

Bestemmingsplan Fazantweg – Oude Venloseweg

Venlo

NL.IMRO.0983.BPL2011009FAZANOUD-VA01

Bestemmingsplan Fazantweg – Oude Venloseweg

Venlo

NL.IMRO.0983.BPL2011009FAZANOUD-VA01

Opdrachtgevers	:dhr. J.F.W. van Bommel familie Beurskens-Driessen
Datum	:juni 2012
Projectnummer	:VNO068
Auteur	:Kragten B.V.
Gerapporteerd door	:mevr. Ir. J. van der Sman
Gecontroleerd door	:dhr. Ir. R. Peeten

Kragten

Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond
T 0475-395979
F 0475-317545

Hambakenwetering 5-j, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch
T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Geldende bestemmingsplan	5
2	Historische en bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Planbeschrijving	13
4.1	Doelstellingen	13
4.2	Visie & uitgangspunten	13
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Milieuaspecten	15
6	Juridische aspecten	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Planregels	28
7	Uitvoerbaarheid	29
8	Procedure, overleg en planstukken	30

BIJLAGEN

1. Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek Luchtkwaliteitsonderzoek (inclusief Notitie: "Bepaling reflectie op woning Fazantweg tgv bouw 3 nieuwe woningen aan de Fazantweg" door Milieuadviesbureau M&A, d.d. 11-06-2012.)
2. Archeologisch onderzoek
3. Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740
4. Beoordeling bodem

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft op 24 augustus 2010 besloten om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een drietal bouw kavels op het perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie A, nummer 6444, gelegen aan de Fazantweg en Oude Venloseweg. Het betreft een initiatief van de heer en mevrouw Beurskens-Driessen, eigenaren van genoemd perceel, en de heer J.F.W. van Bommel die op het door hem verworven deel van het perceel, twee van de drie bouw kavels zal realiseren ten behoeve van de plaatsing van een tweetal compensatiewoningen.

De heer van Bommel exploiteert op de Boswachtersweg 16 een pluimveehouderij. Het bedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied en wordt door provincie en gemeente Venlo aangemerkt als een knelpunt gelet op de milieubelasting. Gemeente Venlo en provincie Limburg hebben de wens uitgesproken om te komen tot verplaatsing van de intensieve veehouderij op de Boswachtersweg 16. Zo wordt invulling gegeven aan een vermindering van de milieubelasting van belangrijke natuurgebieden (EHS) en wordt de afwaartse beweging van de intensieve veehouderij naar duurzame locaties bevordert.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo. Op de kruising van de Fazantweg en Oude Venloseweg. Het plangebied ligt globaal tussen de Maas, de A67 en het bedrijf Océ in.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied (bron: google maps)

1.3 Doel

De gemeente Venlo ziet het als haar taak om in het buitengebied te komen tot uitvoering van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg. De gemeente neemt die verantwoordelijkheid door samen met de provincie op actieve wijze te komen tot verplaatsing van IV-bedrijven uit en in de nabijheid van natuurgebieden.

De bedrijfsverplaatsing van de Boswachtersweg 16 naar een duurzame locatie in Castenray is inmiddels gerealiseerd. Het bestaande bedrijf aan de Boswachtersweg 16 is gesaneerd. De stallen zijn gesloopt, de milieuvergunning is ingetrokken en de bedrijfswoning met bijgebouwen en ondergrond zijn herbestemd tot woondoeleinden in het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo".

Om de gehele uitplaatsing voor de ondernemer haalbaar te maken, zal op het perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie A, nummer 6444 aan de Fazantweg/ Oude Venloseweg, dat momenteel in gebruik is als cultuurgrond, een tweetal compensatiewoningen worden gerealiseerd.

De gemeente Venlo heeft de planologische medewerking voor de realisatie van een drietal bouw kavels aan de Fazantweg/ Oude Venloseweg onlosmakelijk verbonden met de plaatsing van compensatiewoningen van de heer van Bommel op twee van de drie bouw kavels.

Deze bestemmingsplanherziening ziet toe op de bovengenoemde functiewijziging aan de Fazantweg/ Oude Venloseweg naar de vereiste woonbestemming.

1.4 Geldende bestemmingsplan

In gevolge het vigerende bestemmingsplan "Océ en omgeving" heeft de grond waarop het plangebied is gelegen de bestemming "Agrarisch – onbebouwd Ag". Binnen deze bestemming is het op basis van de bijbehorende planregels niet toegestaan drie woningen op te richten. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om de bouw van de drie woningen mogelijk te maken.

In de Wet ruimtelijke ordening is het vereiste opgenomen dat het besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan gebaseerd moet zijn op "een goede ruimtelijke ordening". Voorliggend rapport biedt de toelichting op de in de planregels gemaakte keuzes en dient als ruimtelijke onderbouwing van het project. In deze toelichting wordt, aan de hand van de omschrijving van het project, beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Abbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan Océ en omgeving

2 Historische en bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op basis van het beschikbare historische kaartmateriaal kan gesteld worden dat het plangebied de afgelopen tweehonderd jaar een agrarische bestemming heeft gehad, weiland dan wel akkerland (zie afbeelding 3). Tussen 1864 en 1895 is langs de huidige Oude Venloseweg een groenstrook met bomen ontstaan. Tussen 1922 en 1936 is deze groenstrook weer verdwenen.



Situatie omstreeks 1806 (bron: Tranchot kaart)



Situatie 1811-1832 (bron: www.watwaswaar.nl)



Situatie 1895 (bron: www.watwaswaar.nl)



Situatie 1936 (bron: www.watwaswaar.nl)



Situatie 1954 (bron: www.watwaswaar.nl)



Situatie 1979 (bron: www.watwaswaar.nl)

Venlo - Fazantweg/Oude Venloseweg

Situering van het plangebied binnen de historische kaarten

Legenda

 Plangebied

Afbeelding 3. Uitsnede historische kaarten

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Fazantweg en aan de oostzijde aan de Oude Venloseweg. Het plangebied is ongeveer 5957 m² groot en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo. Het perceel doet dienst als grasland.

- Topografische kaart huidige situatie: Grasland



Bron: watwaswaar.nl

- Kadastrale kaart



Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, Sectie A, nummer 6444, plaatselijk bekend Fazantweg te Venlo.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals in de Nota omschreven zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied, waarvan de belevings- en gebruikswaarde voor iedereen vergroot wordt. De vitaliteit van het platteland wordt verhoogt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Dit is nodig omdat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. De ontwikkeling van bovenstaande economische activiteiten wordt wel altijd gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging. (Nota ruimte, 2006).

Conclusie

De bouw van de drie burgerwoningen aan de Fazantweg/Oude Venloseweg sluit goed aan bij het rijksbeleid. Doordat de gemeente planologische medewerking aan het onderhavige initiatief heeft verbonden met de bedrijfsverplaatsing van het agrarische bedrijf aan de Boswachtersweg 16 uit het extensiveringsgebied, draagt dit plan bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. De bouw van de drie woningen draagt bij aan een vitale stad en landelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (POL2006- actualisatie januari 2011), is een integraal provinciaal plan voor ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.

Zoals in afbeelding 4 aangegeven is het plangebied gelegen in perspectief P8 “stedelijke ontwikkelingszone”. Stedelijke ontwikkelingszones zijn (landbouw)gebieden die aansluiten op bestaand stedelijk gebied en de grens ‘stedelijke dynamiek’ rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande stedelijk gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. Als er nieuwe rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszone nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Een afweging van de SER-ladder is gemaakt. Dit is een denkmodel voor het inpassen van de ruimte behoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In het denkmodel wordt gekeken of een functie kan worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, doordat hier nog ruimte beschikbaar is of via herstructurering.

