



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Straelseweg ongenummerd

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd
Rapportnummer: NL.IMRO.0983.BP202315STRAELSEWG-VA01
Ontwerp: 4 december 2023
Definitief: februari 2024

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken • Bestemmingsplannen • Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses • Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2024 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3.1 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes	5
1.3.2 Paraplubestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	14
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	16
3.4 Regionaal beleid	18
3.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	18
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040	19
3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	20
3.5.3 Woonvisie 2021-2026	22
3.5.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven	23
3.5.5 Dynamische Woningbouwprogrammering	25
3.5.6 Welstandsnota gemeente Venlo 2013	26
3.6 Conclusie	27
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	28
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	28
4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	28
4.3 Landschappelijke inpassing en water	32
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.1.1 Milieueffectrapportage	33
5.2 Milieuaspecten	34
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	34



5.2.2	Geluid	35
5.2.3	Luchtkwaliteit	36
5.2.4	Bedrijven en milieuzoneringen	38
5.2.5	Externe veiligheid	40
5.3	Waterparagraaf	43
5.4	Kabels en leidingen	46
5.5	Gebiedsbescherming	47
5.6	Soortenbescherming	48
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	50
5.8	Verkeer en parkeren	53
5.8.1	Verkeer	53
5.8.2	Parkeren	55
5.9	Duurzaamheid	56
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7	Juridische toelichting	59
7.1	Planstukken	59
7.2	Toelichting op de verbeelding	59
7.3	Toelichting op de regels	59
Bijlagen		
Bijlage 1	Verkendend bodemonderzoek	
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek	
Bijlage 3	Evaluatieverslag BUS immobiel asbest	
Bijlage 4	Beschikking BUS	
Bijlage 5	K-waardebepaling	
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 7	Aeriusberekening	
Bijlage 8	Landschappelijke inpassing	
Bijlage 9	Ecologisch onderzoek	



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op 18 mei 2022 is een principeverzoek ingediend om op het bedrijfsperceel gelegen aan de Straelseweg ongenummerd te Venlo 10 woningen te realiseren en om op het aangrenzende perceel bedrijfsbebouwing te realiseren welke in beperkte mate afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Hierop is op 22 december 2022 een positieve reactie ontvangen op basis waarvan voor deze locatie de bestemmingsplanprocedure opgestart kan gaan worden.

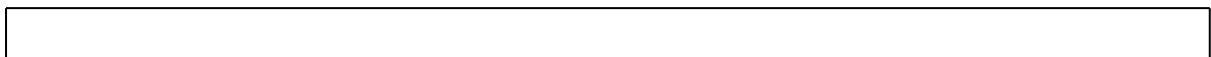
De locatie aan de Straelseweg ongenummerd is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes (vastgesteld op 28 maart 2012) en heeft hierin de bestemming Bedrijf - 1 en voor een heel klein deel Bedrijf - 2 (met bouwvlak) gekregen; het oprichten van nieuwe woningen is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels. De nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen zijn strijdig met het bestemmingsplan vanwege de te korte afstand van de gebouwen tot de ontsluitingsweg.

Om de nieuwe woningen en ook de kleine strijdigheden van de bedrijfsgebouwen in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aan de betreffende locatie een bouwrecht toegekend, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 10 nieuwe woningen ontstaat en waarbij bedrijfsgebouwen iets korter op de binnenontsluiting mogen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Straelseweg (ong.) te Venlo is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nr. 7586, 7790, 7791, 7792 en 7793 en ligt in Venlo Noord, in de zuidoostelijke hoek van bedrijventerrein Veegtes. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,3 ha.

Op onderstaande figuur 1 is het plangebied aangeduid.





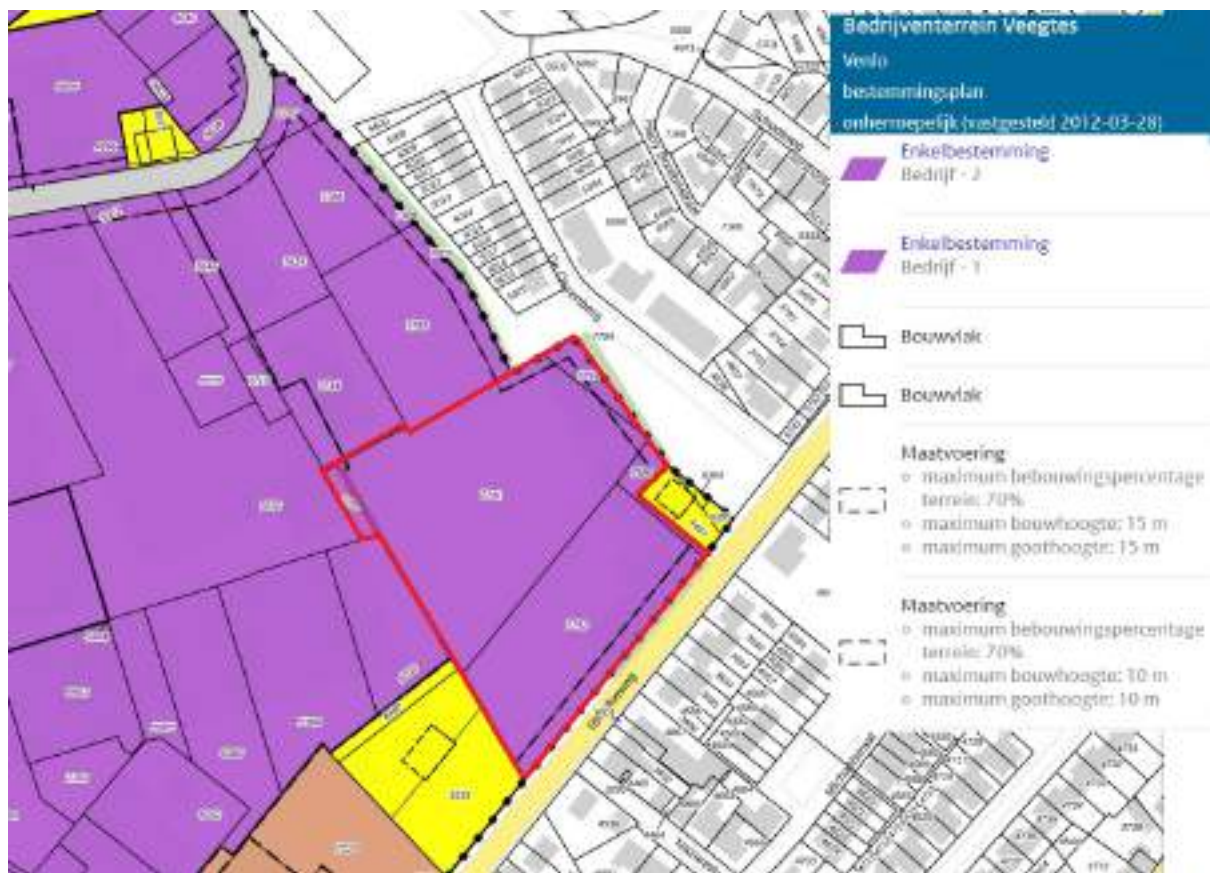
Figuur 1: plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes

De locatie aan de Straalseweg ongenummerd is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes (vastgesteld op 28 maart 2012) en heeft hierin de bestemming Bedrijf - 1 en voor een heel klein deel Bedrijf - 2 (met bouwvlak) gekregen; het oprichten van nieuwe woningen is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels. De nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen zijn strijdig met het bestemmingsplan vanwege de te korte afstand van de gebouwen tot de ontsluitingsweg.

Onderstaand is de verbeelding behorende bij voornoemd plan, ter plaatse van het plangebied ongenummerd, weergegeven.



Figuur 2: uitsnedevigerende verbeelding

1.3.2 Paraplubestemmingsplannen

Op 25 november 2020 zijn twee paraplubestemmingsplannen vastgesteld. Het betreft:

1. Parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen
2. Parapluplan kamerbewoning.

1.3.2.1 Parapluplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

Dit parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor alle digitale 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.

