voor het voor alle analoge bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo waarin woonbestemmingen zijn opgenomen. Hiermee wordt beoogd om één uniforme regeling op te nemen voor het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Voor die regeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor bestemmingen die wonen toestaan naast andere (hoofd)functies, zoals bijvoorbeeld centrum- en gemengde bestemmingen, wordt de woonfunctie - voor zover het aantal woningen niet is gemaximeerd - beperkt tot panden waarin reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan nog maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.

- Binnen andere bestemmingen, zoals een horeca- of detailhandelsbestemming waarbinnen een bepaalde vorm van wonen is toegestaan, wordt ook slechts nog wonen toegestaan voor zover reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan ook nog maar maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.
- Omzetting van bestaande grondgebonden woningen naar gestapelde woningen wordt uitgesloten, voor zover de geldende bestemmingsplannen daar niet in voorzien. Voor bestaande gestapelde woningbouw wordt het aantal woningen beperkt tot maximaal één per bouwlaag.
- Bestaande legale gestapelde woningbouwcomplexen waarin meer dan één woning per bouwlaag aanwezig is, worden niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor dergelijke complexen mogen de bestaande woningaantallen (bij herbouw) worden gehandhaafd, zo is vastgelegd in de algemene regels van het plan.
- Voorgaande uitgangspunten gelden niet voor bedrijfswoningen.

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 18 gestapelde sociale huurappartementen en 16 grondgebonden woningen. Het plan past niet binnen het 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen', omdat er sprake is van gestapelde en grondgebonden woningen. Tevens zal er meer dan één woning per bouwlaag aanwezig zijn in de gestapelde woningen. In paragraaf 3.4. wordt nader op de bestemmingsplannen ingegaan.

### 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en het voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voornemen getoetst aan het beleid van de verschillende overheidslagen. Daarna wordt het voornemen in hoofdstuk 4 getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

## 2 PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt kort een beschrijving geschetst van de projectlocatie en het voornemen.

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Tegelen, in de wijk Op de Heide. Tegelen is gelegen ten zuiden van Venlo. Heide is ingeklemd tussen de Rijksweg A73 aan de westzijde en de Duitse grens aan de oostzijde.

Het plangebied is gelegen aan de Spechtstraat en ingeklemd tussen de Spechtstraat, Brachterweg en de Landweer. Momenteel is het perceel in braakliggend en heeft het de uitstraling van een openbare groenvoorziening.





## 2.2 Beoogde locatie

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Tegelen, sectie D, nummers 2462, 3248 en 2091 (gedeeltelijk). Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 7.900 m<sup>2</sup>.



## 2.3 Het voornemen

Initiatiefnemer wenst op de locatie aan de Spechtstraat ong. te Tegelen in totaal 34 woningen te realiseren. Het betreft 18 sociale huurappartementen (vergelijkbaar met appartementencomplex 't Kleitremke) en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen waarvan 12 koop en 4 sociale huur.

Hieronder is een afbeelding weergegeven van het bouwplan. Deze is ook als bijlage toegevoegd aan de toelichting.



1. <sup>1</sup>Bouwplan Brachterweg Tegelen, tekeningnr. 20217 VR-A1-200; Geert Janssen Advies- en Ontwerpbureau, Sevenum 1 oktober 2023.

In het bouwplan is rekening gehouden met de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur. Het ingetekende appartementencomplex is een reactie op het reeds gerealiseerde appartementencomplex 't Kleitremke aan de Brachterweg.

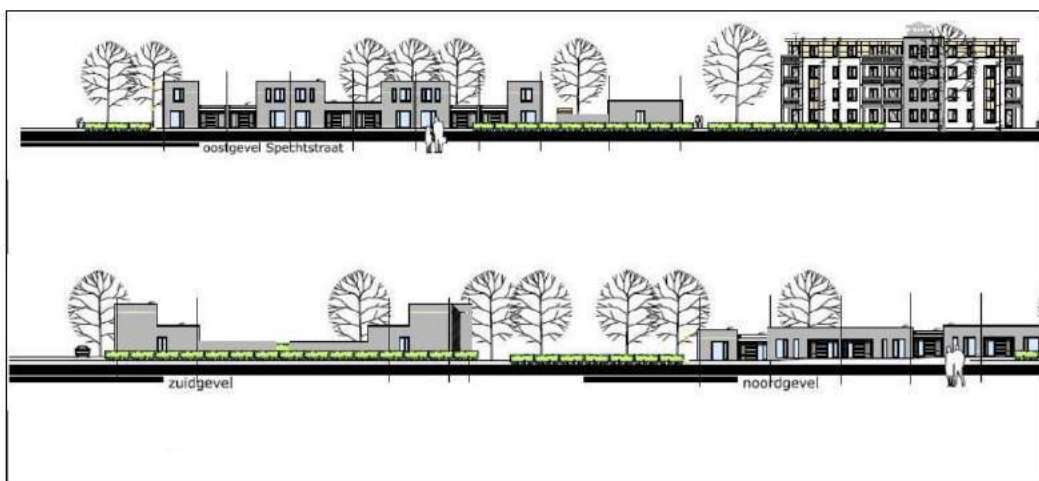
Op navolgende afbeelding is een foto weergegeven van appartementencomplex 't Kleitremke aan de Brachterweg in Tegelen. Initiatiefnemer wenst om in onderhavig plan hiervan een vergelijkbaar gebouw te realiseren voor 18 sociale huurappartementen.