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied in perspectief P8 en binnen de grens stedelijke dynamiek, is het contourenbeleid, met het daaraan gekoppelde instrumentarium (VORM/ Kwaliteitsmenu Limburg) niet van toepassing. Wel wordt gemeenten geadviseerd om bij

ontwikkelingen in deze gebieden op vergelijkbare wijze als buiten de contour op extra ruimtelijke kwaliteit te sturen en nieuw rood gepaard te laten gaan met extra groen binnen de ontwikkelingszone of nabij de stadsregio.



Afbeelding 4. POL - Perspectievenkaart (actualisatie januari 2011)

VIV-regeling (Regeling verplaatsing intensieve veehouderij)

Doel van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen Noord- en Midden-Limburg 2009 (VIV 2009) is het stimuleren dat perspectiefvolle intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden, die op termijn geen toekomst meer hebben vanwege hun ligging, hun bedrijf op een duurzame locatie kunnen voortzetten. Landbouwonwikkelingsgebieden zijn daarvoor het meest geschikt. De Provincie Limburg wil bijdragen aan deze zogenaamde afwaartse beweging, omdat bedrijven zich hierdoor op de lange termijn kunnen blijven ontwikkelen. Ook wordt het herstel en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden gestimuleerd en vermindert de milieubelasting. Om deze doelstellingen te bereiken kunnen bedrijven die uit extensiveringsgebieden verplaatsen voor een financiële vergoeding in aanmerking komen.

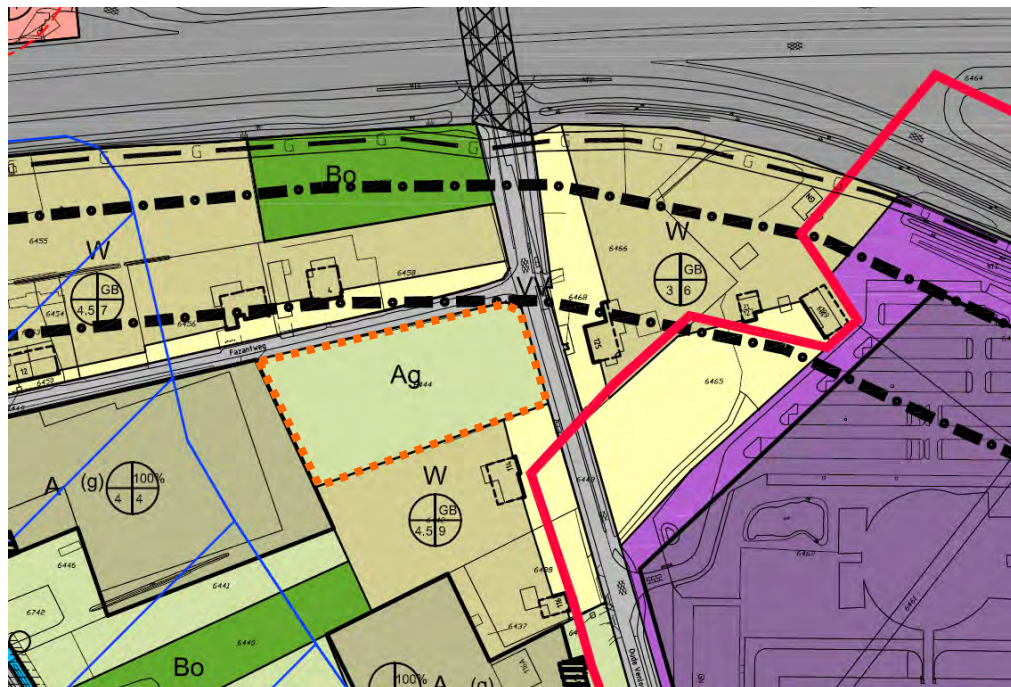
Conclusie

Onderhavig voornemen resulteert in de sanering van een agrarisch bedrijf binnen een extensiveringsgebied en het oprichten van twee compensatie- en één burgerwoning binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8). Het voornemen sluit hiermee aan bij het provinciaal ruimtelijk beleid zoals neergelegd in het POL. Er is sprake van een aanzienlijke ontstening en de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt. Het plan voldoet daarmee ook aan het provinciaal advies aan gemeenten om bij ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszone zorg te dragen voor tegenprestaties in de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Océ en omgeving

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Océ en omgeving', zoals goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 april 2009.



Bestemmingen

	AGRARIÏSCH A
	AGRARIÏSCH ONBEOUWD Ag

Dubbelbestemmingen

	GASLEIDING
	RIOOLWATERTRANSPORTLEIDING
	STROOMVOEREND RIVIERBED
	WATERBERGEND RIVIERBED

Aanduidingen

	AANDUIDING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 15
	ACHTERGEVELROOILIJN
	BEDRIJFSWOONING
	BESCHERMINGSZONE WATERGANG
	BESCHERMINGSZONE WATERKERING
	BESTEMMINGSGRENS
	BOUWGRENS
	ECOLOGISCHE ONTWIKKELINGSZONE
	GELUIDSZONE
	GLASUINBOUWBEDRIJF

Afbeelding 5. Plankaart Bestemmingsplan Océ e.o. en het plangebied

Het perceel aan de Fazantweg/Oude Venloseweg zijn in het bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch onbebouwd Ag'.

De op de plankaart voor "Agrarisch - onbebouwd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen;
- paden en verhardingen;
- natuurontwikkeling, voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven "wijzigingsgebied III";

met de daarbij behorende:

- f. schuilgelegenheden voor dieren;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

Conclusie

De vigerende bestemming van het plangebied laten onderhavig initiatief niet toe, reden waarom alleen medewerking aan dit voornemen kan worden verleend middels een bestemmingsplanherziening.

Venlo vernieuwt – Strategische Visie 2030

Met de strategische visie Venlo 2030 geeft de nieuwe gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst.

Rode draad in de visie vormen vijf thema's, welke van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf thema's zijn de volgende:

- Stad van actieve mensen
- Innovatieve & excellente stad
- Internationaal
- Aantrekkelijke (binnen-) stad
- Veelzijdige stad in het groen

De thema's met hun ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's (Netwerk Venlo, Woonkamer Venlo en Atelier Venlo) waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad zijn een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, 'Venlo Kansenstad' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad heeft gekozen.

Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Conclusie

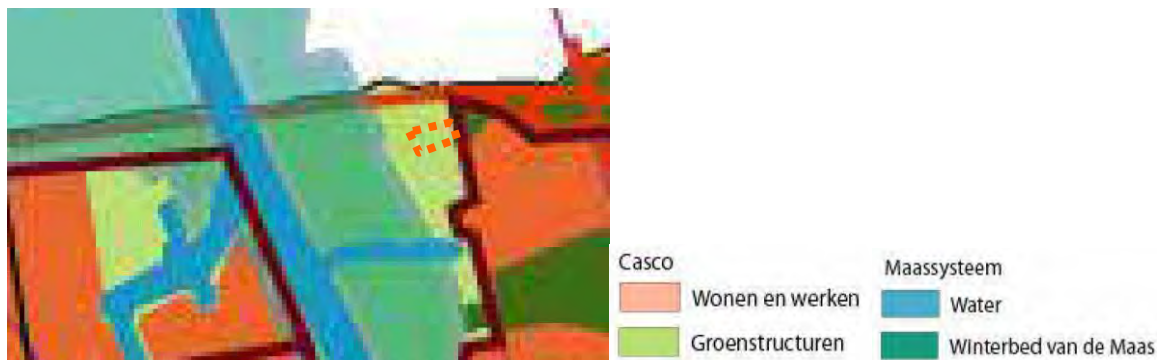
Het initiatief sluit goed aan bij het gedachtegoed van de Strategische Visie 2030 van de gemeente Venlo. Met de drie woningen wordt een aantrekkelijk woonklimaat geschapen.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008

De gemeente Venlo beschikt sinds 2005 over de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005 - 2015. Om te kunnen voldoen aan de huidige wettelijke verplichting en eisen is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005 - 2015 gewijzigd en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt bij de wijziging blijft de voorgenomen ontwikkeling en het ruimtelijk beleid zoals deze is vastgesteld in 2005. Daardoor is deze wijziging "beleidsneutraal" en is de planperiode niet gewijzigd.