Dit parapluplan is in casu niet van toepassing wegens het ontbreken van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

1.3.2.2 Parapluplan kamerbewoning

Dit parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen voor alle digitale bestemmingsplannen binnen onderhavig plangebied om zo meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Hiermee wordt beoogd om één uniforme regeling op te nemen voor de gehele gemeente Venlo. Voor die regeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. In plannen waarin expliciet een regeling ten aanzien van kamerbewoning is opgenomen voor maximaal 4 kamers, 4 personen, dan wel 4 huishoudens, is deze regeling beperkt tot maximaal 2 personen per woning, naast de bewoning door de rechthebbende (eigenaar/hospita). Dit geldt zowel voor woonbestemmingen als bredere bestemmingen, zoals centrum- en gemengde bestemmingen.
- b. Bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan 2 personen zijn gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning.
- c. Aan bestemmingsplannen waarin geen expliciete regeling voor kamerbewoning is opgenomen binnen de woonbestemming, maar die dat impliciet wel mogelijk maakten door 'wonen' in algemene zin toe te staan, is nu wel een expliciete regeling toegevoegd (tot maximaal 2 personen). Dat geldt ook voor andere bestemmingen, waarbinnen woningen zijn toegestaan, voor zover geen sprake is van een bedrijfswoning, woonwagen of een woning op een bedrijventerrein.
- d. In plannen waarin een expliciet verbod op kamerbewoning is opgenomen blijft kamerbewoning uitgesloten. In die plangebieden kan altijd met een omgevingsvergunning alsnog kamerbewoning worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het actuele beleid.

Binnen onderhavig bestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen kamerbewoning beperkt tot maximaal 2 personen.



1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

Omdat in onderhavig plan de nadruk ligt op het toevoegen van de bestemming Wonen voor 10 woningen, zal in de plantoelichting hierop gefocust worden; de ondergeschikte fine-tuning van de planregels ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen op kortere afstand van de ontsluitingsweg heeft beleidsmatig en milieutechnisch geen noemenswaardige effecten en zal daarom voornamelijk in hoofdstuk 4 aan de orde worden gesteld.



Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De onbebouwde en voor woningbouw bedoelde locatie aan de Straalseweg (ong.) te Venlo ligt op de overgang van het bedrijventerrein Veegtes naar de woonkern 't Ven. De achterzijde van het plangebied zal bebouwd worden met bedrijfsbebouwing, waaromheen een groene inpassing zal worden gerealiseerd.

Het plangebied gericht naar de Straalseweg wordt aan drie zijden omringd door reguliere woonfuncties en grenst aan het bestemmingsplan 't Ven.

De bestaande toestand van het plangebied laat zich als volgt schetsen:





Figuur 3: bestaande situatieplangebied

Op onderstaande luchtfoto is de huidige bebouwingssituatie te zien.



Figuur 4: Luchtfoto

Als gevolg van onderhavig plan zal de structuur van de Straelseweg als woonstraat versterkt worden en zal de bestemming 'Groen' tussen de nieuwe woonbestemming en de grotendeels ongewijzigd te handhaven bedrijfsbestemming een buffer tussen beide functies vormen, op een vergelijkbare wijze als de bestemming Groen aan de westelijke rand van het plangebied 't Ven de woonwijk afschermt van het bedrijventerrein.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenval en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het van belang om alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld verdiend kan blijven.

- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fonteinen op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen



In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Planspecifiek:

In hoofdstuk 4 van onderhavige plantoelichting worden de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde gesteld. Tevens in relatie met hoofdstuk 5 kan gesteld worden dat in onderhavig bouwproject voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Planspecifiek:

In casu is er sprake van de toevoeging van 10 woningen binnen het bestaand bebouwd gebied hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft; daarom is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Voor wat betreft de ondergeschikte overschrijding van de bouwgrens in relatie tot de nu reeds toegestane bedrijfsgebouwen is er evenmin sprake van een ladderplicht.

3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones



- onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

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

Planspecifiek:

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale

- Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.
- Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen- hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaat- adaptieve woonomgeving.



- We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgente voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden .

Planspecifiek:

In beginsel past het initiatief binnen het stedelijke gebied en de stedenbouwkundige structuur van de Straelseweg in 't Ven, hoewel het vigerende bestemmingsplan aan de voor woningbouw bedoelde locatie een bedrijfsbestemming heeft toegekend. Onderhavig woningbouwinitiatief zorgt echter ervoor dat de kwaliteit van dit deel van de Straelseweg op orde wordt gemaakt, door te voorzien in een afronding van de woonbebouwing langs beide zijden van de Straelseweg waardoor een prettiger woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd. Door deze bedrijfslocatie te herstructureren en om te buigen naar een woonfunctie is dit initiatief niet strijdig met de provinciale ambities en draagt hier zelfs aan bij. Zeker ook vanwege het feit dat de woningmarkt op dit moment erg overspannen is en de vraag het aanbod ruimschoots overstijgt

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Bij het in werking treden van de Omgevingswet (op 1-1-2024) zal de Omgevingsverordening Limburg 2014 komen te vervallen en zal worden vervangen door de Omgevingsverordening 2021.

Het hoofdstuk Ruimte (hoofdstuk 2) is gericht op doorwerking van het ruimtelijke beleid van de POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hoewel het POL 2014 inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Limburg 2021, dienen initiatieven tot het moment van het in werking treden van de Omgevingswet getoetst te worden aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Planspecifiek:

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.2 is al ingegaan op de Laddertoets zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro en



daarin is aangegeven dat het plan vanwege het beperkte aantal woningen niet ladderplichtig is. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien omdat er sprake is van een onbebouwd terrein.

Wonen

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024).

Medio 2023 is het echter niet meer de vraag of er behoefte is aan het toevoegen van woningen, nu de druk op de woningmarkt zo extreem is, maar waar er ruimte is voor toevoeging van nieuwe woningen. Een inbreidingslocatie als onderhavige is hiervoor uitermate geschikt. Ook de levensloopbestendige uitvoering van de woningen past binnen de veranderende samenstelling van de bevolking waardoor er een grote toename is van het aantal 1- persoonshuishoudens in de hogere leeftijdscategorie.

Hieruit blijkt dat voorliggende ontwikkeling past binnen het regionale woonbeleid, zoals omschreven in paragraaf 3.4.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 10 nieuwe woningen in het bebouwd gebied van Venlo 'wijk 't Ven). Het betreft de realisatie van woningen van het type twee-onder-een-kap aan de Straelseweg. Het realiseren van deze nieuwe woningen draagt bij aan de woonbehoefte, zoals omschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Inmiddels heeft Provinciale Staten op 17 december 2021 een nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn de ambities die geschetst zijn in de Omgevingsvisie Limburg 2021 juridisch verankerd. Bij het in werking treden van de Omgevingswet (1-1-2024) zal de Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking treden en zal hiermee de Omgevingsverordening Limburg 2014 vervangen. Hoewel deze Omgevingsverordening Limburg hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van het POL2014 betreft, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening heeft betrekking op de planvoorraad 'wonen'. Hierin



is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Planspecifiek:

Het plangebied is gelegen binnen de rand van de aanduiding 'Bedrijventerrein'. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Gelet op de goede en gewenste stedenbouwkundig inpassing binnen het direct omliggende bebouwd gebied, acht de provincie Limburg bebouwing op deze, aan drie zijden door woonbebouwing omsloten, inbreidingslocatie niet bezwaarlijk.

Het plangebied is verder gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Hoofdstuk 4 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt hierover het volgende:

Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter boven NAP verboden:

- a. een boorput te maken of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- e. een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.

Zoals in paragraaf 3.4 (Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte (er melden zich serieuze woningzoekenden op de overspannen woningmarkt) en worden woningen toegevoegd die qua kwaliteit, duurzaamheid, woningomvang en perceelsomvang beantwoorden aan een feitelijk aanwezige behoefte en tevens qua prijzen marktconform zijn.

Het boren tot de diepte van 5 meter boven NAP maakt geen deel uit van de redelijkerwijs te verwachten activiteiten binnen het plangebied; mocht hiervan in de toekomst ooit sprake zijn, dan hebben de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening rechtstreekse werking.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen.



Het project is dan ook niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening Limburg.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

Op 23 september 2020 heeft de gemeente Venlo de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

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

Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad: Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt: In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen.

Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Toets aan regionale Woonvisie:

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- Koppelkansen
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte



- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Planspecifiek:

In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van 10 woningen in de kern (bebouwd gebied) van Venlo (wijk 't Ven). Er is daarmee sprake van een transformatie binnen een kern en een relatief beperkte toename van het aantal woningen gezien vanuit de grote vraag naar woningen in de regio en in heel Nederland. Door het opvullen van deze inbreidingslocatie wordt de woonstructuur van de Straelseweg versterkt; tussen de woonstraat en de bedrijven aan de Groethofstraat wordt voorzien in een stevige groenbuffer.

De 10 woningen van het type 'twee-onder-één-kap' zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd in die zin dat ofwel het gehele woonprogramma op de begane grond wordt gerealiseerd.

