

Bestemmingsplan 'Woningbouw Holleweg-Springbeekweg, Hout-Blerick

Bouwbedrijf Linssen B.V.

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Woningbouw Holleweg-Springbeekweg, Hout-Blerick

Bouwbedrijf Linssen B.V.

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07482
IDN:	NL.IMRO.0983.BP201428HOLSPRING-ON01
Datum:	8 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. Linssen, Bouwbedrijf Linssen B.V.
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	Juni 2011
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	8 juni 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Hout-Blerick, woningbouw, Holleweg-Springbeekweg, terrein Heuvelmans
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van negen woningen nabij de Holleweg-Springbeekweg in de kern van Hout-Blerick.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Afweging beleidskader	14
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	15
3.1 Beschrijving plangebied	15
3.2 Beschrijving project	17
3.3 Duurzaamheid	20
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	20
4. ONDERZOEK	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Geluid	23
4.1.2 Bodem	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	26
4.1.4 Milieuzonering	28
4.1.5 Externe veiligheid	28
4.2 Natuur en landschap	30
4.3 Flora en fauna	30
4.4 Waterhuishouding	32
4.5 Hoogwaterproblematiek	35
4.6 Verkeerskundige aspecten	35
4.7 Leidingen en infrastructuur	36
4.8 Archeologie	36
4.9 Cultuurhistorie	41
4.10 Economische uitvoerbaarheid	41
5. AFWEGING BELANGEN	43
6. PLANSTUKKEN	45

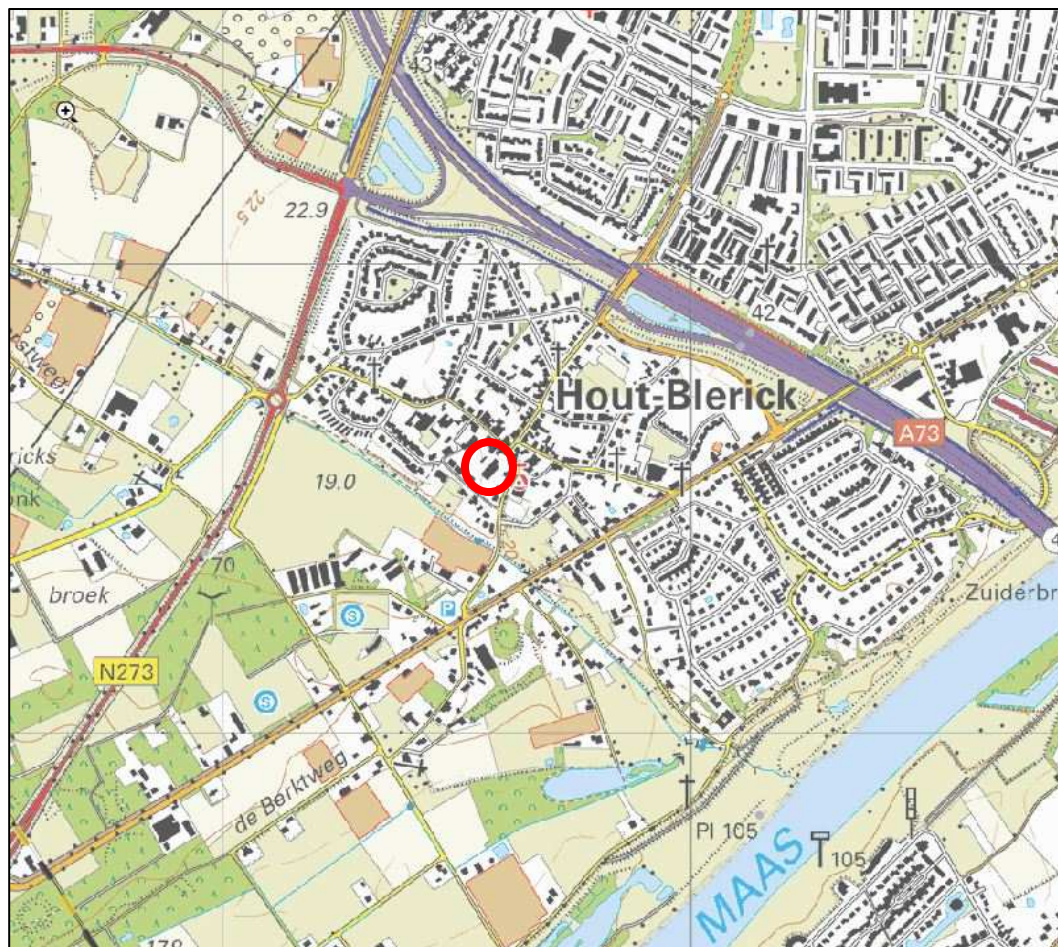
6.1 Planstukken	45
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	45
6.3 Toelichting op de regels	45
6.3.1 Inleidende regels	46
6.3.2 Bestemmingsregels	46
6.3.3 Algemene regels	47
6.3.4 Overgangs- en slotregels	48
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 49
 8. PROCEDURE	 51

Afzonderlijke bijlagen

- Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick, gemeente Venlo, rapportnummer 07101744, d.d. 11 februari 2009
- HMB asbest, Volledige Asbestinventarisatie conform BRL 5052, locatie: Holleweg 4 te Hout-Blerick, rapportnummer 04-1006-01, d.d. 17 januari 2005
- Econsultancy, Verkennend onderzoek asbest in bodem Holleweg/ Springbeekweg (ong.) te Hout-Blerick in de gemeente Venlo, rapportnummer 14112130, d.d. 11 februari 2015
- Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Holleweg & Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo, rapportnummer 07101745, d.d. 20 april 2009
- ARC, Een aanvullend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Holleweg te Hout-Blerick, gemeente Venlo (L), ARC-Projectcode 2009/223, d.d. 15 december 2009
- ADC ArcheoProjecten, Venlo Hout-Blerick/Hollweg, Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, ADC Rapport 2532, november 2010

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van zes levensloopbestendige en/of starterswoningen en drie vrijstaande en/ of vrijstaand geschakelde woningen op een voormalige bedrijfskavel tussen de Holleweg en Springbeekweg in het dorps hart van Hout-Blerick.



Afbeelding 1. Topografische kaart met globale locatieaanduiding (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' van de gemeente Venlo. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2010 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Volgens dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking aan het plan te willen verlenen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor het bestemmingsplan vastgelegd.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het gevoerde overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4)..

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn. Er vindt nieuwbouw plaats binnen het stedelijk gebied van

Venlo, waarbij geen negatieve effecten op natuurwaarden, het watersysteem en/ of de landschappelijke kwaliteiten ontstaan. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Overigens past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende regionale vraag is aangetoond. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van beschikbare ruimte in de vorm van een voormalige bedrijfslocatie, binnen het stedelijk gebied, die goed kan worden ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 8 april 2015, Zaaknummer 201401119/1/R1

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.