Deze visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functionele en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Zoals in afbeelding 6 is het plangebied gelegen in het Casco 'Groenstructuren'.



Afbeelding 6. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008

Ontwikkelingen en investeringen in het casco dienen gericht te zijn op het vergroten van de vitaliteit en robuustheid van het gebied. Van vergroting van vitaliteit en robuustheid is sprake als de belevingswaarde (voor de inwoners en bezoekers aan Venlo), de gebruikswaarde (voor de agrarische en recreatieve sector) en de toekomstwaarde (blijvend functioneren van ecologische netwerken) van het gebied worden vergroot.

Het casco heeft van oudsher een agrarische woon- en werkfunctie. Deze hoofdfunctie blijft gehandhaafd en wordt versterkt door uitvoering van de plannen in het kader van de reconstructie. De gemeente bepaalt aanvullend de mogelijkheden en noodzaak voor woonfuncties in het casco.

Hiervoor gelden de volgende criteria:

- Het type woning kan binnen de kernen of op locatie van een bijzondere instelling niet gerealiseerd worden;
- Realisatie gaat niet ten koste van ontwikkeling van locaties binnen de kernen;
- Er is behoefte aan het type woning voor de eigen bevolking of het binden van midden en hoger kader aan de stad;
- De woning kan ingepast worden in het casco; en
- De woonfunctie is nodig en draagt als sterke functie en financiële drager bij aan de gewenste inrichting en ontwikkeling van het betreffende deel van het casco

Conclusie

De nieuw te ontwikkelen woningen sluiten aan bij de van oudsher agrarische woon- en werkfunctie van het gebied en wordt zo ingepast in casco. De ontwikkeling gaat zodoende niet ten koste van ontwikkelingen binnen de kernen.

4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen

Het doel van voorliggend plan is om op de locatie Fazantweg drie bouwblokken te realiseren ten behoeve van permanent wonen. Bij de ontwikkeling van de percelen en de daarop aanwezige bebouwing zal aansluiting gezocht worden met de karakteristiek van de plek, de directe omgeving en de hier aanwezige bebouwing.

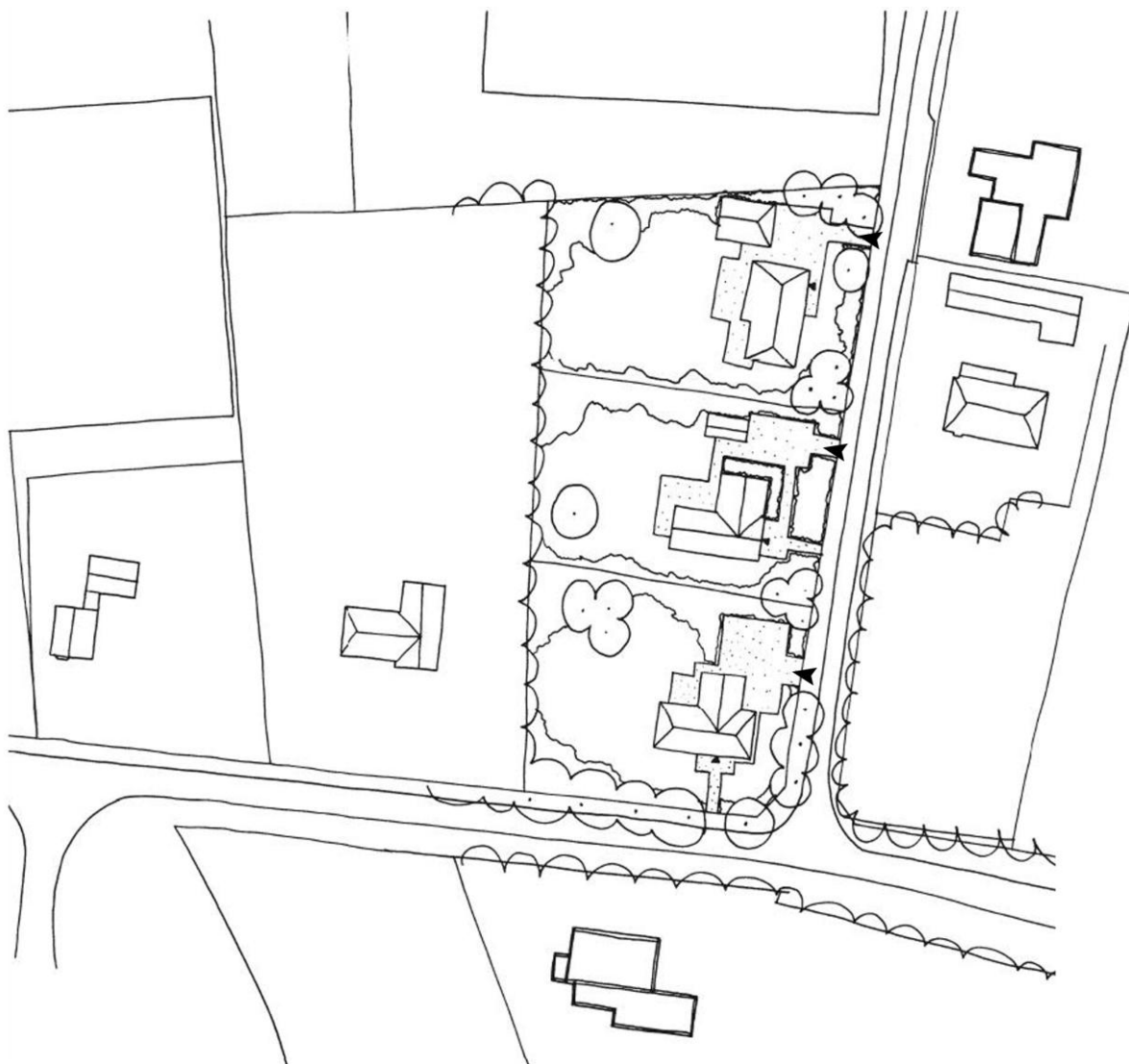
4.2 Visie & uitgangspunten

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de projectlocatie is de oprichting van drie vrijstaande woningen op kavels van circa 2000m² (afbeelding 7). De architectonische vormgeving zal aansluiting vinden bij de bebouwing in de directe omgeving. De uitstraling zal derhalve modern, landelijke zijn.

Van belang bij de ontwikkeling van de bouwblokken is de gerichtheid van de woning en de situering op de kavel. Het gehele perceel is gelegen met de lange zijde aan de Fazantweg en aan de korte zijde aan de Oude Venloseweg, welke de oude verbinding van Venlo naar Velden vormt. Door de opdeling van het perceel in drie gelijkwaardige kavels ontstaat op kavelniveau een afwijkende situatie in oriëntatie.