Medio 2023 is het niet meer de vraag of er behoefte is aan het toevoegen van woningen, nu de druk op de woningmarkt zo extreem is, maar waar er ruimte is voor toevoeging van nieuwe woningen. Een inbreidingslocatie als deze is hiervoor uitermate geschikt. Ook de levensloopbestendige uitvoering van de woningen past binnen de veranderende samenstelling van de bevolking waardoor er een grote toename is van het aantal 1- persoonshuishoudens in de hogere leeftijdscategorie.

Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

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

Met betrekking tot nieuwe woningbouwprojecten zegt de visie het volgende:

Thuis in Venlo

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van de economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming. Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid



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

Planspecifiek:

Binnen de kern (woonwijk 't Ven) van Venlo worden 10 nieuwe woningen (levensloopbestendig) toegevoegd. De nieuwe woningen zijn gepland tussen bestaande burgerwoningen in en komen in de plaats van een planologisch toegestaan bedrijfsgebouw cq bedrijfsgebouwen. Door deze gewijzigde invulling ontstaat er een doorlopende stedenbouwkundige structuur en wordt de woonstraat aan deze zijde op een passende wijze ingevuld.

De voorgenomen ontwikkeling van 10 nieuwe woningen op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied cq de bebouwde kom, draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat. Het plan is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 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 ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

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

Naast deze majeure opgaven wordt er uitgegaan van drie basisprincipes. Dit betekent dat een initiatief als kansrijk wordt beschouwd als:

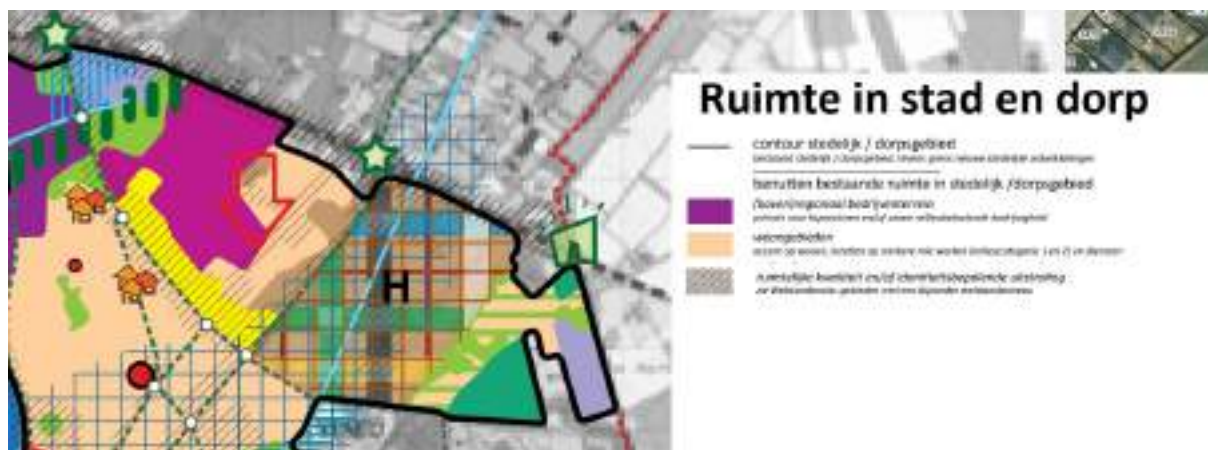
- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

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 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.

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.

Planspecifiek:

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour van het stedelijk/dorpsgebied, te weten binnen de aanduidingen 'woongebieden' en '(boven)regionaal bedrijventerrein' zoals is te zien op de kaart: 'Ruimte in de stad':



Figuur 5: uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Met nieuwe initiatieven wil de gemeente ruimtelijke knelpunten in bestaand stedelijk gebied oplossen. Extensief benutte ruimte kan worden geïntensiveerd, verouderde en verloederde bedrijventerreinen kunnen worden opgewaardeerd, gebieden met een slechte uitstraling kunnen worden gerevitaliseerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Dit betekent dat een nieuw programma zal landen op bestaande bedrijventerreinen en in woongebieden. Niet meer bouwen in de wei, maar nieuwe invulling en betere benutting van bestaand stedelijk gebied. Verder wil de gemeente initiatieven binnen bestaande bedrijventerreinen richten op het intensiever benutten van de beschikbare/vrijgekomen ruimte, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de maximale milieucategorieën van de bedrijventerreinen. Nagenoeg alle huidige bedrijventerreinen binnen de gemeente Venlo kennen een behoefte aan herstructurering. Milieudruk is daarbij een aandachtspunt. Mengen van woon- en werkfuncties kan indien woonfuncties de bedrijven niet beperken.



Onderhavige locatie kan op dit moment gekwalificeerd worden als een gebied met een slechte uitstraling, met name vanwege het feit dat deze is gelegen in een woonstraat. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten. Gelegen in een woonstraat voegt de invulling van dit nog onbebouwde deel van de Straelseweg met 10 nieuwe woningen zich goed in de stedenbouwkundige structuur van de Straelseweg. Omdat het gebied is aangemerkt met bijzondere welstandseisen, dient het bouwplan getoetst te worden door de Adviescommissie Welstand, waarover meer in paragraaf 4.2 van deze plandoelstelling.

De milieucategorie van de van de nieuwe bedrijven aan de Groethofstraat is zodanig, dat voldaan kan worden aan de richtafstanden danwel dat gemotiveerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe (en bestaande) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

3.5.3 Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2021-2026 met een doorkijk naar de jaren daarna, hetgeen een uitwerking betreft op basis van de afspraken uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.

Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen wordt gewerkt met 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 opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met 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 deze 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 nieuwbouw wordt:

- ingezet op bevorderen van doorstroming. De grootste groei zit gezegd in 65+ huishoudens, die nu veelal in grote eengezinswoningen wonen. We zien dat een deel van deze groep hier fijn woont en wil blijven wonen. Maar er is ook een deel dat wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer toekomstbestendige woonvormen. Segmenten die helpen bij de doorstroming zijn grondgebonden nultreden woningen en appartementen (zowel in huur als koop). Zo ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt.
- ingezet op toevoegen van woningen voor 1-en 2-persoons huishoudens (of dit nu oudere of jongere huishoudens zijn). Er is een toename van dit type huishoudens. Zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen.
- rekening gehouden met het feit dat de woonmilieus rustige stadswijk en dorps wonen worden het meest gewaardeerd. Beiden kenmerken zich door een diversiteit aan woningen, waarbij stedelijk (rustige stadswijk) een hogere woningdichtheid kent en dicht bij de (centrum)stedelijke voorzieningen ligt; het dorpswoonmilieu kenmerkt zich door een lagere woningdichtheid.
- rekening gehouden met het feit dat aantrekkelijke nieuwbouw en gebiedsontwikkeling een bijdrage kan leveren om mensen van buiten de regio aan Venlo te binden.

Planspecifiek:

Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van de wijk 't Ven, één van de rustige stadswijken van Venlo.

De te realiseren woningen zijn van het type levensloopbestendig (gehele woonprogramma op de begane grond) en zijn geschikt voor kleine huishoudens, hetgeen doorstroom op de woningmarkt tot gevolg zal hebben en waardoor ofwel een grotere gezinswoning vrij komt, ofwel vanuit een appartement of studio wordt een stap in de wooncarrière wordt gemaakt.

De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026.

3.5.4 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Onderhavig plan voor de bouw van 10 woningen dient getoetst te worden aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit dient te blijken of realisatie van de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht.