De grondgebonden woningen zorgen voor een verdunning van het gebied. De woningen zullen in twee lagen voor de koopwoningen en in één laag voor de sociale huurwoningen worden uitgevoerd. Hiermee sluit het plan goed aan op de bestaande omgeving. De huidige woningen in de omgeving bestaan uit twee lagen met kap. Navolgend worden enige impressies weergegeven van de te realiseren grondgebonden woningen en het appartementencomplex.



De impressies in onderstaande afbeeldingen voor het bouwplan zijn tevens te vinden in de bijlagen<sup>2</sup>.



---

2. <sup>2</sup> Wonen Brachterweg Tegelen, ontwerp woningen (0445o02); Wauben Architects, Geleen 22 september 2021

### 3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleid voor de plangebied beschreven.

#### 3.1 Europees- en Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

### 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen.

Feitelijk dient beoordeeld te worden of het bouwplan een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de Ladder van toepassing is.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie <sup>3</sup>blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

---

3. <sup>3</sup> ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### Afweging

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 34 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling ontstaat er dus geen uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

#### Voorliggend plan:

In voorliggend plan worden 34 woningen gerealiseerd. Er is in deze situatie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw wordt gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk. Voorheen waren hier 3 aaneengebouwde gebouwen aanwezig met 112 sociale huurappartementen. Hiervoor komen nu 4 grondgebonden sociale huurwoningen, een appartementencomplex, met 18 sociale huurwoningen en 12 grondgebonden koopwoningen voor terug. Het aanbod wordt meer divers.

Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.



### Afweging

De voorgenomen ontwikkeling is een herstructurering en vindt plaats in bebouwd gebied. Middels onderhavig plan wordt kwalitatief en kwantitatief ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt een woongebied ontwikkeld met 34 woningen, waaronder levensloopbestendige woningen en sociale woningbouw. Hiermee wordt aangesloten bij de woonbehoeften, ook voor de langere termijn. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL 2014.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

#### Afweging

Gezien het besluitgebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap is het initiatief in overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.



De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

#### Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 34 woningen op een perceel, waarop reeds een woonbestemming is gelegen. Voorheen waren hier 3 aaneen gebouwde gebouwen aanwezig met 112 sociale huurappartementen. Hiervoor komen nu 4 grondgebondensociale huurwoningen, een appartementencomplex, met 18 sociale huurwoningen en 12 grondgebonden koopwoningen voor terug. Het aanbod wordt diverser.

Bovendien voegt het initiatief kwaliteit toe aan de omgeving. De realisatie is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

De gemeente Venlo heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 23 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.



De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is het resultaat van de herijking van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg van 20 april 2016. Met deze nieuwe visie wordt recht gedaan aan de huidige regionale opgaven binnen het beleidsveld wonen.

Samenvattend zijn de belangrijkste opgaven:

1. Mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad

Bestaande woningvoorraad, maar deels ook de planvoorraad sluiten onvoldoende aan op de demografische samenstelling en ontwikkeling van onze huishoudens. Er ligt dus vooral een kwalitatieve uitdaging om voorraad (inclusief plannen) en de huishoudensontwikkeling op elkaar aan te laten sluiten. Dit kan door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door in het nieuwbouwprogramma te sturen op ontbrekende segmenten of toekomstbestendige segmenten.

2. Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven op de woningmarkt

Steeds meer verschillende doelgroepen dienen een plek te krijgen op de woningmarkt en maatschappij (zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt), internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen, en ook woonwagenbewoners). Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector, de druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen.

De Woonvisie stelt een aantal uitgangspunten voor de regio waaronder de volgende relevante koersen.

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen (ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst). Als verfijning hierop werken de gemeenten momenteel al met een lokaal afwegingskader woningbouw (of een vergelijkbaar toetsingsinstrument). Hieronder worden de nieuwe regionale uitgangspunten weergegeven.

De regiogemeenten zetten bij nieuwbouw bij voorkeur in op levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw. Met woningcorporaties en diens huurders worden afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van de bestaande sociale woningvoorraad. Met onder andere lokale Wmo-convenanten kunnen specifieke afspraken worden gemaakt tussen de gemeente enerzijds en de corporatie anderzijds. Bij de particuliere woningbouw wordt ingezet op bewustwording. Zo worden onder andere bestaande (provinciale)regelingen die inspelen op het levensloopbestendig maken van een woning onder de aandacht gebracht. En kijken we nadrukkelijk of en hoe we kunnen aansluiten bij de mogelijkheden van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 12 koopwoningen, 4 sociale huurwoningen en 18 sociale huurappartementen. Het plan voorziet daarmee in woningvoorraad voor uiteenlopende doelgroepen. De locatie ligt in de kern Tegelen (zoals gesteld in de Woonvisie). Het plan sluit daarmee aan bij de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Er zijn bovendien geen strijdigheden met deze woonvisie.

Hiermee is het voornemen passend binnen bovenstaande gestelde koersen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategisch 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 opgaven 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. 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.