Belangrijk bij de situering, dimensionering en architectuur van de drie woningen is dat deze afwijkend van elkaar zijn. Een planmatige uitstraling is ongewenst. Om dit te versterken zullen de rooilijnen afwijken van elkaar, evenals de gerichtheid en positionering van de bouwvlakken op de diverse kavels. Door de afwijkende oriëntatie en de speelsheid in de bouwvlakken ontstaat een landelijke uitstraling, organisch gegroeid.

Het bouwvlak op het hoekperceel in aansluiting op de Oude Venloseweg en de Fazantweg zal in hoofdzaak gericht zijn op de Oude Venloseweg. De hoofdentree tot de woning is aan deze doorgaande weg met laanbeplanting gelegen, waarbij de hoofdmassa van het bouwblok de weg zal begeleiden. Door situering en vormgeving wordt daarnaast een accentuering van de kruising van de wegen tot stand gebracht. De ontsluiting van het perceel (inrit) zal geschieden via de Fazantweg. De twee overige bouwblokken zijn in de luwte gelegen aan de Fazantweg. De bouwblokken zijn met de hoofdentree en ontsluiting georiënteerd op deze weg. De rooilijn op de diverse percelen is enigszins versprongen met voldoende marge tot de perceelsgrenzen om het landelijke en grootschalige karakter te versterken. Afwisseling in dak- en bouwvorm zorgt voor een speels en onderscheidend karakter, aansluitend bij de omliggende woningen en het omringende landschap.



Afbeelding 7. Stedenbouwkundige schets, impressie.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante milieutechnische- en planologische onderzoeken beschreven.

5.2 Milieuaspecten

Akoestiek

Het project beoogt de realisatie van drie burgerwoningen. Dit zijn geluidsgevoelige objecten. Bij een geluidgevoelig object moet beoordeeld worden of er sprake is van ligging binnen een geluidscontour van industrielawaai, weg- of railverkeer. Zo ja, dan dient onderzocht te worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

A67

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming, zoals woningen, een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. In het geval van de A67 is deze zone 400 meter. Het plangebied is binnen deze zone gelegen. Indien een geprojecteerde geluidgevoelige bestemming in de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is, dient de geluidsbelasting aan de gevel berekend te worden. Dit betekent dat uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de berekende geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Genoemd geluidsonderzoek is uitgevoerd door M&A milieuviesbureau en in de vorm van bijlage 1 aan dit plan toegevoegd. Aan de hand van de verkeersgegevens zijn de geluidsbelastingen bepaald ten gevolge van de Fazantweg/ Oude Venloseweg en A67. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder zijn conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden, hogere waarden toegestaan, waarbij dan maximaal toegestane geluidsniveau op de gevel van een geluidsgevoelig bestemming 53 dB mag zijn en de maximale binnenwaarde 33 dB.

Aan de hand van de verkeersgegevens van Rijkswaterstaat en de gemeente Venlo, zijn de geluidsbelastingen bepaald ten gevolge van de Fazantweg/ Oude Venloseweg en A67. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarnemhoogten van 1.5, 5.0 en 7.5 meter, welke als maatgevend kan worden beschouwd voor de begane grond, eerste en tweede verdieping.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï (2006) en hiervoor is gebruik gemaakt van een computerprogramma van DGMR (Geomilieu VI .60). De voor de berekeningen van belang zijnde bodemfactor, die is gebruikt bij de berekeningen, bedraagt 0.9, zijnde een gedeeltelijk onverhard oppervlak. De harde vlakken, zoals wegen, zijn afzonderlijk ingevoerd met een bodemfactor van 0. Verder is voor de hoogteligging van de A67 gebruik gemaakt van een hoogtelijn met hoogtes tussen 4 en 4,5 m+mv.

De geluidsbelastingen ten gevolge van de Fazantweg/ Oude Venloseweg en A67 zijn in onderstaande tabellen weergegeven. Hierin zijn telkens per woning de waarde op de begane grond / 1^e verdieping / 2^e verdieping gegeven.

Tabel 4.1a : Geluidbelastingen L_{den} , inclusief aftrek conform artikel 3.6 RMG voor woning 1

WONING 1		L_{den} [dB]		
Rekenpunt	Fazantweg	A67	Oude Venloseweg	Cumulatief
1. Voorgevel	47/47/47	58/61/62	48/50/50	61/64/64
2. Linker zijgevel	40/40/40	55/58/59	53/54/54	61/63/63
3. Rechter zijgevel	43/43/43	54/57/58	33/35/36	56/59/60
4. Achtergevel	21/22/23	43/46/47	48/49/49	53/55/56

Opmerkingen tabel 4.1a t/m 4.1c

- : voor de locatie van de rekenpunten wordt verwezen naar bijlage 2a
- : de cumulatieve geluidbelasting is exclusief correctie artikel 3.6 RMG
- : de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn weergegeven in blauw
- : de overschrijdingen van de maximale grenswaarde van 53 dB zijn weergegeven in rood

Tabel 4.1b : Geluidbelastingen L_{den} , inclusief aftrek conform artikel 3.6 RMG voor woning 2

WONING 2		L_{den} [dB]		
Rekenpunt	Fazantweg	A67	Oude Venloseweg	Cumulatief
1. Voorgevel	48/48/48	57/60/61	41/43/44	60/63/64
2. Linker zijgevel	43/43/43	55/58/58	44/46/47	58/61/60
3. Rechter zijgevel	43/44/44	52/55/57	30/31/32	55/58/60
4. Achtergevel	13/14/15	44/47/47	41/43/44	50/52/52

Tabel 4.1c : Geluidbelastingen L_{den} , inclusief aftrek conform artikel 3.6 RMG voor woning 3

WONING 3		L_{den} [dB]		
Rekenpunt	Fazantweg	A67	Oude Venloseweg	Cumulatief
1. Voorgevel	48/48/48	56/59/60	37/39/40	59/61/63
2. Linker zijgevel	43/44/44	53/56/57	40/41/42	56/59/60
3. Rechter zijgevel	44/44/44	51/54/56	19/20/20	54/57/59
4. Achtergevel	---	39/43/43	37/39/40	45/47/48

De geluidsniveaus op de voorgevel, linker en rechter zijgevel van alle woningen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook wordt de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden op de voorgevel (alle hoogten) en linker zijgevel (alle hoogten voor woning 1 en 2 en op de 1^e en 2^e verdieping voor woning 3) en rechter zijgevel (alle hoogten voor woning 1 en op de 1^e en 2^e verdieping voor woning 2 en 3).

Maatregelen aan de bron (ander asfalt) of aan de overdrachtsweg (geluidwal of -scherm) zijn niet reëel vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen. Ander asfalt op de A67 over een afstand van ongeveer 200 meter levert een kostenpost van ongeveer € 160.000 excl. BTW. Een scherm/wal is

niet gewenst in het straatbeeld ter plaatse en levert bovendien een kostenpost van ongeveer € 70.000 excl. BTW (70 meter lengte). De kosten voor een scherm langs de A67 over een lengte van 200 meter levert een kostenpost van ongeveer € 200.000 excl. BTW.