Uit de eerste beoordeling van het "ruimtelijke kader" blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

Inbreiding of uitleglocatie	Plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied	score 2
-----------------------------	--	---------



Hergebruik bestaand vastgoed	onbebouwd gebied	score 0
Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten	verdichting op inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied	score 1
Herontwikkeling rotte plekken	Doordat dit deel van het plangebied deel uitmaakt van het bedrijventerrein, een bedrijfsbestemming heeft maar niet duurzaam is bebouwd, vormt het een locatie waar ontsierende buitenopslag plaatsvindt, met als gevolg dat dit geen aantrekkelijk beeld is voor omwonenden en tevens ongedierte aantrekt waarvan omwonenden hinder kunnen ondervinden. In die zin is er sprake van een rotte plek.	score 2
Versterken verzorgingsstructuur	niet van toepassing	score 0

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

Kwalitatieve woningbehoefte	Onderhavig plan voorziet in de realisatie van levensloopbestendige tweekappers die bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte	score 2
Onderscheidend woningtype	tweekappers zijn niet onderscheidend	score 0
Bijzondere doelgroepen	Onderhavig plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.	score 0
Flexibel concept	Tweekappers kunnen levensloopbestendig zijn met programma op begane grond, maar kunnen ook zonder veel kosten en bouwkundige ingrepen worden getransformeerd voor bijzondere woonbehoeften.	score 0
Tijdelijk concept	permanente woningen	score 0
Gevarieerde wijkopbouw	De realisatie van de levensloopbestendige tweekappers zorgt voor een gedifferentieerde wijkopbouw met vrijstaande woningen en gezinswoningen (tweekappers en aaneengesloten woningen) in de directe omgeving; in 't Ven zijn op dit moment nog weinig woningen levensloopbestendig vormgegeven	score 1
Levensloopbestendige woning	plan voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige woningen	score 2
Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	niet van toepassing	score 0



Duurzaamheid	Gebruik van duurzame materialen bij de bouw van de woningen en vormgeving van de openbare ruimte. Daarnaast zullen de woningen worden aangesloten op warmtepomp en zonnepanelen	score 0
Klimaatbestendig bouwen	Hemelwater binnen het plangebied wordt ter plaatse opgevangen in wadi en geïnfiltreerd als onderdeel van de landschappelijke inpassing waar substantieel extra groen is voorzien. Dit beperkt verdroging en voorkomt hittestress; de biodiversiteit is hier ook bij gebaat, evenals het woongenot dat hiermee wordt vergroot.	score 0

Conclusie

In totaliteit scoort het planvoornemen 10 punten, waarvan 5 binnen het ruimtelijk kader.

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

Zoals uit de tabel blijkt, wordt voldaan aan het afwegingskader.

3.5.5 Dynamische Woningbouwprogrammering

De Dynamische woningbouwprogrammering vormt de vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd.

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering noodzakelijk. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, behalve voor initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied).

Planspecifiek:

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het toevoegen van 10 nieuwe levensloopbestendige woningen aan de voorraad van de kern Venlo, meer specifiek de woonwijk 't Ven. De ontwikkeling past met dit aantal in principe niet binnen de dynamische woningbouwprogrammering, omdat er tot en met 2020 geen ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties was.

Echter, voor ontwikkellocaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien zijn wel mogelijkheden om medewerking te verlenen.

In het Woningbehoefteonderzoek uit 2021 is geconstateerd dat tot circa 2031 het aantal huishoudens stijgt met circa 2.100 tot 3.550 (volgens Primos 2019, Progneff 2019 en Primos 2020); na 2031 stabiliseert het aantal huishoudens en richting 2041 gaan de prognoses uit van een lichte daling van het aantal huishoudens. Om in de groei te kunnen voorzien dient ook de



woningvoorraad toe te nemen met zo'n 2.100 tot 3.550 woningen.

In de gemeente Venlo wijzen alle prognoses op huishoudensverduunning (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 75- plus huishoudens). Woningen toevoegen voor deze doelgroepen lijkt daarom een 'no-regret' scenario, zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen.

Iets minder dan de helft van de woningbehoefte tot 2031 landt in het reguliere grondgebonden segment. Binnen de grondgebonden woningen ligt de nadruk op de koopsector. Naast de behoefte aan grondgebonden koopwoningen, is er ook een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen (zowel het koop- als huursegment). Deze nultredenwoningen kunnen gerealiseerd worden als appartement of grondgebonden nultredenwoning. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente. Deze (toenemende) behoefte aan nultredenwoningen (appartement of grondgebonden) is grotendeels te verklaren door de groei van het aantal 55- en 75-plus huishoudens.

Bijna de helft van de huishoudens heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning. Onder 55- en 70-plus huishoudens is dit zelfs respectievelijk circa 85 en 90%. Deze doelgroepen nemen de komende jaren sterk in omvang toe in de gemeente Venlo. Vanuit 55-plus huishoudens met een verhuishwens komt een relatief grote interesse naar grondgebonden nultredenwoning (bijna 70%).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige grondgebonden woningen, welke aansluiten op de woningbehoefte zoals tot uitdrukking komt in het woningbehoefteonderzoek (toename in de groep ouderen) en waarbij een klein deel van de vraag naar extra woningen wordt ingevuld met woningen waaraan de behoefte groot is.

3.5.6 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Op 29 januari 2013 is door de gemeenteraad de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013' vastgesteld. De welstandsnota geeft het kader aan waarmee de gemeente kan sturen op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving. Binnen dat kader wordt beoordeeld of bouwaanvragen voldoen aan de redelijke eis van welstand.

Planspecifiek:

Het projectgebied is gelegen in 'Straelseweg', met een 'bijzonder welstandsniveau'. Er is een welstandsadvies noodzakelijk op basis van gebiedscriteria en redelijke eisen van welstand.

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van de structurerende wijkwegen en stadsinvalsweg.

De gebiedskarakteristiek is als volgt beschreven:

Venlo-Noord heeft in de twintigste eeuw een omvangrijke ontwikkeling doorgemaakt. Oude landwegen en de planmatig aangelegde wegen zijn in de twintigste eeuw verstedelijkt en vormen nu de ruimtelijke dragers van de wijk. De ruimtelijke structuur van Venlo-Noord heeft van oudsher een sterke noord-zuid oriëntatie. Het grootste deel van Venlo-Noord is een woongebied. De zone langs de Maas heeft het karakter van een natuurgebied waarbij de Océ-campus is ingebed in een bosrijke omgeving.

De wijk is niet geleidelijk 'van binnen naar buiten' gegroeid. Door uitgeplaatste bedrijven,



glastuinbouw en een ziekenhuis is een lappendeken van karakteristieke ontstaen. Dit gedifferentieerde beeld is bij de verschillende wijkwegen goed zichtbaar. Laanbeplanting bij deze wegen verzacht abrupte overgangen in de verschijningsvorm van de bebouwing.

Een aantal straten zijn centrumgericht en vertonen richting centrum een stedelijker beeld en veranderen van open in aaneengesloten bebouwing. Bovendien is door de toevoeging van bebouwing in latere tijden een gevarieerd straatbeeld ontstaan.

De Straelseweg is één van de structurerende radiaalwegen: de straat is een onderdeel van de oude kaarsrechte noordelijke invalsweg van Venlo (zgn. Napoleontische weg). De ontwikkeling van de diverse woonwijken heeft een gevarieerd beeld van de weg doen ontstaan. De Straelseweg ten noorden van het Gelreplein heeft het open karakter van de Wederopbouw (jaren vijftig/zestig) met appartementenblokken en rijenwoningen. Ten zuiden van het Gelreplein is sprake een stedelijk karakter met aaneengesloten bebouwing. De architectuur van de bebouwing kent allerlei stijlen en is een menging van bijzonder en eenvoudig.

Het bouwplan zal te zijner tijd worden getoetst aan deze bijzondere welstandseisen.

3.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid voor wat betreft de structuurvisie (zowel gemeentelijke als de door de gemeenteraad vastgestelde regionale structuurvisie).



Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Initiatiefnemer is voornemens om op het bedrijfsperceel gelegen aan de Straelseweg ongenummerd te Venlo 10 woningen te realiseren en om op het aangrenzende perceel bedrijfsbebouwing te realiseren welke in beperkte mate afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Hierop is op 22 december 2022 een positieve reactie ontvangen op basis waarvan voor deze locatie de bestemmingsplanprocedure opgestart kan gaan worden.

In het principebesluit is een aantal aandachtspunten en voorwaarden meegegeven die in onderhavige bestemmingsplan zijn verwerkt.

Zo zal er een buffer tussen de woningen en het bedrijfsterrein worden gerealiseerd dat de bestemming 'Groen' zal krijgen, bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Het gemeentelijk perceel Venlo sectie A nr. 7793 zal eveneens de bestemming Groen krijgen en meegenomen worden in het landschappelijk inpassingsplan.

Door in de stedenbouwkundige opzet voor de 10 woningen een verspringende rooilijn aan te brengen, voegt het plan zich goed in de lintbebouwing van de Straelseweg. Alle 10 de woningen zullen volledig levensloopbestendig worden uitgevoerd waarbij het gehele woonprogramma zich op één niveau (begane grond) zal bevinden.

De toevoeging van 10 woningen betekent ook dat de openbare ruimte langs de Straelseweg zal worden heringericht zodat elke woning een inrit kan krijgen; dit betekent dat enkele boomperkjes, parkeerplaatsen en een lantaarnpaal zullen worden verplaatst; dit zal echter geen effect hebben op de functionaliteit van de Straelseweg.