Afbeelding 2. Uitsnede POL2014 kaart Zonering Limburg (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de be-

staande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat. De opdracht aan gemeenten moet luiden om bestaande harde plancapaciteit te specificeren waar dat in het plan (nog) ontbreekt en deze te voorzien van een uiterste houdbaarheidsdatum, zodat bestaande bouwtitels komen te vervallen of binnen maximaal 5 jaar na inwerkingtreding van POL2014 benut zijn.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt voorzien in levensloopbestendige (starters)woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bebouwd gebied en meer specifiek in stedelijk gebied. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde herstructurering van een bedrijfslocatie naar een meer passende woonfunctie functioneel inpasbaar. Ook past het initiatief binnen de beleidsmatige woningbouwkaders. Omdat er sprake is van harde planafspraken welke dateren van voor de vaststelling van het POL2014 zijn er voor dit project geen afspraken noodzakelijk wat betreft het onttrekken van bestaande woningen aan de woningvoorraad. Het initiatief past dan ook binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn

op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt dit geen belemmering.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming
2. Nieuwbouw die iets toevoegt
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Met onderhavig plan worden negen woningen gerealiseerd in de koopsector, waarbij in ieder geval zes woningen op de begane grond beschikken over een volledig woonprogramma. Dit betekent dat deze woningen levensloopbestendig zijn en goed aansluiten bij de marktvraag onder bijvoorbeeld 55-plussers.

Het bouwplan is in kwantitatief opzicht opgenomen in het woningbouwprogramma voor Hout-Blerick.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

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

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

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

Majeure opgaven:

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

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

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;

- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Kernopgave

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

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

Ruimte in de stad

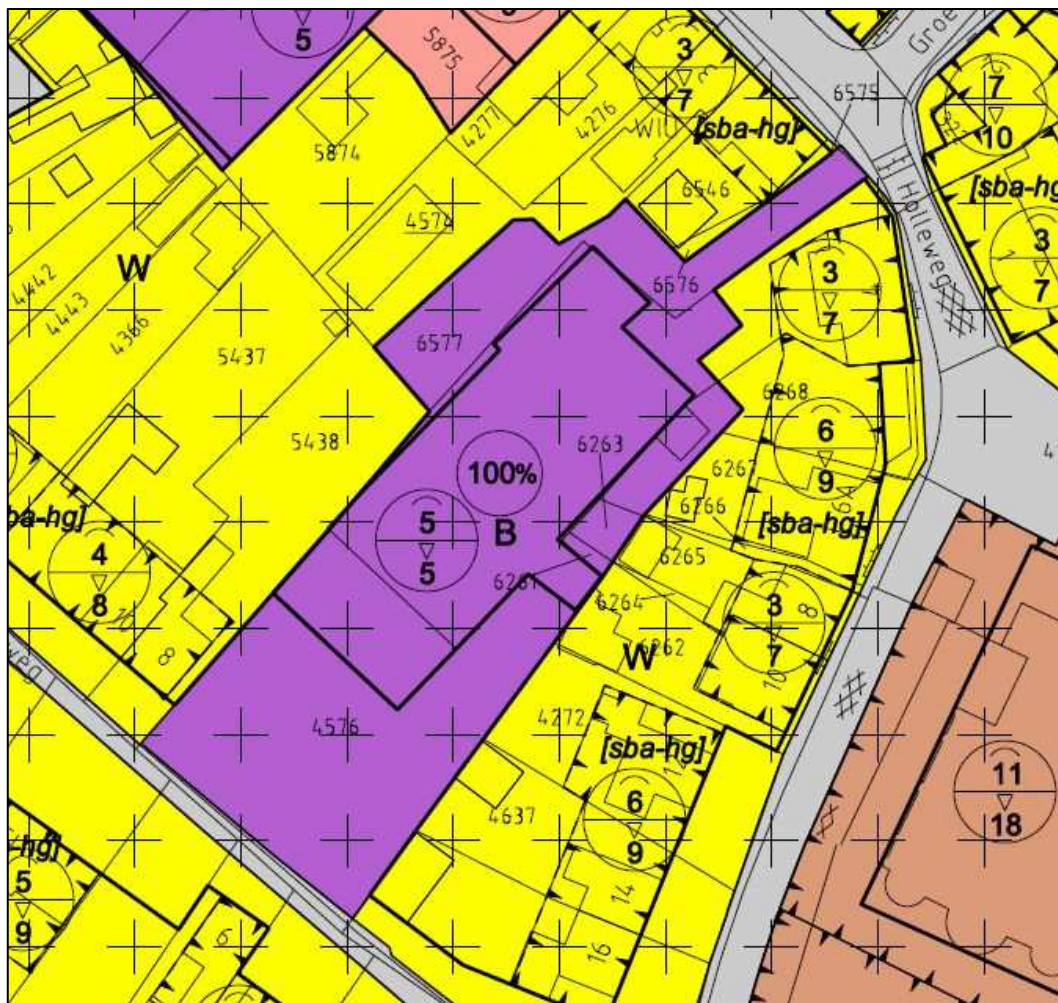
In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats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

Afweging Ruimtelijke Structuurvisie 2014

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied en aangeduid als woongebieden (accent op wonen, inzetten op sterkere mix werken - milieucategorie 1 en 2- en diensten). Omdat er sprake is van een herstructureringslocatie waarbij het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele woonbehoefte in het gebied wordt het plan niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 bevonden.

Vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', zoals dat gewijzigd is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 26 mei 2010. De betreffende gronden zijn grotendeels bestemd als 'Bedrijf'.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle bedrijven;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren;
- voorzieningen van algemeen nut;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- groenvoorzieningen.

Het oprichten van nieuwe burgerwoningen binnen deze bestemming is blijkens de vigerende gebruiks- en bouwregels niet toegestaan.

Een klein gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor:

- het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en waaronder tevens inbegrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- aan huis gebonden beroepen;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebruik als tuin is toegestaan binnen deze bestemming. Het gebruik als openbare weg niet.

In het bestemmingsplan zijn geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen waarmee het gehele project wel gerealiseerd kan worden.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen bouw en het voorgenomen gebruik niet afwijken van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van de woningen in het plangebied juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