#### 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. 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. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. 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. De 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 de dienstverlening gebruik kan maken.

### Afweging

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij (herstructurering en) nieuwbouw plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het aanbod van woningen wordt beter afgestemd op de behoefte aan betaalbare, duurzame appartementen en levensloopbestendige grondgebonden huur- en koopwoningen. Het project sluit aan bij de ambities van de Strategische Visie Venlo 2040.

### 3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is.

De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

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

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

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.

4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

#### Kernopgave

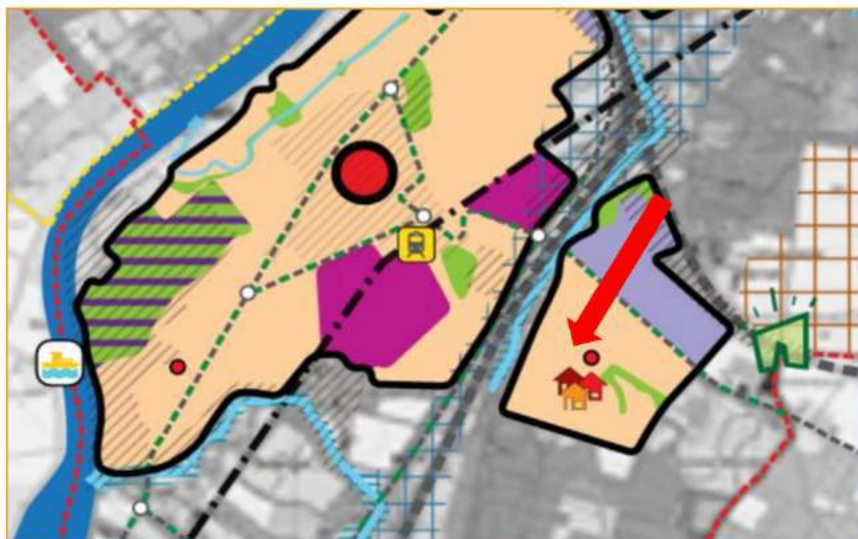
Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.



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

#### Ruimte in de stad

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



### Afweging

Het plangebied is op de voorgaande uitsnede van de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'woongebied' (zie rode pijl). Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het plangebied. Daarnaast draagt het voorliggende initiatief bij aan het intensiever benutten van de bestaande ruimte in het stedelijk gebied. De bouw van de beoogde woningen vindt namelijk plaats op een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaande stedelijk gebied wordt verdicht in de nabijheid van het centrum welke behoort tot de vitale voorzieningenstructuur. Hier wordt met het bouwplan invulling aan gegeven. Daarom is er in het kader van de beoogde ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.4.3 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 geschepd 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.

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

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

#### Afweging

De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. Er worden uiteindelijk 34 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 16 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod bestaand uit 22 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen. Samengevat is de ontwikkeling hiermee passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de woonvisie.

#### 3.4.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

Om tot een beoordeling te komen van de planvoorraad is het lokaal afwegingskader woningbouwinitiatieven opgesteld. Met dit instrument zijn alle plannen binnen het woningbouwprogramma beoordeeld, op zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke aspecten. Het initiatief scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 5 punten (inbreiding binnen hoofdkern, verdichting op wenselijke plek volgens de RSV, versterken verzorgingsstructuur) en voor het volkshuisvestelijk kader 5 punten (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woningen). Het totaal komt hiermee op 10 punten (waarvan 5 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee een 'uit te voeren' plan.

#### 3.4.5 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten binnen de woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering getoetst.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat het voorgenomen programma passend is binnen de kaders van de lokale woonvisie 2021-2026, het onderzoek woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021), het Afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2017 en de dynamische woningbouwprogrammering (2011).

### 3.4.6 Bestemmingsplan “Op de Heide”

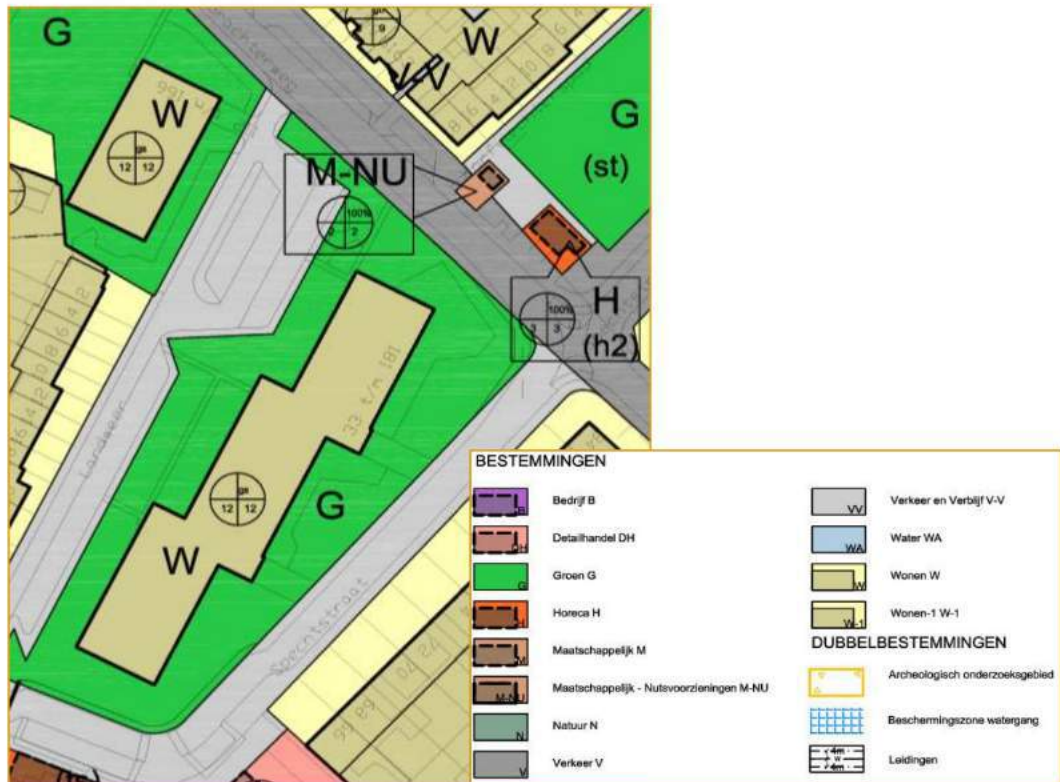
Het plangebied is gelegen binnen het in juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan ‘Op de Heide’. Het plangebied kent hierbinnen de enkelbestemming ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer en Verblijf’.