Het aspect duurzaamheid zal in de fase van de omgevingsvergunning nader worden gespecificeerd. Voor wat betreft klimaatadaptatie zal het binnen het plangebied neerslaand hemelwater binnen het plangebied worden opgevangen in een wadi en worden geïnfiltreerd. De toevoeging van bomen, heesters en overige groen beperkt verdroging en voorkomt hittestress; de biodiversiteit is hier ook bij gebaat, evenals het woongenot dat hiermee wordt vergroot.

Tussen de Groethofweg en de Straelseweg zal een calamiteitenweg worden gerealiseerd welke alleen toegankelijk is voor hulpdiensten.

4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

Het perceel Straelseweg (ong.) te Venlo is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nr. 7586, 7790, 7791, 7792 en 7793 en ligt in Venlo Noord (tegen woonwijk 't Ven), in de zuidoostelijke hoek van bedrijventerrein Veegtes. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,3 ha.

Binnen het plangebied zijn naast de drie bedrijfsgebouwen waarvoor een kortere afstand tot de weg wordt aangehouden, met als doel een gewenste maatvoering en positionering van deze bedrijfsgebouwen te krijgen, ook 10 levensloopbestendige woningen in de vorm van tweekappers voorzien. Deze woningen hebben een verspringende voorgevellijn, zodat er een gevarieerde opbouw van de bouwmassa's plaatsvindt.

Op onderstaande afbeeldingen is een impressie weergegeven van de (situering van de)

woningen, aanzichten en indeling:



Figuur 6: situering woningen binnen plangebieden in relatie tot omliggende woningen

Op bovenstaande schets is te zien dat rekening is gehouden met de plantvakken bij de wegversmalling; de beide rood omcirkelde plantvakken zijn verplaatste vakken, zodat de nieuwe inritten naar de woningen bereikbaar worden.



Figuur 7: straatbeeld van de nieuwe woningen



Figuur 8: indeling van de woningen, met gehele woonprogramma op de begane grond

Binnen de bedrijfsbestemming zijn 3 nieuwe bedrijfsgebouwen voorzien (fase 5, 6 en 7) welke op onderstaande inrichtingsschets van het gehele plangebied lichtgrijs zijn aangegeven. Tevens is een impressie van de bedrijfsgebouwen toegevoegd.



Figuur 9: inrichting gehele plangebied met bedrijfsgebouw 5, 6 en 7 ten noorden van de woningen

Op onderstaande afbeelding is te zien dat de afstand van de voorgevels van de bedrijfsgebouwen 5 en 6 minder dan de volgens het vigerende bestemmingsplan noodzakelijke 7 meter bedraagt. Echter, vanwege het feit dat zich tussen gebouw 6 en 7 een keerlus bevindt met een diameter van 25 meter, is er voldoende openheid in het binnengebied en vormt een kortere afstand van 4 respectievelijk 6 meter tot aan de ontsluitingsweg geen belemmering op welke wijze dan ook. De keerlus geeft de nodige lucht en ruimte in het binnengebied, en het feit dat gebouw 5 1 meter dichter op de weg wordt gesitueerd ten opzichte van bestaand gebouw 4, zal in het veld nauwelijks tot niet waarneembaar zijn. Onderstaand is voor dit deel de terreinrichting uitgelicht:



Figuur 10: inrichtingplangebieddeel bedrijfsgebouw 5, 6 en 7

Enerzijds zorgt dit plan voor een afronding van het bedrijventerrein en anderzijds passen de nieuwe woningen in de omgeving en de opzet van de straat (lintbebouwing). In combinatie met de groene buffer tussen de bedrijfsmatige functies en de woonfunctie wordt er gezorgd voor een goede overgang naar de kern 't Ven, waarmee het nu nog braakliggende terrein passend wordt ingevuld.

4.3 Landschappelijke inpassing en water

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is de groenvoorziening uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan waarin ook de grondwal gedetailleerd is opgenomen met bijbehorende beplanting welke aan zal sluiten op de aanplant ten zuidwesten van de Ossenberg. De gemeente heeft aangegeven dat naast een mooie woonstraat en bedrijfslocatie er ook aandacht dient te zijn voor het groene decor. Naast het vastleggen van de bestaande bomen, en het bestaande groen, dient het verder inrichten van de nieuwe situatie aandacht te krijgen om te komen tot een aantrekkelijke woonplek met een groene buffer tussen de woonbebouwing en de bedrijfslocatie.

Op onderstaande afbeelding is deze landschappelijke inpassing met wadi's ten behoeve van de hemelwaterinfiltratie opgenomen.



Figuur 11: landschappelijkinpassingsplan

Daarenboven zal de erfgrans tussen de percelen A7586 en A7791, waar geen robuuste landschappelijke inpassing in het inpassingsplan is voorzien, op het perceel A7791 aangekleed worden met een beukenhaag welke zal uitgroeien tot een hoogte van 2 m en op die hoogte onderhouden wordt. Er zullen 5 stuks per m worden aangeplant. Hierdoor wordt de achtertuin van de woning aan de Straelseweg 345a netjes afgerond zodat het zicht op de nieuwe bedrijfsgebouwen wordt verminderd.

Het landschappelijk inpassingsplan daterend van 21 juni 2023 is als bijlage 8 toegevoegd.



Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen' of 100 ha of meer.

In casu hoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de bouw van 10 woningen zonder enige andere ontwikkeling en de overschrijding van een bouwgrens met 3 meter binnen de vigerende bedrijfsbestemming, op een gebied van in totaal 1,3 ha, valt niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.



5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van tien woningen.

Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 15 januari 2020 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius Milieu B.V. (rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek, aanvullend onderzoek en nader onderzoek asbest blijkt dat de bodem plaatselijk verontreinigd is en worden de volgende aanbevelingen gedaan:

'Ter plaatse van boring 038 is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK aanwezig (> 25 m³ sterk verontreinigde bodem). Indien in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse boring 038 dient een BUS-melding opgesteld te worden waarna, na goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Venlo), de sterke verontreiniging met PAK kan worden verwijderd.

Ter plaatse van boring 020 (0,0-0,25 m-mv) is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel (< 25 m³ sterk verontreinigde bodem). Indien in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse boring 020 dient een Plan van Aanpak opgesteld te worden waarna, na goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Venlo), de sterke verontreiniging met nikkel kan worden verwijderd.

Geadviseerd wordt om de sterke verontreiniging met nikkel tegelijkertijd met de sterke verontreiniging met PAK en asbest (bodemlaag SL003) te verwijderen. De nikkel verontreiniging kan onder de BUS-melding meegenomen worden.

Ter plaatse van sleuf SL003-2 is asbest boven de interventiewaarde aangetroffen. Indien, ten behoeve van de herinrichting van het terrein, graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond plaats gaan vinden, dient vooraf een BUS-melding te worden ingediend. Na goedkeuring van de BUS-melding door het bevoegd gezag (gemeente Venlo) kan 5 weken na goedkeuring worden gestart met de graafwerkzaamheden.

De asbesthoudende puinlaag ter plaatse van proefsleuf SL018-1 betreft formeel gezien geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming. Geadviseerd wordt een Plan van Aanpak op te stellen dat ter goedkeuring dient te worden gelegd aan bevoegd gezag (gemeente Venlo) alvorens te starten met graafwerkzaamheden ter plaatse van proefsleuf SL018-1.

Het vrijkomende materiaal mag onder condities van tijdelijke uitname (met uitzondering van de sterke verontreinigingen PAK en asbest) op en nabij dezelfde plek onder dezelfde condities weer worden hergebruikt.

Indien de vrijkomende grond van de locatie dient te worden afgevoerd, dient, op basis van onderhavige analyseresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit varieert de vrijkomende grond van klasse 'achtergrondwaarde' tot 'industrie'.

Tijdens graafwerkzaamheden dienen de vrijkomende materialen per kwaliteitsklasse



separaat te worden ontgraven en afgevoerd.'

Op 10 maart 2020 heeft Geonius Milieu B.V. in opdracht van Gemeente Venlo een evaluatierapport opgesteld betreffende de ontgraving van een puinlaag met gehalten aan asbest boven de samenstellingswaarde ter plaatse van de locatie Straelseweg ongenummerd te Venlo.

Aanleiding voor het uitvoeren van een ontgraving vormde de eigendomsoverdracht van de locatie.

De ontgraving is beschreven in het plan van aanpak (Driessen Grondwerken B.V.; JS202004023; d.d. 4 februari 2020). De milieukundige begeleiding is uitgevoerd door Geonius Milieu B.V. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de kwaliteitseisen van deze vereniging, in geval van milieukundige begeleiding de BRL SIKB 6000.