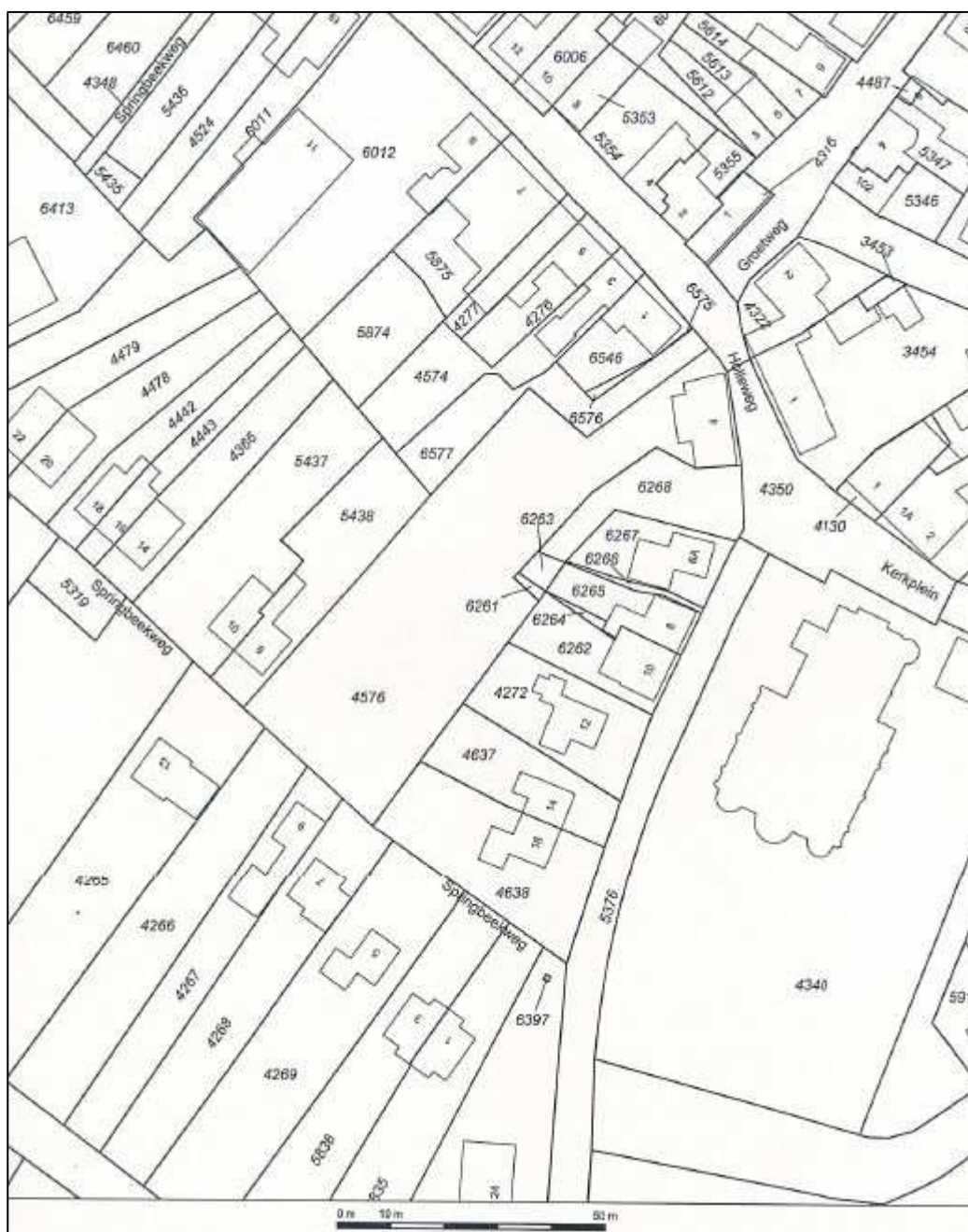
3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Hout-Blerick nabij de Holleweg 4 en Hoverhofweg 1 (ook wel terrein Heuvelmans genoemd). Kadastraal is het terrein bekend als gemeente Venlo, sectie L, nummers 4576, 6261, 6263, 6674, 6577, 6575, 6576 en 6268 (ged.). De achterzijde van het terrein is gelegen aan de Springbeekweg.

Het betreffende perceel was in gebruik als mengvoederbedrijf (graanmalerij) en is in dat kader grotendeels nog bebouwd. Voor de betreffende bebouwing is reeds in 2005 een sloopvergunning aangevraagd.

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een graanmalerij, een houten schuur en een tuinkas. Het overige deel van het terrein, in de richting van de Springbeekweg is in gebruik als grasland. Een klein gedeelte van het terrein is braakliggend.

De omgeving van deze bedrijfslocatie is overwegend in gebruik voor woondoeleinden bestaande uit grondgebonden woningen in één bouwlaag met kap.



Afbeelding 4. Bestaande kadastrale situatie



Afbeelding 5. Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: GISViewer provincie Limburg)

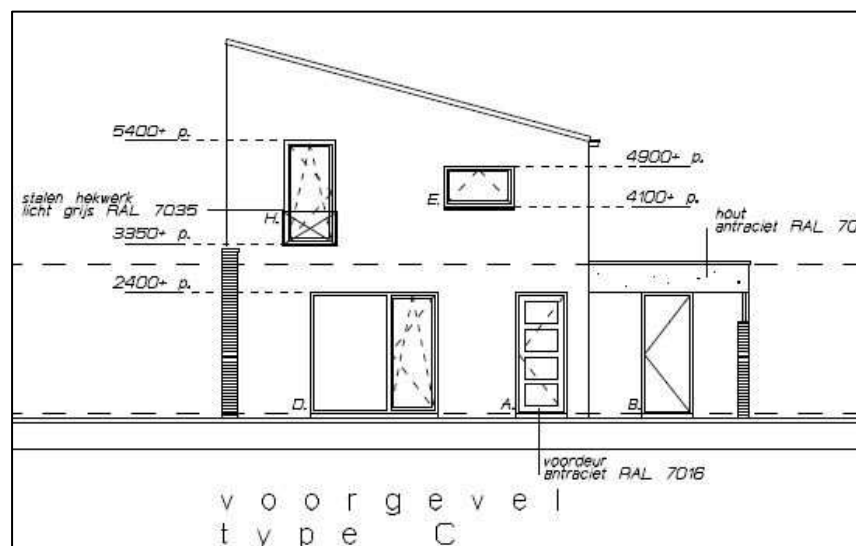
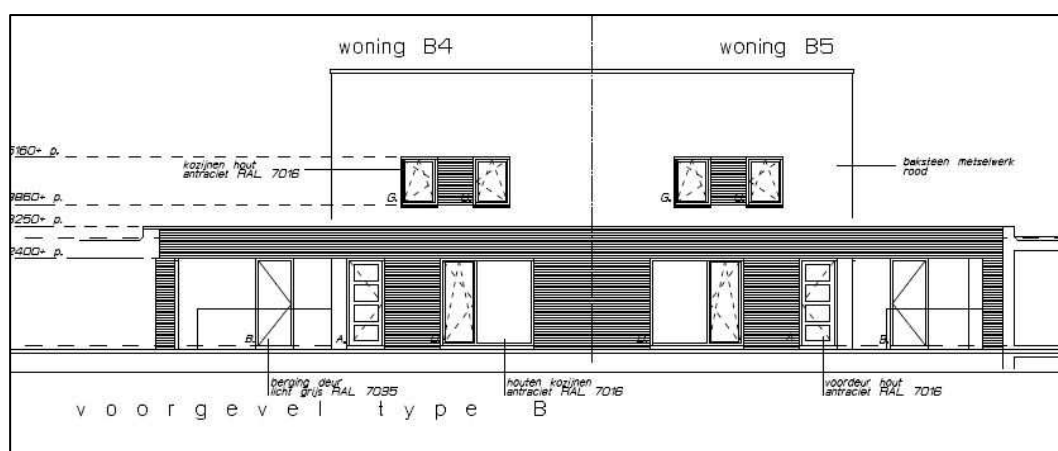
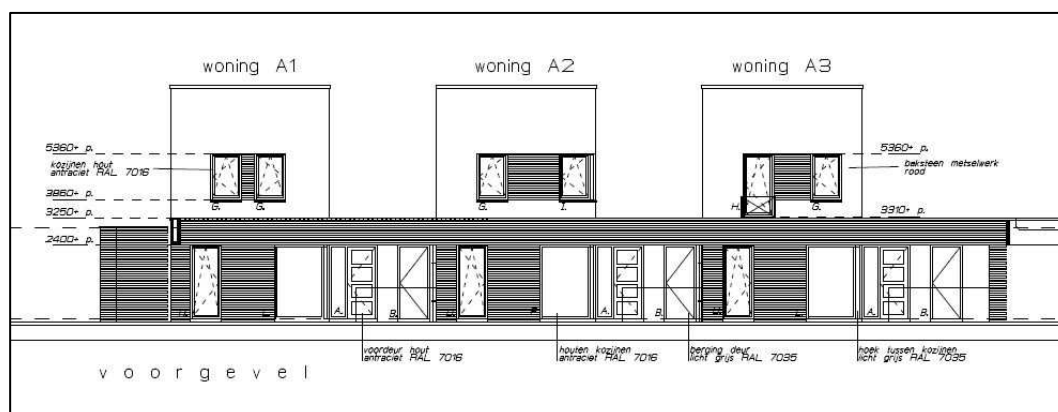
3.2 Beschrijving project