Binnen de bestemming ‘Groen’ is het toegestaan om groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, speeltuinen en verhardingen te realiseren. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen ten behoeve van wonen.

Binnen de bestemming ‘Verkeer en Verblijf’ is het toegestaan om woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen ten behoeve van wonen.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is het toegestaan om binnen het bouwvlak gestapelde woningen te bouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 12 meter. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om grondgebonden woningen te bouwen en om buiten het bouwvlak te bouwen.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee onderhavig plan gerealiseerd kan worden. Het plan bestaat uit zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling zijn de woningen ingetekend op zowel de bestemming ‘Groen’ als ‘Wonen’ en deels buiten het bouwvlak. Gezien bovenstaande betekent het dat voorliggend plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Op de Heide’.



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen;
- aan huis gebonden beroepen;
- tuinten, erven en onbebouwde erven.

met de daarbij behorende:

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 34 woningen binnen het besluitgebied. Deze ontwikkeling is in hoofdlijnen in overeenstemming met de reeds geldende woonbestemming. Zo wordt de bouwhoogte ook niet hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte inclusief binnenplanse vrijstellingsbepalingen (afwijking).

Echter is momenteel slechts de bouw van woningen binnen het bouwvlak toegestaan en zijn grondgebonden woningen niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied is zodoende niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

## 4 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

Ten behoeve van de onderbouwing dient te worden aangetoond dat verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek <sup>4</sup>(NEN 5740) uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van onderhavige locatie.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk zintuiglijk bijmengingen met sporen baksteen en sporen asfalt waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met PAK. Het freatisch grondwater is analytisch niet onderzocht omdat de grondwaterstand zich ter plaatse van de onderzoekslocatie dieper dan 5 m-mv. bevindt.

---

4. <sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Spechtstraat – Brachterweg Tegelen (AM21595), Aeres Milieu B.V. te Roermond, 10 mei 2022

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu-hygiënische conditie van de bodem vormt op basis van de onderzochte componenten uit het NEN 5740 standaardpakket voor bodem geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in bodem. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De waargenomen bijmengingen met sporen baksteen en sporen asfalt worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing. Indien bij de bouw grond wordt verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Een deel van het plangebied wordt door de gemeente Venlo overgedragen aan Antares. In verband met deze overdracht is het plangebied vergroot met de openbare ruimte aan de zijde van de Landweer. In aanvulling op voornoemd verkennend bodemonderzoek van 10 mei 2022 is daarom een aanvullend bodem- en asbestonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal is in de ondergrond van boring 07 een spoor baksteen waargenomen.

---

5. <sup>5</sup> Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek Spechtstraat – Brachterweg Tegelen (AM21595-2), Aeres Milieu B.V. te Roermond, 21 december 2022



### Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De bodem van de locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest.

### Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond ter plaatse van boring O7 is licht verhoogd met kobalt, lood en PAK. Het freatisch grondwater is analytisch niet onderzocht omdat de grondwaterstand zich ter plaatse van de onderzoekslocatie dieper dan 5 m-mv. bevindt.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handlingskader PFAS van toepassing.

Uit beide onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.1.2 Geluid

### Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

### Regelgeving

De Wet geluidhinder (hierna: Wgh), de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen/functies dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen (geluidgevoelige objecten) worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- railverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wgh. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

De Wgh kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren.

Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

#### Wegverkeerslawaai

Voor het wegverkeerslawaai is de Wgh het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen.

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximumsnelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Soort gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidszone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
Stedelijk	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
Buitenstedelijk	3 of 4	400
Buitenstedelijk	5 of meer	600

Zowel voor de N273 als de A73 is het plangebied gelegen buiten de geluidszone. De Brachterweg is een 30 km/u-weg en heeft geen geluidszone, derhalve hoeft deze weg niet nader onderzocht te worden.