Gedurende de ontgravingswerkzaamheden is continu een milieukundige begeleider van Geonius Milieu B.V. op het werk aanwezig geweest.

Na het afronden van de ontgraving is binnen de saneringslocatie voldaan aan de gestelde doelstelling in het plan van aanpak.

Dit evaluatierapport, inclusief de BUS-melding zijn als bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Ter plaatse van boring 038 van voornoemd onderzoek van Geonius dient nog een bodemsanering uitgevoerd te worden ; initiatiefnemer conformeert zich aan deze conclusie. Voor aanvang van de sanering is mogelijk nog een nader bodemonderzoek nodig om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen, nu in het onderzoek van Geonius enkel de contour van de sterke verontreiniging is vastgesteld in plaats van de contour van het geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nu de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aangevraagd zal worden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dient ook een melding 'milieubelastende activiteit saneren' te worden ingediend. De woningen mogen alleen in gebruik worden genomen nadat het bevoegd gezag is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn uitgevoerd.

Indien bij de (ver)bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en/of de Omgevingswet.

5.2.2 Geluid

Wegverkeerslawai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken.



Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Straelseweg, ter plaatse van het plangebied, is een weg waar een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan; hetzelfde geldt voor de andere omringende woonstraten. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidzone van 350 meter van de gezoneerde Weselseweg.

Om de gevelbelasting te bepalen, is op 24 oktober 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door HMB. Hierin is geconstateerd dat:

'Uit het onderzoek volgt:

- *dat voor alle zoneplichtige wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde;*
- *dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;*
- *dat een goed woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie gewaarborgd is.*

In een later stadium is mogelijk aanvullend onderzoek nodig naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen waarmee voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit aangaande het binnengeluidniveau.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde herbestemming.'

Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft het binnengeluidniveau is een nadere onderzoeksverplichting naar gevelgeluidwering in de planregels opgenomen ingeval gekozen wordt voor een ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Eindhoven bevindt zich op een afstand van circa 2,5 km ten zuidwesten van het plangebied en vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavig plan.

Industrielawaai

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.4 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.2.3 Luchtkwaliteit

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 het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen



(luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- 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:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project is met 10 nieuwe woningen aan de Straelseweg en de ondergeschikt gewijzigde situering van 2 bedrijfsgebouwen dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van nieuwe woningen (goed woon- en leefklimaat). Op de grootschalige concentratiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie Pm₁₀ ter plaatse in 2022 15 ug/m³, en was de concentratie NO₂ ter plaatse in 2022 12 ug/m³. De actuele metingen tonen dat de actuele luchtkwaliteit als 'goed' kan worden gekwalificeerd. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse daarom zodanig dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.



5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

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

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in het bebouwd gebied van de kern Venlo, op de overgang van de woonwijk 't Ven naar het bedrijventerrein Veegtes. Er is hierdoor sprake van een gemengd gebied.

In een straal van 50 m vanaf de randen van het plangebied voorzover het de gevoelige objecten (woningen) betreft, zijn een aantal bedrijven gelegen, welke in onderstaande tabel zijn opgenomen:

locatie	soort bedrijf/categorie	richtafstand (gemengd gebied)	feitelijke afstand
bedrijventerrein Veegtes Bedrijf - 1	t/m milieucategorie 2	10 m	aangrenzend



<i>bedrijventerrein Veegtes Bedrijf - 2</i>	<i>t/m milieucategorie 3.2 (opslagverhuur Self Storage)</i>	<i>30 m (geluid)</i>	<i>10 m</i>
<i>bedrijventerrein Veegtes Bedrijf - 2</i>	<i>t/m milieucategorie 3.2 (metaalbewerkingsbedrijf Bodycote)</i>	<i>50 m (geluid) 10 m (geur en stof)</i>	<i>10 m</i>
Straelseweg 568	bedrijf max milieucategorie 3.1/detailhandel (woondecoratie de Knip)	0 m	14 m
Straelseweg 331A	maatschappelijke doeleinden (max. milieucategorie 2)	10 m	50 m

De nieuwe woningen liggen binnen de milieuzone van enkele bedrijven op bedrijventerrein Veegtes voor wat betreft het aspect geluid.

Om te beoordelen of er als gevolg van de activiteiten ter plaatse van Bodycote sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, is op 24 oktober 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door HMB. Op basis van dat (als bijlage aan de plantoelichting toegevoegde) onderzoek kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) overal voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) mits de drie bedrijfsgebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd welke medio november 2023 is verleend ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Hiertoe is in de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuw te realiseren woningen pas in gebruik mogen worden genomen na realisatie van voornoemde bedrijfsgebouwen. Voor piekgeluiden (LAm_{ax}) worden in de dagperiode waardes berekend tot 72 dB(A) als gevolg van laden/lossen, hetgeen mag worden uitgesloten van toetsing. In de avond en nacht wordt aan alle geldende eisen voldaan. Bij de berekende waardes is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen betekenen daarmee geen extra belemmering voor de geluidruimte van Bodycote en een goed woon- /leefklimaat als gevolg van Bodycote is op de onderzoekslocatie gewaarborgd. De zuidoosthoek wordt reeds beperkt door de bestaande woning Straelseweg 343. Bovendien heeft Bodycote in overleg met de HMB aangegeven hier geen uitbreidingsplannen te hebben.

Straelseweg 568 (detailhandel): Het betreffende pand ligt in de huidige situatie volledig ingesloten door bestaande woningen van derden die aanzienlijk dichter bij zijn gelegen dan de nieuw beoogde woningen. Deze inrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Enerzijds is hiermee de geluidruimte van het bedrijf reeds beperkt door de bestaande omliggende woningen, zodat de nieuwe woningen geen inbreuk doen op deze geluidruimte. Anderzijds voldoet de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het bedrijf daarmee per definitie aan de grenswaarde van 50 dB(A) / 70 dB(A) (LAr,LT / LAm_{ax}), en is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het bedrijf gewaarborgd.

Ter plaatse van de achtertuin van de woning aan de Straelseweg 345A (perceel 7586) zal de bedrijfsbestemming vervangen worden door de bestemming 'Wonen' gekregen omdat dit recht



doet aan het bestaande gebruik. Deze gronden komen niet voor bebouwing voor gebouwen in aanmerking; als gevolg hiervan wordt de afstand van de woning tot de bedrijfsfunctie groter, hetgeen ten goede komt aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning.

De woningen maken geen inbreuk op de geluidruimte van omliggende bedrijven en een goed woon- en leefklimaat als gevolg van deze bedrijven op de onderzoekslocatie is gewaarborgd.

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.2.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Signaleringskaart ligt in de omgeving (in een straal van 500 m) van het plangebied één inrichting met risicovolle activiteiten, te weten Bodycote, zoals op onderstaande afbeelding

is te zien:



Figuur 12: uitsnede uit Signaleringskaart

Op de afbeelding is te zien dat de externe veiligheidszones op een afstand van ruim 100 meter ten opzichte van de nieuwe woningen (in het groene kader) zijn gelegen, zodat geconstateerd kan worden dat het aspect externe veiligheid inrichtingen geen belemmering vormt voor het project.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen en de Maas van belang. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 500 m van de meest nabijgelegen transportroute waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden. Het betreft de A67; het plangebied ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour van de A67. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.



Figuur 12: Signaleringkaart transportroutes externe veiligheid

Bij een zone vanaf 200 meter tot het einde van het invloedsgebied dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

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.

Verder is in de omgeving van de projectgebied (binnen een straal van 500 m) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig project.