Het bouwplan bestaat uit twee delen, namelijk de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige of starterswoningen aan een hofje, bereikbaar via de Holleweg en drie vrijstaande en/ of vrijstaand geschakelde woningen aan de Springbeekweg.



Afbeelding 6. Nieuwe situatie

De zes grondgebonden woningen zijn geschakeld, aaneengebouwd en vrijstaand gesitueerd (in drie verschillende typen). De goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter (2,5 bouwlaag) en de afdekking bestaat uit een plat dak bij de aanbouwen en schuine kap bij het hoofdgebouw. Alle woningen beschikken over een carport welke aan 3 wanden gesloten zal zijn.



Afbeelding 7. Impressie voorgevelaanzichten 3 typen levensloopbestendige woningen

Het hofje zal worden voorzien van een groene invulling welke zichtbaar is vanaf de Holleweg. Aan de zuidzijde, nabij de toegangsweg naar de Holleweg, worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit parkeergedeelte wordt van de achterliggende bestaande achtertuinen afgeschermd door middel van een muur van 3,25 meter hoog.

Het bijbehorende onbebouwde terrein aan de Springbeekweg, dat nu ook nog als 'Bedrijf' is bestemd, wordt bebouwd ten behoeve van drie vrijstaande en/ of vrijstaand geschakelde woningen. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6 meter zal bedragen.

In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen welke regelt dat alvorens het bouwplan ontwikkeld mag worden, eerst alle bestaande opstallen (zoals aanwezig bij de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan) gesloopt moeten zijn.

3.3 Duurzaamheid

Bij de realisering en ontwikkeling van het project zal voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er zal zodanig gebouwd moeten worden dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente en het Bouwbesluit vastgestelde eisen.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, temidden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste bouw van de negen grondgebonden woningen wijzigt het gebruik van terrein van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Gezien de aangrenzende, overwegende, woonfuncties en het opnemen van een niet-milieubelastende functie (in de vorm van wonen) worden er vanuit functioneel oogpunt geen belemmeringen gezien voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De nieuwe bebouwing betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 5,5 meter aan het hofje en 6 meter aan de zijde van de Springbeekweg. Gezien de omgeving worden de woningen halfvrijstaand (geschakeld), danwel vrijstaand (geschakeld) gerealiseerd. Ook dit past in het wisselende stedenbouwkundige historische dorpsbeeld van Hout-Blerick en de bestaande bebouwingscontouren aan de Springbeekweg.

De nieuwe bebouwing zal dan ook niet alleen bij de vigerende maatvoering aansluiten, maar ook bij bestaande afmetingen van de bebouwing in de directe omgeving.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen bouw zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving en er derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Verkeerslawaaai

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Voor wegen met een dergelijke snelheid gelden geen geluidszones en daarmee ook geen eisen aan de geluidbelasting vanuit de Wet geluidhinder.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen de onderzoekszone (200 meter) van 50 km-uur wegen of snelwegen (350 meter onderzoekszone).

Een akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

Omdat er sprake is van een bestemmingswijziging naar wonen op een (voormalige) bedrijfslocatie is het noodzakelijk dat er minimaal een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd op de locatie. Dit bodemonderzoek² is uitgevoerd door Econsultancy. Uit de samenvatting en conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

- *Deellocatie A: onverdacht terreindeel*

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, lood, zink en PAK. Het aangetroffen gehalte aan zink overschrijdt tevens de Maximale Waarde Wonen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink en PAK. De aangetroffen gehalten aan nikkel, zink en PAK overschrijden eveneens (plaatselijk) de Maximale Waarde Wonen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt.

² Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick, gemeente Venlo, rapportnummer 07101744, d.d. 11 februari 2009

- *Deellocatie B: bovengrondse sojaolietanks (4.00 en 8.00 liter) en een voormalige bovengrondse HBO-tank (1.200 liter).*

De bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie en/ of vluchtige aromaten. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Aangezien uit de doelmatigheidstoets blijkt dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging, alsmede de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt hier volledigheidshalve verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlage.

Omdat het onderzoek, zoals ook vermeld in het rapport, niet is uitgevoerd conform NEN 5707 is voor het onderdeel asbest een afzonderlijk onderzoek uitgevoerd.

Asbestinventarisatie

Door HMB Asbest is in 2005 een volledige asbestinventarisatie uitgevoerd vanwege de voorgenomen sloop van de voormalige mengvoederfabriek³. De bebouwing is, na het uitvoeren van deskresearch, visueel geïnspecteerd. Tijdens deze inspectie zijn diverse materiaalmonsters genomen van asbestverdacht materiaal. Uit de resultaten van het deskresearch, de visuele inspectie en de monsteranalyses kan worden geconcludeerd dat er enkele installaties en materialen asbesthoudend zijn (zie tabellen 1 en 2 in het betreffende onderzoeksrapport). Een deel van de bebouwing is nog niet onderzocht, omdat deze alleen door middel van destructieve handelingen toegankelijk zijn.

Voordat wordt aangevangen met het slopen van het pand worden alle asbesthoudende materialen verwijderd en afgevoerd. Dit zal gebeuren door een deskundig sloopbedrijf (conform BRL5050). Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een werkplan opgesteld.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt hier volledigheidshalve verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlage.

³ HMB asbest, Volledige Asbestinventarisatie conform BRL 5052, locatie: Holleweg 4 te Hout-Blerick, rapport-nummer 04-1006-01, d.d. 17 januari 2005

Verkennd onderzoek asbest in bodem

Door Econsultancy is, als gevolg van het aantreffen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld van de onderzoekslocatie ten tijde van het in 2009 door Econsultancy uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 07101744 VEN.WUT.NEN; d.d. 11 februari 2009) een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd⁴. Bovendien zijn destijds in de bovengrond tevens zeer plaatselijk in zwakke mate bijmengingen met zintuiglijk bodemvreemd materiaal (puin en kolengruis) aangetroffen.