#### Industrielawaai

Door Bureau Geluid is ten behoeve van een woningbouwplan aan de Spechtstraat te Tegelen (gemeente Venlo) een akoestisch onderzoek <sup>6</sup> uitgevoerd. Er is een inventarisatie gemaakt van mogelijke belemmeringen met betrekking tot het milieuaspect geluid bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie op de Hoek Spechtstraat Brachterweg in Tegelen. Het betreft hier dan mogelijke belemmeringen voor twee bestaande inrichtingen, in casu de inrichting Plus-Verstegen (Glazenapstraat 21, 5932 TV Tegelen) en Huis van de Wijk (De Glazenap Spechtstraat 58, 5932 VK Tegelen).

---

6. <sup>6</sup> woningbouwlocatie Hoek Spechtstraat Brachterweg Tegelen., 20204106, Bureau Geluid, 13 april 2022

#### Inrichting Plus-Verbeeten

Uit de analyse blijkt voor wat betreft het milieuaspect geluid dat de inrichting Plus-Verbeeten niet beperkt wordt vanwege de realisatie van de nieuwe woningen. De hier plaatshebbende maatgevende geluidrelevante activiteiten vinden dichterbij reeds bestaande woningen plaats waardoor deze bestaande woningen maatgevend zijn en blijven.

Bovendien geldt volgens artikel 2.17 lid 1.b van het Activiteitenbesluit (zie hoofdstuk 3) dat de optredende maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) vanwege laden- en lossen van toetsing zijn uitgesloten in de periode tussen 07.00 – 19.00 uur. Voor de geluidbelasting zijn deze piekgeluiden vaak bepalend.

#### Inrichting Huis van de Wijk De Glazenap

Uit de analyse blijkt voor wat betreft het milieuaspect geluid dat de inrichting Huis van de Wijk De Glazenap niet beperkt wordt vanwege de realisatie van de nieuwe woningen. De hier plaatshebbende activiteiten hebben op dit moment geen relevante geluiduitstraling. Het is niet aannemelijk dat in de toekomst opeens wel activiteiten met een hoog geluidsniveau zouden gaan.

Er is onderbouwd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### 4.1.3 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). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+- regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

#### Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen”. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Voor de kleinere plannen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Bij onderstaande berekening is gebruik gemaakt van de meest recente versie van 2022.

Met behulp van de NIBM-tool is berekend of de realisatie van de woningen wel of niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Om te komen tot het aantal verkeersbewegingen die met deze ontwikkeling worden gegenereerd is op basis van een aantal aannames een inschatting hiervan gemaakt. Hierbij is, overeenkomstig het uitgevoerd stikstofonderzoek, uitgegaan van 7,5 verkeersbewegingen per dag per grondgebonden woning en 6 verkeersbewegingen per dag per appartement.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	228
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,12
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

**Afweging**

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat er geen sprake is van een toename van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

**4.1.4 Bedrijven en Milieuzonering**

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.



In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

In het akoestisch onderzoek onder paragraaf 4.1.2 is onder meer gekeken naar de hinder als gevolg van de nabij gelegen supermarkt en buurthuis. Beiden leveren geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor een andere onderbouwing wordt verwezen naar betreffende paragraaf.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

#### 4.1.5 M.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied vindt woningbouw plaats in de vorm van 34 woningen met bijbehorende voorzieningen. Het betreft de realisatie van 18 sociale huurappartementen en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

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

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen ontwikkeling van 34 woningen valt onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. in de categorie D11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft. Deze drempelwaarden worden bij de voorliggende ontwikkeling bij lange na niet overschreden.

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

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit heeft gevolgen voor het uitvoeren van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd. Tot 7 juli 2017 kon in de toelichting van een bestemmingsplan volstaan worden met een korte beschrijving van de milieu-effecten en de conclusie of het doorlopen van een plan-m.e.r. nodig werd geacht. In de praktijk kwam dit vaak neer op een verwijzing naar de beschrijving van de milieu-aspecten en de conclusie dat een plan-m.e.r. niet nodig was.

Sinds 7 juli 2017 dient hier anders mee te worden omgegaan voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject).

Dit heeft tot gevolg dat voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart besluit noodzakelijk is. Dit houdt in dat de afweging om een MER te maken niet alleen een conclusie kan zijn van de voorgaande paragrafen, maar expliciet als besluit gemotiveerd moet worden. Dit besluit moet genomen worden door het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Venlo). Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaald dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. Uit de toelichting op het Besluit m.e.r. en jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang, locatie en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze aspecten. e achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is overigens niet zo vormvrij als de naam doet vermoeden. Er dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten<sup>1</sup>. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project of activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen):

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

2. De plaats van het project of activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving):

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. De kenmerken van het potentiële effect oftewel de mogelijke gevolgen van de activiteit:

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

### Beoordeling

Omdat het plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het aantal woningen ruimschoots onder de drempelwaarde valt, volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden.

ad.1 De kenmerken van het project of activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen)

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 34 woningen in de vorm van 18 sociale huurappartementen en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen en bijbehorende voorzieningen.
Cumulatie met andere projecten	Nee, het betreft uitsluitend de voorliggende ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	n.v.t.
Productie van afvalstoffen	n.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie hiervoor paragraaf 4.1.3). Geluid: vormt en levert geen belemmering (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). Geur: er is geen sprake van geurhinder van veehouderijen in het plangebied, gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen. Bodem: Uit beide onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 4.1.1)

Risico van ongevallen	Het voorliggend plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Daarnaast zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanwege risicovolle inrichtingen en transportroutes en/of transportleidingen in de omgeving (zie hiervoor paragraaf 4.9).
Conclusie	
Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten. In de nieuwe woningen is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.	