5.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Circa 10% van het projectgebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of projectgebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in projectgebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het projectgebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar



oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats ten belope van ongeveer 5500 m² (bebouwing én niet-doorlatende erfverharding) ter plaatse van de nieuwe bedrijfsgebouwen en ongeveer 2000 m² ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

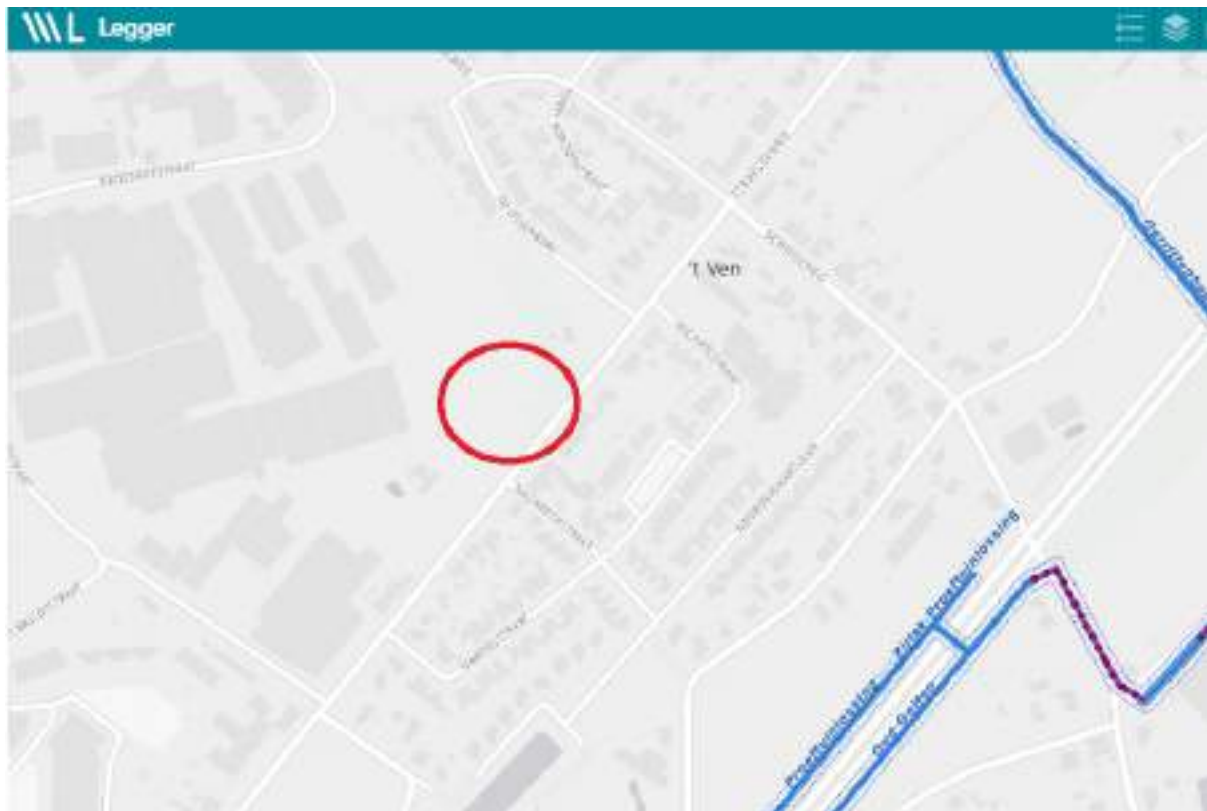
Grondwater

De bodem bestaat blijkens het verkennend bodemonderzoek uit zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken. Het grondwater bevond zich ten tijde van het bodemonderzoek op circa 2,5 m onder maaiveld. De GHG zit op >2 m.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterlopen. Op grotere afstand stromen de (Zijtak) Proeftuinlossing, Oud Golten en de Gerrittenbeek. Voor het overige is er geen

oppervlaktewater in de omgeving. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven waarop de waterlopen ten opzichte van het plangebied (rode cirkel) zijn te zien.



Figuur 13: uitsnede legger waterschap

Het project heeft redelijkerwijs, gezien de afstanden tot de waterlopen geen nadelige effecten.

Hemel- en afvalwater

Infiltratie van hemelwater.

Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats van circa 5500 m² voor de bedrijfsgebouwen en circa 2000 m² voor de 10 woningen. Gelet op het feit dat het gaat om nieuwbouw zal alles afgekoppeld dienen te worden.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens het bodemdoorlatendheidsonderzoek dat is uitgevoerd door Lankelma en als bijlage bij de planstukken is gevoegd, 0,9-1,3 m/dag. Deze gronden zijn derhalve geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=100.

Kwantiteitsberekening



Neerslag T=10 -> 50 mm neerslag/m ²	Neerslag T=100-> 100 mm neerslag/m ²
Te verwerken per woning -> 200 m ² x 0,05 m = 10 m ³	Te verwerken -> 200 m ² x 0,1 m = 20 m ³ per woning
Te verwerken bij bedrijven -> 5500 m ² x 0,05 m = 275 m ²	Te verwerken bij bedrijven -> 5500 m ² x 0,1 m = 550 m ²

Hoewel de gemeente Venlo een bergingseis ken van 50 mm/m², zullen binnen het plangebied wadi's worden gerealiseerd binnen de bestemmingen Groen en Bedrijf - 1, welke onderdeel zullen gaan uitmaken van de landschappelijke inpassing en waarbij uitgegaan wordt van een extreme bui (T=100). Het oppervlak van de voorziening binnen de bestemming Groen bedraagt circa 1475 m². Bij een gemiddelde diepte van 50 cm is dit ruim voldoende om een bui van T=100 te kunnen verwerken.

Het streven is om bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk klimaatadaptief te bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan opslag van water voor hergebruik tot het realiseren van vegetatiedaken.

Een alternatieve uitvoering van de hemelwaterinfiltratie met vergelijkbare capaciteit behoort dus ook tot de mogelijkheden.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

Bouwmaterialen

De gemeente Venlo streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele (lichte) graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

5.5 Gebiedsbescherming

De als Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS) aangemerkte gebieden bevinden zich op een ruime afstand van ongeveer 750 m van het plangebied en de als Natura 2000 (Maasduinen) aangewezen gebieden op meer dan 2 km (zie figuur 14).





Figuur 14: Natura 2000 resp. NNN omgeving plangebied

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Om een mogelijk effect op stikstofgevoelige habitattypen inzichtelijk te maken kan onderzoek naar de neerslag van stikstof noodzakelijk gesteld worden. Voor de doorgang van een initiatief dient te worden aangetoond dat er geen significant negatieve effecten worden voorzien op een omliggend Natura 2000-gebied.

Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. Er dient te worden aangetoond dat met het plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. In het stikstofonderzoek zal met het programma Aerius Calculator de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied (Nordrhein-Westfalen) bevindt zich op een afstand van ruim 2,2 km vanaf het plangebied. Versturende effecten van de nieuw te realiseren woningen en bedrijfsgebouwen op dit gebied zijn niet te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is van verstoring door licht en geluid. Ook een significante optische verstoring is niet voorstelbaar.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator (zie bijlage). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

5.6 Soortenbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort.

Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden



gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders.

Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is op dit moment in gebruik als buitenopslag van bedrijven; er is begroeiing (bomen en struiken) aanwezig die grotendeels geroid moet worden.

Gelet hierop kan een verstoring van flora en fauna door onderhavig project niet worden uitgesloten. Om deze aannahme te staven, is op 5 juni 2023 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Faunaconsult. Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

'Algemene vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.'



Het ecologisch onderzoek is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 is er grotendeels sprake van een 'AMZ-terrein' dat reeds op archeologische verwachtingswaarde is onderzocht en is vrijgegeven. Een klein deel, ter plaatse van de voortuinen en toeritten van de nieuwe woningen, is sprake van een zone met middel tot zeer hoge verwachtingswaarde.



**Actualiseren Archeologische Basiskaart
Gemeente Venlo**

Archeologische beleidskaart
RAAP-adviesdocument 528, kaartbijlage 6-B, schaal 1:15.000

legenda

archeologische verwachting

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;"> <p>zone met een zeer hoge archeologische verwachting</p> <p>40 cm -lkr 100 m²</p> </div> </div> <p style="font-size: 0.7em; margin-top: 5px;">Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient mogelijk in de planvorming een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan beleidsafweging en andere besluitvorming kan plaatsvinden.</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;"> <p>zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting</p> <p>40 cm -lkr 500 m²</p> </div> </div> <p style="font-size: 0.7em; margin-top: 5px;">Behoud van het archeologisch erfgoed in situ is gewenst. Als dit niet mogelijk is, dient mogelijk in de planvorming een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan beleidsafweging en andere besluitvorming kan plaatsvinden.</p>
---	---

Onderzoeken

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 2px solid green; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;"> <p>AME-proces lopend</p> <p>40 cm -lkr 0 m²</p> </div> </div> <p style="font-size: 0.7em; margin-top: 5px;">Zie betreffende onderzoeksrapporten.</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;"> <p>AME-proces algemeen</p> <p>geen restricties geen restricties</p> </div> </div> <p style="font-size: 0.7em; margin-top: 5px;">Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk ongeacht de diepte en omvang van het gebied.</p>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 2px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;"> <p>wateloop</p> </div> </div>	

Figuur 15: Archeologische Beleidskaart

In de zone met middel tot zeer hoge verwachtingswaarde is een verstoring tot maximaal 40 cm onder maaiveld toegestaan zonder archeologisch onderzoek.