Het verkennend onderzoek asbest in bodem heeft tot doel vast te stellen of de onderzoekslocatie 'verdacht' dan wel 'onverdacht' is voor de aanwezigheid van asbest, teneinde te bepalen of er mogelijk milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uit de huidige informatie blijkt dat er sprake is van voormalige en/ of huidige bodembelasting op de onderzoekslocatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het aantreffen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld van de onderzoekslocatie en het zeer plaatselijk aantreffen van bijmengingen met zintuiglijk bodemvreemd materiaal (in zwakke mate puin en kolengruis) in de bovengrond, welke ten tijde van het in 2009 door Econsultancy uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 07101744 VEN.WUT.NEN; d.d. 11 februari 2009) zijn aangetroffen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie is (niet-) hechtgebonden asbest.

Op basis van de huidige informatie is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE). Het doel van het onderzoek in deze situatie is vast te stellen of de verdenking al dan niet terecht is en in hoeverre de bepalingsgrens wordt overschreden.

Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de toplaag (maaiveldinspectie) zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie zintuiglijk (> 16 mm) asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Deze asbestverdachte (plaat-)materialen zijn ter plaatse van asbestinspectiegat 09 aangetroffen. Ter plaatse zijn 3 verschillende soorten asbestverdachte (plaat-)materialen waargenomen (monster M1, M2 en M3). Verder zijn nergens op het maaiveld van de onderzoekslocatie zintuiglijk (> 16 mm) asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. De 3 verschillende soorten asbestverdachte (plaat-)materialen blijken allemaal daadwerkelijk asbesthoudend te zijn. Monster M1 bestaat uit golfplaat met 12,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest en 3,5% hechtgevonden crocidoliet-asbest. Monster M2 bestaat uit golfplaat met 12,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest. Monster M3 bestaat uit vlakke plaat met 3,5% hechtgebonden chrysotiel-asbest.

⁴ Econsultancy, Verkennd onderzoek asbest in bodem Holleweg/ Springbeekweg (ong.) te Hout-Blerick in de gemeente Venlo, rapportnummer 14112130, d.d. 11 februari 2015

De niet-verharde bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak grindig, matig siltig, matig fijn zand en plaatselijk uit sterk zandig leem. De met beton of stelconplaten verharde bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Zeer plaatselijk is deze met beton of stelconplaten verharde bovengrond zwak grindig. De ondergrond bestaat uit matig siltig, matig fijn zand of sterk zandig leem.

De bovengrond is zeer plaatselijk zwak puinhoudend, zwak kolengruishoudend en/ of zwak baksteenhoudend. Tijdens de visuele inspectie van het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk (fractie > 16 mm) nergens asbestverdachte (plaat-)materialen in de bodem van de asbestinspectiegaten aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk ook geen verontreinigingen waargenomen.

In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Econsultancy adviseert echter wel de asbesthoudende (plaat-) materialen op het maaiveld van de onderzoekslocatie door middel van hand-picking te laten verwijderen door een erkend bedrijf. In geval van grondwerkzaamheden op de onderzoekslocatie behoeven er ten aanzien van de parameter asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn

stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de realisatie van negen grondgebonden woningen ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de herbouw. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2015 circa 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 circa 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor bouw van de woningen. Naar verwachting zal door voorschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Onderhavige woningbouw voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen functie. De bouw van de woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteit.

4.1.4 Milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen, zoals een kerk, bakker, friture en cateringbedrijf. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van deze categorie 1- en 2-inrichtingen (met een maximale indicatieve milieuzone van 30 meter voor de kerk en het cateringbedrijf). Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' blijkt ook dat de aanwezige inrichtingen in de kern geen onevenredige hinder veroorzaken voor gevoelige functies binnen het plangebied en daarbuiten.

Geurhinder

Buiten het plangebied is het voormalige pluimveebedrijf van Heuvelmans gelegen. Op 21 april 2015 zijn de milieurechten van dit bedrijf ingetrokken. Bij het onherroepelijk worden van de betreffende beschikking hoeft derhalve geen rekening meer gehouden te worden met de (voormalige) milieurechten van dit bedrijf.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat voor de nieuwe woningen uitgegaan kan worden van een gunstig woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven door de komst van de nieuwe woningen niet in hun bestaande milieugebruiksruimte belemmerd worden.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), (regeling) Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor het groepsrisico geldt een verplichting tot verantwoording. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Bevi. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Venlo en de Risicokaart Nederland.

Risicovolle inrichtingen

Op een afstand van circa 1 kilometer bevindt zich de meest nabij het plangebied gelegen risicovolle inrichting, betreffende het BP-tankstation Klaver BV (met LPG-installatie). De plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting bedraagt 45 meter. Het invloedsgebied heeft een omvang van 150 meter. Gezien de afstand tot het benzineservicestation vormt deze inrichting geen risico voor onderhavig bouwplan.

Spoor

Het plangebied is op een afstand van meer dan 2 kilometer tot het meest nabij gelegen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt gelegen. Gezien de afstand tot het spoor vormt deze inrichting geen risico voor onderhavig bouwplan.

Wegverkeer

In het Basisnet weg wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen, zijnde de A73/A74 en N273.

Water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied is gelegen op circa 900 meter ten noordwes-

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

ten van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico vormt voor het plangebied.

Leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woningen. De dichtstbijzijnde ondergrondse gastransportleidingen zijn gelegen ten zuiden van Hout-Blerick, parallel aan de Maas (op een afstand van circa 450 meter van het plangebied).

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.2 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het omgevingsplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet 1998* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juri-

disch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van tabel 3 en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van tabel 2. Voor soorten van tabel 2 en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten door de provincie Limburg begrensde gebieden van de kaart 'Natuur' met daarop het natuurnetwerk. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

Natuurwaarden

In de huidige situatie is het terrein nog deels bebouwd met bedrijfsgebouwen. Onbebouwde terreindelen liggen braak of zijn als grasland in gebruik.

Voor de sloop van de bedrijfsbebouwing is reeds een sloopvergunning verleend.

Methode

In het plangebied is geen opgaande begroeiing aanwezig. Vanwege de reeds verleende sloopvergunning en de aard van het gebouw wordt het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek naar de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- of diersoorten dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor de volledigheid zijn wel de beschikbare provinciale natuurgegevens geraadpleegd.

Beschermde soorten

In het plangebied en de directe omgeving ervan, komen volgens de provinciale gegevens geen beschermde broedvogel- of plantensoorten voor.

Gezien de aard van het plangebied en beschikbare gegevens, zijn in het plangebied mogelijk alleen algemene grondgebonden zoogdieren (zoals Mol, Konijn, Veldmuis etc.) te verwachten. Voor deze soorten zal ook in de nieuwe situatie in het plangebied, maar ook de directe omgeving, voldoende ruimte blijven.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied en de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het

plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, wordt verder flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

4.4 Waterhuishouding

Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van

industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Integraal Waterplan Venlo

Op 21 december 2005 is het 'Integraal Waterplan Venlo' vastgesteld. Het waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het Integraal Waterplan Venlo is een integrale benadering van stedenschoon, toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld die de wenselijke situatie over 30 jaar weergegeven. Het Integraal Waterplan Venlo behandelt de streefbeelden voor de stroomgebieden van de verschillende beken en stadswateren in de gemeente Venlo. Verder worden de functies en het ambitieniveau voor de verschillende watersystemen aangegeven.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In december 2007 is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017 (ook GRP+ genoemd) vastgesteld. In het GRP+ geeft de gemeente aan hoe ze invulling denkt te geven aan haar zorgplicht. Het GRP+ heeft zich niet langer beperkt tot het beheer van het gemeentelijke rioolstelsel. Het GRP+ is een veel breder onderwerp geworden waarbij de aandacht ook is gericht op oppervlaktewater, afvoer van hemelwater en grondwater.