Conclusie A67

De uitkomsten van het akoestisch onderzoek wijzen uit dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er moeten voor de woning dan ook hogere geluidswaarden door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Voor de woningen kunnen alleen hogere waarden worden aangevraagd indien de voorgevel, de rechter zijgevel (alleen 1^e verdieping voor woning 2 en 3 en alle hoogten voor woning 1) en de linker zijgevel (alle hoogten voor woning 1 en 2, alleen 1^e verdieping voor woning 3) als zogenaamde dove gevel worden ingericht. Een dove gevel is een gevel waar geen te openen delen zijn gerealiseerd ter plaatse van verblijfsruimten. Hierbij wordt er van uitgegaan dat op de tweede verdieping geen verblijfsruimten worden gerealiseerd. Indien dit wel zo is dan dienen ook de linker en rechter zijgevel op deze verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd.

Omdat de achtergevels van de woningen als geluidluw gelden, wordt in het kader van de ruimtelijke ordening voldaan aan de eis van een goed woon- en leefklimaat. Voor woning 1 wordt alleen op verdiepinghoogte de voorkeursgrenswaarde overschreden, terwijl voor de waarnemhoogte van 1,5 m+mv er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) optreden. Deze waarde geldt in de wet als minimum waarboven geluidhinder optreedt. In onderhavige situatie is de geluidsbelasting op de achtergevels minimaal 10 dB lager dan op de voorgevels.

Door in het ontwerp van de woningen rekening te houden met de hogere geluidsbelastingen (vooral aandacht voor de spui-ventilatie van de verblijfsruimten), kunnen de woningen op grond van vigerende wet- en regelgeving worden gerealiseerd.

Océ

Océ betreft een zoneplichtig bedrijf. In het bestemmingsplan Océ en omgeving is de geluidszone voor dit bedrijf vastgelegd.

De bedoeling van een geluidszone is om 'werken' van 'wonen' te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan die zone en deze mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen.

In het bestemmingsplan Océ en omgeving is speciaal ingegaan op de geluidscontouren van het bedrijf Océ. Voor dit bestemmingsplan zijn nieuwe geluidzones ingetekend die rekening houden met de toekomstige plannen van het bedrijf (afbeelding 8). Uit deze kaart valt op te maken dat het voorgenomen plan geen hinder ondervindt van de geluidszones van het bedrijf Océ.



Afbeelding 8 Geluidzones Océ-terreinen (bron: Bestemmingsplan Océ en omgeving)

Conclusie Océ

Het voorgenomen plan ondervindt geen hinder van de geluidszones van het bedrijf Océ.

Archeologie

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het 'Verdrag van Malta' ondertekend.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Venlo voldoet hieraan. Getoetst is dan ook aan deze kaart uit 2007

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo (zie afbeelding 9) ligt het plangebied in de 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting' en kan er een bijzondere archeologische dataset voorkomen (natte gebieden)'.

Bij de (middel)hoge archeologische verwachting is de ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij planvorming dat als gevolg van de planuitvoering de grond tot op 40cm diepte wordt geroerd en de ingreep een omvang heeft van minimaal 500m².

Aangezien bij de bouw van de drie woningen hiervan sprake is, is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het bureau- en veldonderzoek zijn in de vorm van bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

Conclusie

Op de archeologische beleidskaart valt het plangebied binnen de zone met hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De archeologische kaart spreekt alleen een verwachting uit. In het archeologisch onderzoek is de bodem specifiek onderzocht.

Het archeologische bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de aanwezigheid van duinvaaggronden op een terras aan de Maas verhoogt de kans daarop. Daarom zijn aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw in het plangebied is grotendeels intact. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft hierdoor gehandhaafd. Op basis van het behoud van een middelhoge of hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische indicatoren binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, niet mogelijk. Aangezien de woningen zich concentreren langs de Fazantweg/Oude Venlose weg is het raadzaam om hier over de gehele lengte van het terrein een proefsleuf te leggen.

Programma van eisen

Op basis van de conclusies uit het vooronderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor proefsleuvenonderzoek. Dit PvE is door het bevoegd gezag goedgekeurd op 4 mei 2011 en heeft als basis gediend voor een uitgevoerd proefsleuvenonderzoek.

Proefsleuvenonderzoek

Econsultancy heeft een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en gerapporteerd in het document met rapportnummer 11050403 d.d 7 december 2012. Dit rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Onderstaand zijn de bevindingen samengevat.

Waardering

De resultaten van het veldwerk vormen de basis voor de waardering van de vindplaats. De waardering moet vervolgens leiden tot een aanbeveling ten aanzien van het vervolgtraject. De waardering geschiedt volgens de door de KNA voorgeschreven wijze aan de hand van de volgende aspecten: beleving, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit.

Beleving

De beleving van de vindplaats valt uiteen in twee criteria "schoonheid" en "belevingswaarde". Bij beide gaat het vooral om zichtbare monumenten. Schoonheid is de esthetische-landschappe-lijke waarde van een archeologisch monument, die in de zichtbaarheid van het monument tot uiting komt. Deze waarde is gebaseerd op de zichtbaarheid vanaf het maaiveld als landschapselement, vorm en structuur en relatie met omgeving. Herinneringswaarde is de herinnering die het archeologisch monument oproept over het verleden. Deze waarde is gebaseerd op verbondenheid met feitelijke historische gebeurtenis en associatie met toegeschreven kwaliteit of betekenis.

Fysieke kwaliteit

De fysieke kwaliteit van de vindplaats is gebaseerd op de criteria gaafheid en conservering. De gaafheid is de mate van niet-verstoord zijn en stabiliteit van de fysieke omgeving. De conservering geeft de mate waarin archeologisch vondstmateriaal bewaard is gebleven aan. Bij 5 of meer punten is een vindplaats behoudenswaardig.

Inhoudelijke kwaliteit

De inhoudelijke kwaliteit wordt uitgedrukt in waarden voor zeldzaamheid, informatie, ensemble en representativiteit. Zeldzaamheid is de mate waarin een bepaald type monument schaars is (of is geworden) voor een periode of in een gebied. Informatiewaarde is de betekenis van een monument als bron van kennis over het verleden. De ensemblewaarde (of contextwaarde) is de meerwaarde die aan een monument wordt toegekend, op grond van de mate waarin sprake is van een archeologische context en van een landschappelijke context. De representativiteit tenslotte is de mate waarin een bepaald type monument karakteristiek is voor een periode danwel een gebied.