In het vigerende bestemmingsplan is aan deze locatie geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Voor het veilig stellen van de op de Archeologische Beleidskaart opgenomen archeologische verwachting is in onderhavig bestemmingsplan de

dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

Alvorens de grond kan worden geroerd tot een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld, dient voor verstoringen met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Binnen deze dubbelbestemming zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld én een groter oppervlak beslaan dan 100 m².

Het aspect archeologie vormt op deze wijze derhalve geen belemmering voor dit plan.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is het plangebied en directe omgeving aangeduid als een 'droge kamponggingen', net buiten de bebouwing van Venlo centrum. Op de cultuurhistorische waardenkaart is een aantal van deze wegen, waaronder de Rijksweg, de Bosberglaan en de Hanikerweg, aangeduid als historische wegen. Ook een aantal wegen en dijken in het buitengebied van Velden is als zodanig aangeduid.

Het plangebied is aangeduid als 'cultuurlandschap'.



Figuur 16: uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo

Droge kamponggingen bevinden zich verspreid over de hele gemeente. De historische kernen grenzen vrijwel allemaal aan de randen van deze kamponggingen. De kern van dit landschapstype wordt gevormd door de open velden. Dit waren oorspronkelijk meerdere kleinschalige ontginningen die aaneengegroeid zijn tot grotere akkercomplexen. Aan de randen van deze akkercomplexen, maar ook elders in de gemeente, komen droge kamponggingen met een rationale en onregelmatige structuur voor. Deze ontginningen zijn over het algemeen jonger en hadden een meer kleinschalig karakter. Met name binnen de variant met velden hebben in de tweede helft van de 20e eeuw grote ruimtelijke ingrepen plaatsgevonden in de

vorm van woningbouw. De van oorsprong kleinschalige rationele en onregelmatige kamptongingen hebben in de loop van de 20e eeuw door schaalvergroting hun kleinschalige karakter verloren.

Op basis van deze cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo is geconstateerd dat er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied, dat inmiddels geheel wordt omringd door bedrijfs- en woonbebouwing.

Deze conclusie wordt bevestigd door de gegevens als vermeld op onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg, waarop het plangebied zelf is aangeduid als 'bouwland/veld' en de Straelseweg zelf ter hoogte van het plangebied en verder richting het noordoosten is aangeduid als een weg uit de periode 1806-1890.



Figuur 16a: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg

Door onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Het plangebied voorzover het de nieuwe woningen betreft, wordt rechtstreeks ontsloten op de Straelseweg. Voor de Straelseweg geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/u. Het profiel deze weg is hierop toegesneden, waarbij aan beide zijden langspaarkeervakken zijn aangebracht, evenals een trottoir dat op gelijk niveau als de rijbaan ligt en in breedte varieert naar gelang er sprake is van een wegversmalling. Tussen de langspaarkeervakken bevinden zich groenperkjes met bomen en struiken. Verder zijn snelheidsbeperkende maatregelen in de vorm van drempels aangelegd.



Vanuit de Straelseweg kan ofwel via de Schoolweg, ofwel via de Nijmeegseweg de Weselseweg bereikt worden welke toegang geeft tot de A67 welke het verkeer in oostelijke (Duitsland) en westelijke (Eindhoven) richting verspreid.

De Nijmeegseweg en de Weselseweg kennen een maximum snelheid van 50 km/u.

In de omgeving van het plangebied zijn ook openbaar vervoersmogelijkheden. De dichtstbij gelegen bushalte Winkelveldstraat (lijn 5 richting Venlo) bevindt zich aan de Straelseweg, op loopafstand van het plangebied (circa 300 m).

Het plangebied voorzover het de nieuwe bedrijfshallen (fase 5, 6 en 7) betreft, wordt via een te realiseren toerit binnen het plangebied, aangesloten op de bestaande toerit van fase 1 t/m 4 en ontsloten op de Groethofstraat die over gaat op de Van Leeuwenhoekstraat en uitkomt op de Laurens Janszoon Costerstraat om van daaruit de Nijmeegseweg te bereiken. De nieuwe toerit heeft een breedte van ruim 7 meter en er is een keerlus in aangebracht met een diameter van 25 meter waardoor ook vrachtwagencombinaties de mogelijkheid hebben om te keren.

Het plandeel voor de drie bedrijfsgebouwen leidt in het geheel niet tot extra verkeersbewegingen in relatie tot het reeds planologisch toegestane gebruik; het dichter op de ontsluitingsweg bouwen heeft geen consequenties voor het aantal verkeersbewegingen.

Het plandeel waar de bedrijfsbestemming plaats maakt voor 10 woningen, zal het verkeer dat gerelateerd moet worden aan een gemiddeld hier toegestaan bedrijf verdisconteerd worden met het verkeer afkomstig van 10 woningen. De verkeersgeneratie van beide functies zijn onderstaand met elkaar vergeleken:

functie	verkeersgeneratie	Maat	totaal
bedrijf bezoekers- en arbeidsextensief	10 per 100 m ² BVO	1000 m ² BVO	100
wonen	8 per woning	10 woningen	80

Uit deze tabel blijkt dat het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming Wonen niet leidt tot extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project als geheel heeft hierdoor geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid, hoeve wel soort verkeer aan de Straelseweg van bedrijfsmatig (en groter) verkeer wijzigt in regulier autoverkeer, hetgeen de verkeersveiligheid eerder ten goede zal komen.

Vanuit de Straelseweg is er een calamiteitendoorgang voorzien met een breedte van 3,5 meter; het betreft een weg die is afgesloten en alleen toegankelijk is voor hulpdiensten zodat de bedrijven ook via de achterzijde benaderd kunnen worden en in geval van nood personen ook via die zijde het gebied kunnen verlaten.

5.8.2 Parkeren

De parkeernorm op basis van het CROW betreft voor tweekappers minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein welke per stuk minimaal 6 meter diep en 2,5 breed zijn.

Elke woning heeft een lange oprit met een lengte van ten minste 12 meter. Dit biedt de mogelijkheid om twee voertuigen achter elkaar op eigen terrein te parkeren. Verder zijn er in het openbaar gebied vóór de woningen nog eens 10 langspaarkeervakken welke nu feitelijk nauwelijks gebruikt worden. Deze 16 bestaande vakken zullen zodanig worden heringericht, dat ze de bereikbaarheid van de opritten naar de woningen niet blokkeren; daardoor zullen er 10 vakken resteren.

Voor een bezoekers- en arbeidsextensief bedrijf is per 100 m² BVO gemiddeld 1 parkeerplaats nodig. Per bedrijfsgebouw is de parkeerbehoefte onderstaand weergegeven:

Bedrijf	BVO	parkeerbehoefte (afgerond)	parkeerplaatsen voorzien
fase 5	933 m ²	10	20
fase 6	497 m ²	5	8
fase 7	707 m ²	8	17

Verder zijn er nog 4 extra parkeerplaatsen opgenomen die voor alle bedrijven gebruikt kunnen worden. Op onderstaande afbeelding is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven. Hieruit blijkt dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is voorzien:



Figuur 17: potentielesituering parkeergelegenheid woningen



Figuur 18: potentielesituering parkeergelegenheid bedrijven

5.9 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zullen in ieder geval voldoen aan 'BENG'.

In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- de woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woningen zullen worden aangesloten op een bodemwarmtepomp ter verwarming en koeling van de woning, mits dit passend is binnen de beperkingen als gevolg van de boringsvrije zone van de Venloschol;
- in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst, waarin het aspect planschade-afwenteling, zoals bedoeld in art. 6.4a Wro met initiatiefnemer wordt geregeld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Limburg en Waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.



Overleg

In het kader van het wettelijk overleg heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. Er was geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in februari 2023 omwonenden van het plangebied en overige belanghebbenden in kennis gesteld van de plannen. Het verslag van de omgevingsdialoog is ter hand gesteld aan het bevoegd gezag en de reacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wezenlijke veranderingen in het plan.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Planstukken

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

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

7.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.



Bedrijf -1 (Artikel 3)

Binnen deze bestemming is primair het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de bijlage (Lijst van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2 toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, extensief recreatief gebruik, bermen en beplanting, parken, waterhuishoudkundige voorzieningen, (overkluisde) waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen'

Verkeer (Artikel 5)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen met daaraan ondergeschikt bermen en beplanting, straatmeubilair, kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut.

Wonen (Artikel 6)

Binnen deze bestemming is het toegestaan een woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze artikelen bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