#### ad.2a De plaats van het project of activiteit (kenmerk van het gebied)

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Momenteel is het een braakliggend perceel, waarop voorheen ook woningen waren gelegen. Het terrein is momenteel ingezaaid met gras. Een deel van de gronden is nog verhard en ingericht als parkeerterrein.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor: - Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden.

- Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden	
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	n.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<p>Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen (zie hiervoor paragraaf 4.4.2).</p> <p>De gemeente Venlo geeft aan dat duidelijk is geworden dat bij de bouw en sloop van de voormalige bebouwing de bodem, in ieder geval ter plekke van de gebouwen, in meer of mindere mate is verstoord. Voor dit plangebied kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ervan uit worden gegaan, dat de bodem dermate is verstoord dat de kans op het doen van zinvol onderzoek gering of nihil is. Het plangebied kan dan ook worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Voor het plangebied wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet melding hiervan verplicht (zie hiervoor paragraaf 4.4.1)</p>
<b>Conclusie</b>	
Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.	

ad.2b De plaats van het project of activiteit (de gevoeligheid of kwetsbaarheid van het gebied)

Gevoeligheid	Toets
Beschermd natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied (zie par. 5.5). Gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging binnen bestaand bebouwd gebied worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden in de omgeving. Door middel van een Aeries-berekening is aangetoond dat negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis
Natuur Netwerk Nederland (NNN)	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee, het gebied is niet als zodanig bestemd
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwater-beschermingsgebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermd monument	Er is geen sprake van een beschermd monument in het plangebied
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.
<b>Conclusie</b>	
Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.	



### ad.3 De kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in een geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Conclusie	
Vanuit de kenmerken van het potentiële effect van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.	

### Conclusie

1. De ontwikkeling van woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld.
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde drempelwaarde wordt bij lange na niet overschreden met deze planontwikkeling ten behoeve van de realisatie van maximaal 34 woningen.
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden. De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie, geluid, flora en fauna en externe veiligheid) tonen aan dat het realiseren van woningen op de planlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk 4 behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan

geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied in voldoende mate is afgewogen en dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## 4.2 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn een drietal aspecten van belang:

- externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- externe veiligheid vanuit inrichtingen;
- externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt daarin omschreven als "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Ten aanzien van het PR is een norm vastgesteld van  $10^{-6}$  per jaar, dat wil zeggen dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar. Voor kwetsbare objecten (o.a. woningen, scholen en ziekenhuizen) geldt deze norm als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als richtwaarde, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

## Beleidskader

### *Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015*

De beleidsvisie geeft het ambitieniveau van de gemeente aan: hoe veilig moet het zijn in de gemeente Venlo? Naast externe veiligheid in het algemeen, gaat het daarbij in het bijzonder over het omgaan met de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Basisnetroute spoor (Roermond- Venlo Oost).*

Op ongeveer 880 meter van het plangebied ligt een spoorlijn, dit is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Hierover vindt onder andere vervoer van toxische gassen (stofcategorie B2) plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 995 meter) van het spoor en is hiermee dus relevant voor externe veiligheid.



Het groepsrisico wordt gedefinieerd als "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Als norm voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde 10<sup>-5</sup> voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers, 10<sup>-7</sup> voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers, 10<sup>-9</sup> voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers, enzovoort. De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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.

Door het IPO is een Risicokaart opgesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. Op de voorgaande afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het besluitgebied weergegeven.

#### Risicobronnen en groepsrisico

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

De spoorlijn Venlo-Roermond ligt op een afstand van ongeveer 1.000 meter van de woningen.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A73 is meer dan 370 meter van het plangebied gelegen. De A74/BAB61 is gelegen op een afstand van meer dan 510 meter van het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

#### *Conclusie*

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting, buisleiding of weg. Daarnaast geldt dat sprake is van de toevoeging van maximaal 34 nieuwbouwwoningen op een woonperceel binnen de bebouwde kom, waarbij als gevolg hiervan slechts een geringe toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied zal ontstaan. Hierdoor wordt, gezien het omliggende bewoonde gebied, geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Voor alle vier de risicobronnen geldt dat een beperkte verantwoording volstaat omdat alle risicobronnen op meer dan 200 meter van het plangebied liggen. Indien het plangebied buiten 200 meter ligt van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd hoeft geen groepsrisicoanalyse te worden uitgevoerd en hoeft alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico gedaan te worden conform artikel 7 uit het Bevt.

Hieronder is de standaard verantwoording groepsrisico zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) opgenomen.

#### Ontwikkeling groepsrisico

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

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

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

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

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

Op deze 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.