De doelen van het GRP+ zijn als volgt:

1. Het inzamelen en transporteren van het afvalwater dat op gemeentelijk grondgebied vrijkomt. Dit levert een bijdrage aan de volksgezondheid en de bescherming van het milieu.
2. Het inzamelen en transporteren van overtollig hemelwater dat niet op oppervlaktewater kan lozen of in de bodem kan infiltreren, volgens de trits vasthouden bergen afvoeren (IWPV spoor 1: lang vasthouden, langzaam afvoeren).
3. Streven naar een duurzaam milieu. Dit betekent ook het beperken van vuilemissie (vanuit de riolering) naar oppervlaktewater en bodem en op een duurzame wijze met (hemel)water omgaan volgens de trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken (onderdeel spoor 2 IWPV).
4. Beperken van de (grond)wateroverlast.
5. Minimaliseren van de kans op calamiteiten en overlast (anders dan als gevolg van hevige neerslag).
6. Doelmatig beheer en onderhoud ten behoeve van functioneel gebruik van bestaande en nieuwe voorzieningen voor stedelijk water (IWPV spoor 3 zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie).
7. Bevorderen bewustwording duurzaam waterbeheer bij de gebruikers van het watersysteem (IWPV spoor 5 proces en zorg).

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn bodem & grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Bodem & grondwater

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 58 oost, 1968, uit een loopodzolgrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Twente.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt circa 17 meter + NAP, waardoor het grondwater zich op circa 11 meter beneden maaiveld zou bevinden. Zowel het freatisch grondwater als het water van het eerste watervoerende pakket stroomt in zuidoostelijke richting, in de richting van de Maas.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- en/ of grondwaterwingebied (bron: Verkennend bodemonderzoek Econsultancy, 11 februari 2009).

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

In het plangebied zal een nieuw gescheiden afvalwatersysteem worden aangelegd.

Hemelwater

Infiltratie zal moeten plaatsvinden overeenkomstig de richtlijnen van zowel de gemeente (zoals aangegeven in het Integraal Waterplan, de gemeentelijke bouwverordening en het GRP+) als het waterschap. Dit betekent dat hemelwater dient te worden behandeld volgens de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

In het kader van het definitieve bouwplan wordt bij het opstellen van het civieltechnisch plan rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten en wordt voorzien in adequate infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten, waarbij de wateropgave voor de toename van het verhard oppervlak van het plan wordt bepaald op basis van een T=10 bui waarbij 50 mm geborgen dient te worden.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief

waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als bijvoorbeeld ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak, gezien de bestaande bebouwing en verhardingssituatie, minder dan 2.000 m². Het plangebied is niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is, mede gezien de bestaande situatie, derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Hoogwaterproblematiek

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren van 14 juli 2006.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Vanuit de Waterwet, Waterregeling en het Waterbesluit bestaan er dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.6 Verkeerskundige aspecten

De woningen aan het hofje worden via een nieuwe toegangsweg ontsloten op de Holleweg. De drie woningen in het westelijk plangebied worden rechtstreeks ontsloten op de Springbeekweg. Ondanks dat deze laatste weg alleen toegankelijk is voor bestemmings-

verkeer, zijn beide genoemde wegen wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van deze woningen en een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied. Gezien het verdwijnen van een bedrijfsbestemming is er planologisch gezien per saldo slechts sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, in relatie tot de huidige planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten met bijbehorende verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

Voor woningen (in het middeldure segment in de bebouwde kom van Venlo in, volgens opgave van het CBS, weinig stedelijk gebied) dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Dit betekent dat in principe voor de zes levensloopbestendige (starters)woningen op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal 11 parkeerplaatsen. De zes levensloopbestendige woningen beschikken over een eigen opstelplaats en daarbij aan het hofje nog 6 parkeerplaatsen. In totaal zijn daarmee in het gebied 12 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Voor de drie woningen aan de Springbeekweg geldt dat hier in minimaal 6 parkeerplaatsen voorzien dient te worden. De woningen beschikken elk over een garage en de mogelijkheid om te voorzien in een dubbele oprit. Daarmee zijn er op eigen terrein voor dit deelgebied per woning 2 parkeerplaatsen en in totaal derhalve 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernormen.

4.7 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woningen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.8 Archeologie

Uit de archeologische advieskaart van de gemeente Venlo blijkt dat aan het plangebied een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend.

Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een historisch onderzoek en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Voor deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij planvorming van minimaal 40 cm diepte en een omvang van 100 m²; tevens wordt aanbevolen om altijd archeologisch onderzoek binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats te laten uitvoeren.

Bureauonderzoek

Voor onderhavige locatie is gestart met het uitvoeren van een bureauonderzoek⁶. In het bureauonderzoek zijn aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen de volgende conclusies opgenomen:

Ongeveer de helft van het plangebied is nog bebouwd. Mogelijk is het bodemprofiel hier bij bouwwerkzaamheden verstoord. Het onbebouwde deel van het plangebied is voor zover bekend nooit bebouwd geweest. Indien er in het plangebied een esdek aanwezig is, is de kans dat mogelijk archeologische sporen intact zijn gebleven buiten de huidige bebouwing het grootst. De landschappelijke ligging van het plangebied op een hoge terrasrand boven een oude Maasmeander, is een vanuit archeologisch oogpunt zeer interessante locatie.

In het plangebied geldt een hoge verwachting voor archeologische resten van het Laat-Paleolithicum tot de Nieuwe tijd. Grondsporen zullen mogelijk door verbruining niet of slecht zichtbaar zijn.

Er wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Omdat er mogelijk ook (resten van) een grafveld in het plangebied kunnen worden verwacht, wordt het uitvoeren van een karterend booronderzoek in het plangebied niet zinvol geacht.

Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen

Het archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen is uitgevoerd door ARC⁷. Uit de samenvatting en conclusies van het onderzoek blijkt het volgende: het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de onderzoekslocatie, zoals verwacht, op een Maasterras is gelegen. Op de Maasafzettingen is een kleilig eerddek tot ontwikkeling gekomen, waardoor de bodem kan worden geclassificeerd als bruine enkeerdgrond. Onder het esdek is een grotendeels intact holtpodzolprofiel aanwezig. De oorspronkelijke bosbodem van dit profiel is opgenomen in het eerddek. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de kans op resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum klein is te noemen, aangezien de top van het oorspronkelijke bodemprofiel is opgenomen in het eerddek. De hoge archeologische trefkans voor latere periodes, met name de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, blijft, door het grotendeels intacte bodemprofiel, bestaan, omdat diepe grondsporen als paalkuilen en waterputten bewaarden gebleven kunnen zijn.