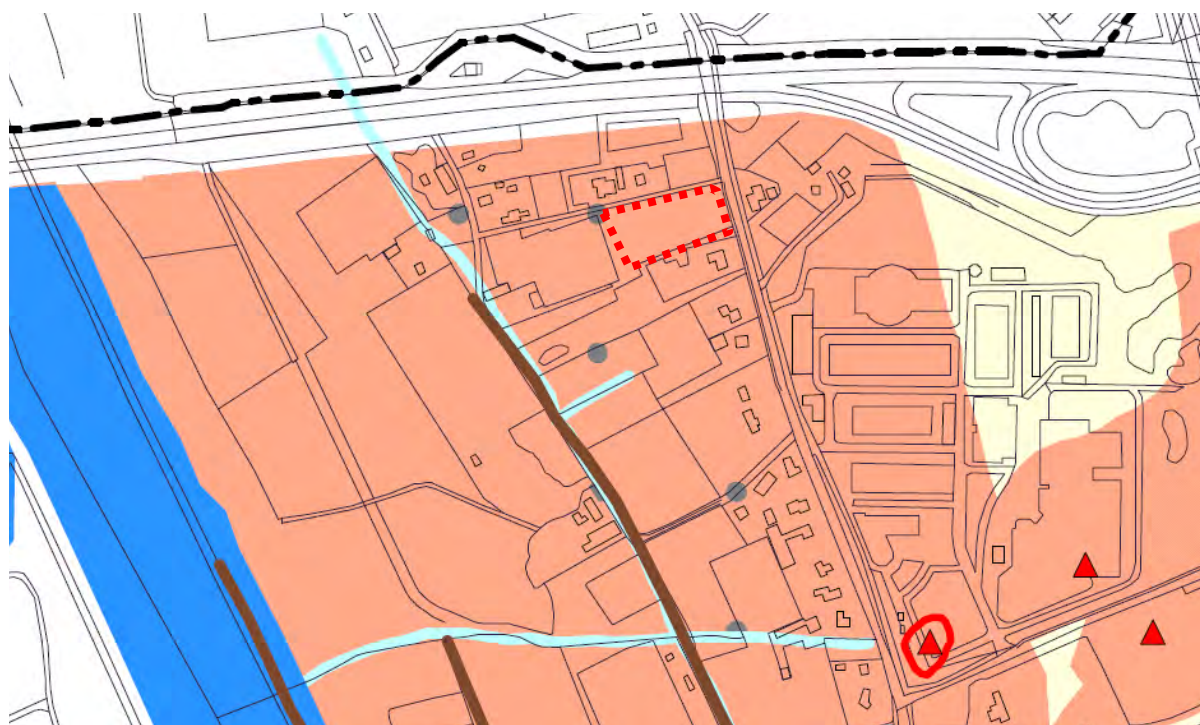
In voorliggend onderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen.

Selectieadvies en -besluit

Het ontbreken van archeologische waarden in de proefsleuven leidt tot de conclusie dat er géén sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het selectieadvies is diensgevolge dan ook om géén vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Bovenstaand betreft het selectieadvies van Econsultancy dit is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Venlo. Deze heeft de rapportage en het selectieadvies beoordeeld en heeft het advies overgenomen.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682), de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.

De gemeente Venlo heeft op basis van bovenliggend selectieadvies een selectiebesluit genomen, waarin het terrein wordt vrijgegeven.



Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting

Zone met een lage archeologische verwachting, maar waar een bijzondere archeologische dataset kan voorkomen (natte gebieden)

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

Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een inventariserend veldonderzoek te laten uitvoeren (in de vorm van een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met een kleinschalig verkennend booronderzoek). Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Voorstel ondergrens van archeologisch onderzoek: bij planvorming van minimaal 30 cm diepte en een omvang van 5000 m²

Afbeelding 9. Archeologische beleidskaart (april 2007)

Milieuzonering

In de nabijheid van de het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het gaat om een glastuinbouwbedrijf aan de Oude Venloseweg 116, een glastuinbouwbedrijf aan de Genooyerweg 59 en een agrarisch bedrijf aan de Genooyerweg 68. De respectievelijke afstanden van deze bedrijven zijn: 65 meter, 200 meter en 250 meter. Op ongeveer 80 meter afstand ligt het bedrijf Océ, maar dit bedrijf levert zoals in hoofdstuk 5 beschreven geen belemmering op voor de voorgenomen plannen aan de Fazantweg/Oude Venloseweg.

Conclusie

Er wordt op de locatie ruimschoots voldaan aan de wettelijke vereisten. Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid, noch voor particulieren.

Bodem

In verband met de bestemmingswijziging en de bouwaanvraag voor drie woningen op perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie A, nummer 6444, gelegen aan de Fazantweg en Oude Venloseweg een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 / NEN 5707 uitgevoerd.

De onderzoeksrapportage is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Op de onderzoekslocatie werd met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden zestien boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Vier van deze boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters.

Op de locatie is eerder al een peilbuis stroomafwaarts geplaatst, waaruit een week later grondwatermonsters zijn genomen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat:

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in de ondergrond de achtergrondwaarden (AW) van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De lichte verhoging met barium in het grondwater maakt onderdeel uit van de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Er is echter geen gevaar voor de volksgezondheid en een nader onderzoek is ons inziens niet noodzakelijk.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden in de grond zijn geconstateerd.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en in overleg met de gemeente Venlo.

Geconcludeerd wordt dat de grond op de onderzoekslocatie voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen. Er gelden voor het perceel geen belemmeringen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Ecologie (flora & fauna)

Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. De sanering van de bedrijfslocatie en de bouw van de compensatiewoning is geprojecteerd in kilometerhok 52-56-25.

EHS/Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS of Natura 2000.

Broedvogels

Op en rondom het plangebied zijn geen rode lijst soorten en aandachtsoorten aangetroffen (afgebeeld met een rondje) (afbeelding 10).



Afbeelding 10 Broedvogels



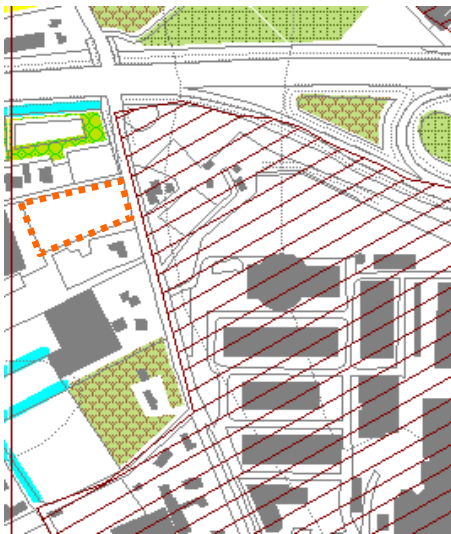
Afbeelding 11 Beschermde planten

Beschermde planten

Binnen en direct rondom het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen (afgebeeld met een driehoekje) (afbeelding 11).

Vegetatietypen

In en direct rondom het plangebied komen geen bijzondere vegetatietypen voor (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12 Vegetatietypen

Conclusie

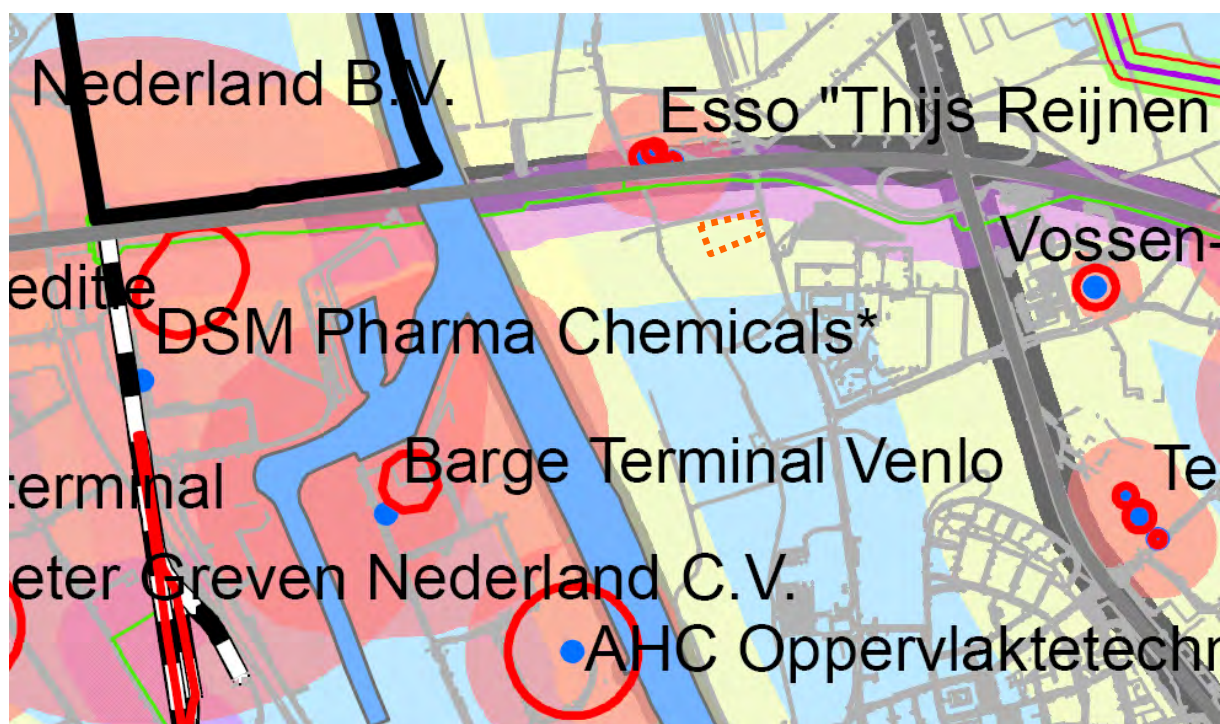
De natuurgegevens van de provincie Limburg laten zien dat zich binnen en rondom het plangebied in het verleden geen beschermde of bijzondere natuurwaarden zijn waargenomen. Het plangebied heeft daarnaast de bestemming 'Agrarisch onbebouwd' en is in gebruik als weiland. Gegeven de aard van de voorgenomen planontwikkeling, het huidige gebruik van het perceel en het ontbreken van

beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan, de Risicokaart Provincie Limburg, de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland en de Belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo (afbeelding 13).



Afbeelding 13. Belemmeringenkaart externe veiligheid gemeente Venlo

Het Rijk heeft begin 2003 nieuwe risico atlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven, gerelateerd aan het aantal/ de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. Hieronder worden de voor dit plan relevante punten uit de atlassen beschreven.

Risicokaart provincie Limburg

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg is er in de nabijheid van het plangebied een risicovol bedrijf gelegen. Het gaat hierbij om het Esso tankstation met LPG aan de A67. De doorzet van dit LPG-station is vergund op $<1000\text{m}^3$ per jaar. Op basis van het Bevi betekent dit dat er een PR-contour is van 45 meter rond het vulpunt, 25 meter van de tank en 15 meter van de afleverzuil. Binnen deze afstanden zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten beoogd.

Risicoatlas wegtransport

In de nabijheid van het plangebied is de A67 gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de tabellen behorende bij de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour gelegen is op de weg. Voor wat betreft het groepsrisico zijn

voor het plangebied geen aandachtspunten aangegeven. Dit betekent dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland

Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland betreft de Maas in Limburg geen rivier waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} /jr op de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

Océ

Het bedrijf Océ wordt niet aangemerkt als zijnde een Bevi-inrichting en wordt dit ook niet in de toekomst.

Gasleiding Gasunie

Langs de A67 loopt een Gasleiding van de Gasunie. Waarbij ter hoogte van het tankstation Esso zich nog een tweede leiding bevindt. Door Gasunie is in kader van het bestemmingsplan Océ en omgeving aangegeven dat voor de twee leidingen de plaatsgebonden risicocontour op de leidingen gelegen is. Dit betekent dat er in het kader van het onderhavige voornemen, geen belemmeringen zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

De belemmerende strook voor de gasleidingen bedraagt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Het invloedsgebied voor de leidingen voor het groepsrisico (100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour)) is 50 meter. Voor ontwikkelingen binnen deze contour dient het groepsrisico bepaald te worden. Het plangebied ligt buiten deze 50 meter, wat betekent dat voor onderhavig voornemen geen belemmeringen zijn met betrekking tot het groepsrisico.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen gelegen die met hun risicozones een belemmering vormen. Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig voornemen bestaan.

Luchtkwaliteit

Bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen speelt het aspect luchtkwaliteit op ten minste twee vlakken een belangrijke rol. Enerzijds dient nagegaan te worden of de nieuwe ontwikkeling mogelijk is op grond van de vigerende wet- en regelgeving. Met name aan ontwikkelingen die leiden tot een toename van emissies van luchtverontreinigende stoffen worden in de huidige wet- en regelgeving strikte randvoorwaarden gesteld.

Het plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% of 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteit)' zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Anderzijds dient bij de realisatie van een nieuwe ontwikkeling door het bevoegd gezag beoordeeld te worden of, rekening houdend met het aspect luchtkwaliteit, invulling kan worden gegeven aan het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij speelt de heersende- en toekomstige luchtkwaliteit in relatie tot de beoogde en/of reeds aanwezige bestemmingen (wonen, zorg of werken) een belangrijke rol. Anders dan bij de juridische beoordeling van een nieuwe ontwikkeling, waarbij het toetsingskader gedetailleerd is beschreven in wet- en regelgeving, kent het bevoegd gezag een relatief grote vrijheidsgraad bij het beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer het aankomt op het aspect luchtkwaliteit. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat immers een afweging van alle relevante belangen, waarvan het gezondheidsbelang van de mensen die blootgesteld zullen worden aan luchtverontreiniging er slechts één is.

Gelet op de nabije ligging van de burgerwoningen aan de A67 en het knooppunt Zaarderheiken is er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomsten als bijlage 1 aan dit plan zijn toegevoegd. Uit de berekeningen volgt dat door het verkeer in de omgeving van het bouwplan er geen overschrijdingen optreden in het jaargemiddelde en daggemiddelde concentraties. In de resultaten is

de zeezoutcorrectie verdisconteerd. De concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide zullen in de toekomst afnemen.

Conclusie

Beide aspecten van de luchtkwaliteit leveren geen overschrijding op voor de realisering van de burgerwoningen. De realisatie van de woningen zelf draagt 'niet in betekende mate (NIBM)' bij aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitsonderzoek heeft aangetoond dat er ook geen overschrijding plaatsvindt van een goed woon- en leefklimaat door de wegen in de omgeving.

Verkeersaspecten

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Fazantweg. Deze weg is een lokale verharde weg. De weg kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige woningen op een goede wijze te bewerkstelligen is. Daarnaast krijgen alle woningen voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Conclusie

Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten. De verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie zal niet of nauwelijks toenemen. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Van oudsher ligt het plangebied in een gebied met een mix aan akkers, weilanden en heide/bos (zie ook 2.1). Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg dateren de rondom gelegen wegen (Genooyerweg, Fazantweg en Oude Venloseweg) van vóór 1800 en uit het begin van de 19e eeuw. De Genooyerweg en Oude Venloseweg vormen oude verbindingswegen tussen de stad Venlo en het dorp Velden. Met name bij de Oude Venloseweg wordt deze doorgaande functie sinds de 2e helft van de 19e eeuw benadrukt door boomsingels langs de weg. De Genooyerweg is bij de aanleg van de A67 afgekapt. Uit cultuurhistorisch oogpunt verdient het aanbeveling de bomenlaan als visueel lijnelement van de Oude Venloseweg zo min mogelijk aan te tasten.

Groen

De Oude venlose weg had aan de oostzijde van de weg een houtwal, welke deels nog zichtbaar is. Het opgeschoten hout uit deze wal is door dunning en opkronen tot een organische laanbeplanting van diverse soorten uitgegroeid. Aan de westzijde wordt de weg begeleidt door een monumentale laan van Amerikaanse eik en deels Beuken. Het bochtige karakter van de voormalige noordelijk hoofdverbindingsweg van Venlo duidt op een hoge ouderdom en is waarschijnlijk bij de opkomst van het gemotoriseerde verkeer de aanleiding geweest tot aanplant van de laadbomen (verkeersgeleidende functie). De Genooyerweg wordt in het aanhakend deel bij de Oude Venlose weg begeleidt door een paar oude doch vitale Zomereiken. De Amerikaanse eik op de hoek van de Oude Venloseweg wordt door een van deze Zomereiken gedomineerd, waardoor deze op zoek naar licht een scheve habitus heeft en nog niet tot volle wasdom is gekomen.