Tevens wordt het plan ter advies verzonden aan de Veiligheidsregio Noord-Limburg.

#### 4.3 Waterhuishouding

Door Kragten is op in mei 2022 een watertoets<sup>7</sup> uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling.

Hierin wordt beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van de waterbeheerder. Hiervoor zijn de relevante uitgangspunten zoals het beleid, de omgeving, de bodemopbouw en de grondwaterstanden beschreven.

---

7. <sup>7</sup>Watertoets Ontwikkeling Spechtstraat Tegelen (RU006); Kragten Roermond, 16 mei 2022



Vervolgens worden de beoogde waterhuishoudkundige voorzieningen getoetst aan het beleid van Waterschap Limburg ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater. Met deze watertoets kan vervolgens de watertoetsprocedure doorlopen worden.

Aan de hand van het ontwerp (d.d. juni 2021) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Er wordt van uitgegaan dat er in de nieuw situatie circa 4.110 m<sup>2</sup> aan dakoppervlak, trottoirs en wegen in het plangebied komt te liggen. Daarnaast is er bij de woningen met tuin rekening gehouden met circa 20 m<sup>2</sup> terras per woning. Dit resulteert in circa 320 m<sup>2</sup> aan terras oppervlak. In totaal wordt er in de toekomstige situatie 4.430 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak aangelegd.

#### *Berging*

Aan de hand van luchtfoto's en obliekfoto's is het huidige verhard oppervlak in beeld gebracht. In de huidige situatie is er circa 1.200 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak aanwezig in het projectgebied.

Door de ontwikkeling is er een toename van verhard oppervlak van circa 3.230 m<sup>2</sup>. Volgens het beleid van de gemeente Venlo moet er over dit oppervlak 71 mm / 48 uur geborgen worden. Waterschap Limburg schrijft echter 100 mm / 24 uur voor. Aangezien er geen watergangen van het waterschap in de buurt liggen waarop geloosd kan worden, wordt de eis van de gemeente aangehouden. Dit houdt in dat er 229 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd moet worden voor deze ontwikkeling. Dit kan geborgen worden in zowel bovengrondse als ondergrondse voorzieningen.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk in aanleg- en onderhoudskosten dan bovengrondse oplossingen. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen ook makkelijker te onderhouden. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld. In het volledige projectgebied is er voldoende ruimte voor oppervlakkige waterberging, daarom is er gekozen om de volledige waterbergingsopgave bovengronds in te richten.

In het ontwerp zijn infiltratiekratten in de tuinen van de woningen meegenomen. Dit zijn in totaal  $16 \times 11 = 176$  kratten in de tuinen aangelegd. In totaal is dit circa  $80 \text{ m}^2$  aan infiltratiekratten. Infiltratiekratten van het type Dyka Rainbox 3S hebben een afmeting van  $1,2 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} \times 0,42 \text{ m}$  ( $l \times b \times h$ ). De infiltratiekratten hebben een bergingsrendement van 96%, wat inhoudt dat  $1 \text{ m}^3$  aan infiltratiekratten  $0,96 \text{ m}^3$  aan water kan bergen. De bovenkant van de Dyka Rainbox 3S infiltratiekratten dient minimaal  $0,5 \text{ m}$  beneden maaiveld aangelegd te worden om de verkeersbelasting te kunnen afdragen. Er is vanuit gegaan dat er 1 laag infiltratiekratten per tuin komt te liggen. Dit houdt in dat er in dit oppervlak ( $80 \times 0,96 \times 0,42 =$ )  $32,3 \text{ m}^3$  water kan worden geborgen worden.

Na aftrek van het bergend vermogen van de infiltratiekratten blijft er een wateropgave over van ( $229 - 32,3 =$ )  $196,7 \text{ m}^3$ . In het ontwerp liggen er groengebieden rondom de nieuwe appartementencomplexen. Deze groengebieden kunnen op een aantal locaties verlaagd worden waardoor er hier water geborgen kan worden. In onderstaande figuur is een voorzet gedaan van locaties waar dit verlaagd kan worden. Deze locaties hebben een gezamenlijk oppervlak van circa  $670 \text{ m}^2$ . Wanneer op deze locaties het maaiveld met gemiddeld  $0,3 \text{ m}$  wordt verlaagd, kan hier  $201 \text{ m}^3$  water in geborgen worden. Rekening houdend met de taluds betekent dit dat het diepste punt rond de  $0,5 \text{ m}$  beneden maaiveld ligt. Aangezien het grondwater diep onder het maaiveld zit, veroorzaakt deze diepte geen problemen.



### Leegloop

Uit het infiltratieonderzoek kwam naar voren dat de horizontale infiltratiesnelheid circa 29 m per dag en dat de verticale infiltratiesnelheid 1,7 tot 2,1 m per dag is. Dit is meer dan voldoende om de voorgestelde infiltratie voorzieningen te ledigen door middel van infiltratie.

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

#### 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

##### 4.4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en uit de bodem worden gehaald en ergens anders worden bewaard. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Verdrag van Malta vertaald in de Monumentenwet 1988 (hoofdstuk 5).

Ter plaatse is volgens het bestemmingsplan en de Archeologische Beleidskaart Venlo is sprake van een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Er zijn geen restricties verbonden aan de planvorming. Een archeologisch onderzoek is niet (meer) noodzakelijk.