⁶ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Holleweg & Springbeekweg te Hout-Blerick gemeente Venlo, rapportnummer 07101745, d.d. 20 april 2009

⁷ ARC, Een aanvullend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Holleweg te Hout-Blerick, gemeente Venlo (L), ARC-Projectcode 2009/223, d.d. 15 december 2009

Gezien de hoge archeologische trefkans voor de locatie voor met name Middeleeuwen en Nieuwe Tijd en de geringe mate van bodemverstoring, wordt de aanbeveling gedaan een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Dit onderzoek dient om vast te stellen of er sprake is van een vindplaats binnen de locatie. In principe kan dit onderzoek zich richten op het niveau direct onder het eerddek. Wanneer er in de nabijheid van boring 2 gegraven gaat worden, verdient het de aanbeveling om de proefsleuf daar te verdiepen tot 150 cm-mv, het niveau van het houtskoollaagjes. Het bevoegd gezag zal bepalen in welke vorm vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

Proefsleuvenonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven, conform het daartoe opgestelde Programma van Eisen (Alma 201, PvE nummer 10-056, goedgekeurd op 14 september 2010)⁸.

Uit de samenvatting van het onderzoek blijkt dat over de lengte en breedte van het beschikbare onderzoeksterrein in totaal twee proefsleuven aangelegd zijn, waarvan één proefsleuf verbreed is. In beide proefsleuven is een archeologisch interessante zone vastgesteld.

Tijdens het onderzoek zijn sporen uit de periode tussen de Vroege Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen. De sporen bestaan uit paalsporen, welke onderdeel lijken uit te maken van een structuur, een greppel en een ondiep, onregelmatig, spoor. De aangetroffen sporen dateren uit de periode tussen de 6^e en 20^e eeuw. Bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen worden als zeer belangrijk beschouwd voor de gemeente Venlo, aangezien over deze periode in deze regio nog weinig bekend is.

De vindplaats is als behoudenswaardig gewaardeerd. Geadviseerd wordt deze vindplaats in situ te behouden. Indien behoud in situ niet mogelijk is, dient de informatie van deze vindplaats ex situ bewaard te blijven door middel van een vlakdekkende opgraving. Uitzondering voor behoud vormen het noordwestelijk en noordoostelijk deel van het plangebied alwaar diep gefundeerde gebouwen de eventueel aanwezige archeologische resten zullen hebben verstoord. Voor deze delen wordt geadviseerd deze vrij te geven voor ontwikkeling. Het is niet uitgesloten dat de vindplaats zich uitstrekt tot buiten het plangebied. Bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden wordt archeologisch onderzoek aanbevolen. Uitzondering hierop vormen die delen van de aangrenzende percelen waar de bodem dieper dan 1m-mv is verstoord.

Advies gemeente Venlo

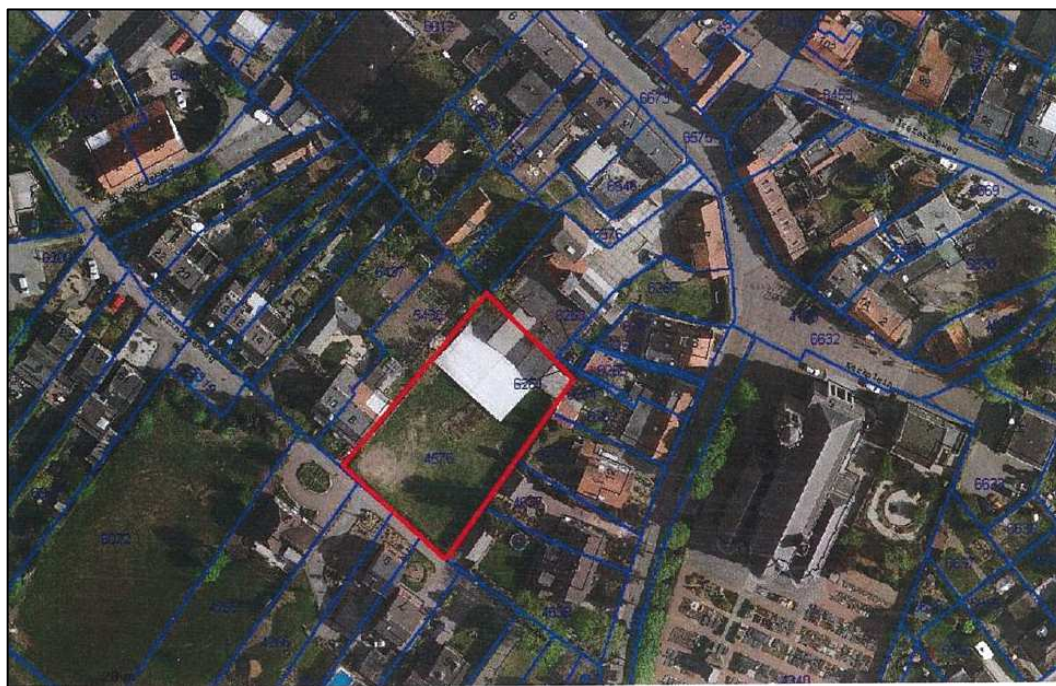
Op basis van de uitgevoerde onderzoek zijn in het zuidelijk gebied, zoals aangegeven in de navolgende afbeelding, archeologisch resten aanwezig, ook onder de relatief licht gefundeerde bebouwing die hier aanwezig is.

De aanwezigheid van een behoudenswaardige vindplaats toont aan dat de zeer hoge archeologische verwachting volgens de gemeente archeologische beleidsadvieskaart voor het zuidelijke deelgebied gerechtvaardigd is. Deze verwachtingswaarde is bij wijze

⁸ ADC ArcheoProjecten, Venlo Hout-Blerick/Hollweg, Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, ADC Rapport 2532, november 2010

van planologische bescherming in dit bestemmingsplan opgenomen als een dubbelbestemming.

Behoud van archeologische resten in de bodem ter plekke (in situ) is het uitgangspunt van landelijk en gemeentelijk archeologisch beleid en gezien de relatief grote diepte waarop de archeologische resten zich bevinden, is behoud daarvan in situ mogelijk, ook onder de toekomstige nieuwbouw binnen het plangebied.