Bij de inrichting van de percelen wordt zorgvuldig met de bestaande groenstructuur omgegaan.

Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie Vasthouden, bergen en afvoeren. Deze strategie gaat uit van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water

zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan borgen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding. Uitgangspunt is de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen, neergelegd in de notitie "Regenwater schoon naar beek en bodem".

Het bestuur van het waterschap heeft op 10 mei 2006 besloten dat dit soort plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket van het waterschap hoeven te worden gestuurd. Het waterschap vraagt de gemeenten om zelf toe te zien of in de plannen wordt gehandeld volgens de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

Conclusie

Het realiseren van drie woningen zorgt voor een geringe toename van nieuw verhard oppervlak. Het nieuw verhard oppervlak blijft onder de 2000 m² en is zodoende niet voor een wateradvies naar het watertoetsloket gestuurd.

Bij de bouw van de woningen wordt gehandeld volgens de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

5.3 Kabels en Leidingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen. Eventuele verleggingen zullen in overleg met de leidingbeheerder uitgevoerd worden. Zoveel als mogelijk zullen de kabels en leidingen binnen de werkgrenzen worden verlegd.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het bestemmingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

6.2 Planregels

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en –zo nodig- hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

De enkelbestemming “wonen” met de aanduiding [vrij] wordt gebruikt. De aanduiding [vrij] betreft vrijstaande bebouwing. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Er is een maximale nok- en goothoogte van 4,5/9,0 voor het bouwvlak aan de Oude Venloseweg en 4,5/7,0 voor de bouwvlakken aan de Fazantweg opgenomen.

Hiermee wordt aangesloten bij de vigerende planregels van de gemeente Venlo.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti dubbeltel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Ontheffingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedure regels

Overige regels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. Het verhaal van kosten "anderszins verzekerd" is.
2. Het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is.
3. Het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaal-afweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. Er is schriftelijk overeenstemming tussen de eigenaar van het betrokken perceel, de heer en mevrouw Beurskens-Driessen, en de heer van Bommel, in de vorm van een koopovereenkomst voor het benodigd deel van kadastraal perceel A 6444. De realisatie van een tweetal bouwkvavels aan de Fazantweg heeft tot doel om te komen tot een in alle opzichten haalbare bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van de initiatiefnemer naar de Roffert in Castenray. De verplaatsing van het pluimveebedrijf en sanering van de bedrijfslocatie aan de Boswachtersweg 16 maken onderdeel uit van de afspraken met de provincie Limburg van en zijn onlosmakelijk verbonden met het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo d.d. 24 augustus 2010, om planologische medewerking te verlenen aan onderhavig voornemen.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemers, waarbij de beschikbaar gestelde bouwkvavels, de vanuit het maatschappelijk belang gewenste sanering en verplaatsing van het agrarische bedrijf financieel mogelijk maakt. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Voor het uitvoeren van het plan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente. Kostenverhaal is binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk.

Er wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

8 Procedure, overleg en planstukken

8.1 Procedure en reactie op zienswijzen

Voorliggend plan heeft van 29 maart tot 9 mei 2012 als ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.. Gedurende deze periode kon door een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Venlo.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan "Fazantweg - Oude Venloseweg" is binnen de wettelijk voorgeschreven termijn één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de heer en mevrouw op de Laak, Fazantweg 8, 5914 HE te Venlo en is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze reclamant:

Reclamant stelt in de zienswijze dat er, op de locatie Fazantweg 8, geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat door de reflecterende werking van de op te richten woningen inzake wegverkeerslawaaï. Tevens stelt reclamant zich op het standpunt dat door de bouwwerkzaamheden er mogelijk schade zal ontstaan aan hun opstal, en dat door de bouwplannen de bestaande grondwaterproblemen kunnen verergeren. Reclamant is tevens bang dat door de nieuwe bebouwing hun eigen woning in waarde zal verminderen.

Beantwoording gemeente

Om een uitspraak te kunnen doen of als gevolg van reflectie tegen de nieuw op te richten woningen sprake zal zijn van een geluidstoename ter plaatse van de woning van reclamant is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is bepaald wat de maximale geluidstoename op de woning van reclamant is uitgaande van de geluidbelasting afkomstig van de A67 en de Fazantweg. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de Notitie: "Bepaling reflectie op woning Fazantweg tgv bouw 3 nieuwe woningen aan de Fazantweg" door Milieuadviesbureau M&A, d.d. 11-06-2012. Deze notitie is bijgevoegd in het bijlagenboek, onderdeel uitmakende van de toelichting van het bestemmingsplan "Fazantweg - Oude Venloseweg".

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de totale geluidbelasting op de voorgevel van de woning van reclamant als gevolg van reflectie van geluid tegen de nieuw op te richten woningen zal toenemen met maximaal 0,7 dB. Deze toename is van dien aard dat de raad van de gemeente Venlo zich op het standpunt stelt dat als gevolg van deze toename er geen sprake zal zijn van een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat ter hoogte van de woning van reclamant. Een toename van 0,7 dB is overigens nauwelijks waarneembaar door het menselijk oor.

Des te meer stelt de gemeente Venlo zich op dit standpunt nu deze toename optreedt op de voorgevel van reclamant terwijl de tuin van reclamant is gelegen aan de achterzijde van de woning waar, als gevolg van de afschermende werking van de woning van reclamant, geen sprake zal zijn van een toename van de geluidbelasting ten gevolge van reflectie tegen de nieuw op te richten woningen.

Mede gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en het bouwterrein ziet de gemeente Venlo geen aanleiding om te veronderstellen dat bij de bouw van deze woningen de opstal van reclamant schade zal oplopen. Uitgangspunt bij ieder bouwplan is bovendien dat de opstallen en eigendommen van derden geen schade lijden. Mocht dit zich toch voordoen dan kan reclamant altijd een daartoe geëigende procedure volgen om de schade op de initiatiefnemer te verhalen.

Met betrekking tot de zienswijze van reclamant inzake grondwater oordeelt de raad van de gemeente Venlo dat de op te richten woningen worden gerealiseerd ten zuiden van de woning aan de Fazantweg 8. Gezien het feit dat in dit gebied er sprake is van een westelijke grondwaterstroming (richting de rivier de Maas) zal er op de locatie Fazantweg 8 geen barrièrewerking ontstaan voor de doorstroming van het grondwater en derhalve geen opstuwend effect worden veroorzaakt door het oprichten van de woningen.

Indien reclamant van mening is dat mogelijk sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de plannen, dan wordt hier verwezen naar de mogelijkheid om een afzonderlijk planschadeverzoek ex artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

Gezien voorgaande afwegingen wordt de ingediende zienswijze niet overgenomen.

8.2 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en planregels.

De volgende rapporten zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen:

1. Akoestisch- en Luchtkwaliteitsonderzoek (inclusief Notitie: "Bepaling reflectie op woning Fazantweg tgv bouw 3 nieuwe woningen aan de Fazantweg" door Milieuadviesbureau M&A, d.d. 11-06-2012.)
2. Archeologisch onderzoek
3. Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740