De gemeente Venlo geeft aan dat duidelijk is geworden dat bij de bouw en sloop van de voormalige bebouwing de bodem, in ieder geval ter plekke van de gebouwen, in meer of mindere mate is verstoord. Voor dit plangebied kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ervan uit worden gegaan, dat de bodem dermate is verstoord dat de kans op het doen van zinvol onderzoek gering of nihil is. Het plangebied kan dan ook worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Voor het plangebied wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet melding hiervan verplicht.

In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

#### 4.4.2 Cultuurhistorie

Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen.

##### Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

#### 4.5 Flora en Fauna

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige EHS.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Kragten een verkennend flora- en faunaonderzoek <sup>8</sup>uitgevoerd.

##### Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat enkel negatieve effecten worden verwacht op algemeen voorkomende broedvogels en algemeen voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten.

##### Gebiedsbescherming

---

8. <sup>8</sup>Verkennend flora- en faunaonderzoek Ontwikkelingen woningen aan de Spechtstraat te Tegelen (20220520-RURO06-TOE-FF1.0), Kragten Roermond, 20 mei 2022.

Het plangebied bevindt zich niet binnen of aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg, welke op 1 kilometer afstand in Duitsland is gelegen.

Vawege de afstand tussen het plangebied e het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, zijn directe effecten, zoals oppervlakte aantasting, niet aan de orde. Gezien de ligging midden in een woonwijk alsmede de afstand tot het plangebied, zijn ook indirecte effecten op Natura 2000-gebieden zoals veranderingen in waterstanden, licht en geluid niet aan de orde.

Door Kragten een stikstofdepositie onderzoek <sup>9</sup> uitgevoerd in verband met het woningbouwplan aan de Spechtstraat te Tegelen (gemeente Venlo). Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de stikstofdepositie voor de gebruiksfase van de woningen niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Door Kompas Adviseurs en Ingenieurs te Maastricht is een stikstofdepositie onderzoek <sup>10</sup> uitgevoerd voor de bouwfase in verband met het woningbouwplan aan de Spechtstraat te Tegelen (gemeente Venlo). Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is. Hierdoor zijn volgende stappen uit de beslisboom, zoals intern salderen of een ecologische voortoets, niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Negatieve gevolgen als gevolg van het realiseren van de woningen binnen het plangebied op Natura 2000-gebieden zijn hiermee uitgesloten.

---

9. <sup>9</sup> Stikstofdepositie onderzoek Spechtstraat ong. te Tegelen(20220525-RUR006-RAP-STD 1.0); Kragten Roermond, 25 mei 2022

10. <sup>10</sup> Stikstofdepositieberekening Bouwfase Spechtstraat te Tegelen (22108 RAP01); Kompas Adviseurs en Ingenieurs BV Maastricht, 12 december 2022



#### 4.5.1 Groen, Natuur en landschap

Het plan voorziet in herbebouwing van een woonlocatie met voldoende groene ruimte. De nadere uitwerking zal in samenwerking met de gemeente plaatsvinden.

Vanuit het aspect Flora en Fauna bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

#### 4.6 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe ontwikkeling maakt grotendeels gebruik van de bestaande infrastructuur. Daardoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet of nauwelijks. De grondgebonden woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluitingswegen, de Spechtstraat en de Landweer. Het appartementencomplex krijgt een ontsluiting aan de Landweer.

De woonvlekken worden omkaderd door voetpaden van waaruit de aangrenzende parkeer- en groenvoorzieningen te bereiken zijn.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 34 woningen met bijbehorende voorzieningen. Deze zijn onderverdeeld in 18 sociale huurappartementen en 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen waarvan 12 koop en 4 sociale huur.

De parkeernorm van de gemeente Venlo is afgestemd op de landelijke normen. Deze staan weergegeven in de publicatie CROW 381. Gekeken is naar de typologieën woningen binnen het sterk stedelijk gebied in rest bebouwde kom.

Type woning	Aantal woningen	parkeernorm	Minimale aantal pp	Maximale aantal pp
Koop tussenwoning	12	1,4-2,2	16,8	26,4

Huur tussenwoning	4	1,1-1,9	4,4	7,6
Huur appartementen	18	0,9-1,7	16,2	30,6
	34		37,2	64,6

Op basis van het beoogde stedenbouwkundige plan worden er 54 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt neer op 1,6 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid en Grexwet

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van een 34 woningen op het de percelen.

Er is sprake van de aanleg en herinrichting van openbare ruimte. Nadere afspraken over kostenverhaal en grondoverdrachten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin wordt ook het verhaal van planschadeaanspraken opgenomen.

De kosten van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro zal vooroverleg plaats vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

5.2.2 Zienswijzenprocedure

PM

## Bijlagen

1	Inrichtingstekening
2a	Gevelaanzicht - gevelaanzichten totaal
2b	Gevelaanzicht - ontwerp woningen
3	Verkennend bodemonderzoek
4	Akoestisch onderzoek
5	Watertoets
6	Verkennend flora en fauna onderzoek
7	Stikstofdepositieonderzoek
8	Stikstofberekening bouwfase