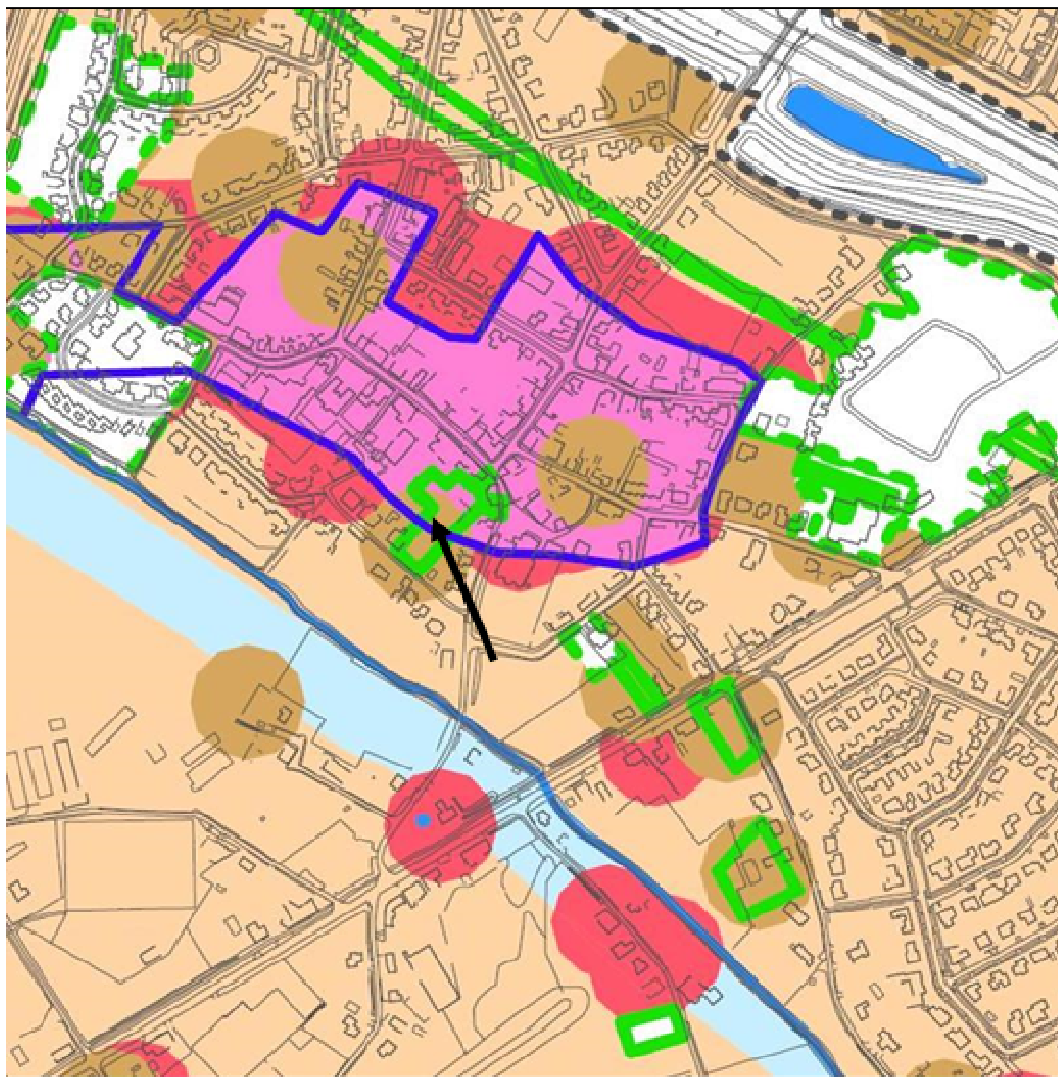
Afbeelding 8. Zuidelijke te behouden gedeelte archeologische vindplaats

De nieuwbouw wordt in principe op boorpalen gefundeerd en zal niet onderkelderd zijn. Volgens gemeentelijke beleid is het toegestaan om 5% van de oppervlakte van een plangebied zonder (vervolg)onderzoek te verstoren. Het aanbrengen van de palen vereist dus geen archeologisch onderzoek. Beoordeling van het definitieve funderingsplan moet duidelijk maken of de bouwwijze behoud in situ mogelijk maakt.

Wat betreft de sloop van de bebouwing in het zuidelijk deel is de verwachting dat hierbij het archeologische niveau niet verstoord gaat worden. Wel is het wenselijk om tijdens de sloop amateurarcheologen de gelegenheid te bieden om waarnemingen te doen, ook al is de sloopvergunning reeds geruime tijd verleend.

Als gevolg van het vorenstaande en de gebleken aanwezigheid van een vindplaats is de archeologische advieskaart geactualiseerd. De normering wat betreft onderzoeksgrenzen voor archeologisch onderzoek is in de dubbelbestemming voor archeologie aangepast aan de voor deze vindplaats geldende waarden. Het noordelijke plandeel is op de ad-

vieskaart nog niet vrijgegeven, omdat onderhavig bestemmingsplan, waarin het archeologisch selectiebesluit is opgenomen, eerst vastgesteld moet zijn



Afbeelding 9. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met aangepijld het plangebied

4.9 Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische inventarisatie van Hout Blerick (Hout-Blerick. Onderdeel van Venlo's verleden: een cultuurhistorische verkenning, gemeente Venlo 2008) blijkt dat direct ten noorden en oosten van het plangebied diverse beeldbepalende panden en een gemeentelijk monument liggen. Aan het aanzien van deze panden wijzigt als gevolg van het bouwplan niets. Ook de historische rooilijnen langs met de Hoverhofweg en het noordelijke gedeelte van de Holleweg zijn van cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde of beeldbepalende cultuurhistorische elementen en er bestaan kortom wat betreft dit aspect geen beperkingen voor de realisatie van de woningen.



Afbeelding 10. Uitsnede waardenkaart Hout-Blerick

4.10 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen

waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Onderhavig voornemen heeft betrekking op het kunnen bouwen van diverse woningen en het aanleggen van diverse bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Derhalve betreft voorliggend plan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Middels een nieuw bestemmingsplan kan de bouw van de negen grondgebonden woningen toch mogelijk gemaakt worden.

Beleidsmatig gezien bestaan er, gezien het feit dat er sprake is van herstructurering van een bedrijfslocatie in de dorpskern van Hout-Blerick, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd door middel van de bouw van onder andere levensloopbestendige of starterswoningen. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk.

Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van een woonfunctie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds (in de directe omgeving) aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen bouw van de negen woningen aan de Holleweg-Springbeekweg, vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Woningbouw Holleweg-Springbeekweg, Hout-Blerick' is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), het handboek van de gemeente Venlo en in hoofdzaak het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3 Verkeer-Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming mag uitsluitend bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht.

Artikel 4. Wonen

De bestemmingsomschrijving geeft onder andere aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor grondgebonden woningen gebruikt mogen worden.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hoofdbebouwing dient daarbij gesitueerd te worden binnen de specifiek daarvoor opgenomen vlakken (‘specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw’).

De bouwregels geven aan waaraan de toegestane woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen.

Artikel 5. Waarde-Archeologie

Voor het zuidelijke deel van het plangebied is een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten.

In artikel 8 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen. In artikel 9 en 10 van de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij

de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen. De eerder genoemde voorwaardelijke bepaling voor het bouwen is opgenomen in artikel 12 Overige regels. In deze bepaling is geregeld dat het bebouwen en gebruiken van gronden ten behoeve van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' pas is toegestaan nadat, voorafgaand aan de bebouwing en ingebruikname van de gronden, de bestaande opstallen die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zijn gesloopt.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan en het reeds gevoerde overleg met omwonenden, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Vooroverleg

In onderhavig geval is sprake van woningbouw binnen stedelijk gebied. Omdat zich in het project geen specifieke situaties bevinden waarover de provincie overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

De belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.4.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

