

MILIEU ADVIESBUREAU



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

realisatie woning Riethstraat Tegelen

A.W. Martens

realisatie woning Riethstraat Tegelen

ruimtelijke onderbouwing

Datum

23 mei 2017

IMRO-nummer

NL.IMRO.0983.OV201613RIETHSTR-VA01

1. inleiding	4
1.1 <i>aanleiding</i>	4
1.2 <i>doel</i>	4
1.3 <i>ligging</i>	4
1.4 <i>vigerende regeling</i>	5
1.5 <i>leeswijzer</i>	5
2. beleidskader	6
2.1 <i>algemeen</i>	6
2.2 <i>rijksbeleid</i>	6
2.3 <i>provinciaal beleid</i>	7
2.4 <i>gemeentelijk beleid</i>	8
3. planbeschrijving	10
3.1 <i>bestaande situatie</i>	10
3.2 <i>nieuwe situatie</i>	10
3.3 <i>randvoorwaarden</i>	11
3.4 <i>parkeren</i>	11
4. planologische aspecten	12
4.1 <i>inleiding</i>	12
4.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	12
4.3 <i>luchtkwaliteit</i>	12
4.4 <i>bodem</i>	13
4.5 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	13
4.6 <i>externe veiligheid</i>	14
4.7 <i>kabels en leidingen</i>	15
4.8 <i>ecologie</i>	15
4.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	15
4.10 <i>archeologie en cultuurhistorie</i>	16
4.11 <i>Ladder voor Duurzame Verstedelijking</i>	17
4.12 <i>conclusie</i>	17
5. uitvoerbaarheid	18
5.1 <i>economische uitvoerbaarheid</i>	18
5.2 <i>maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	18

1. inleiding

1.1 aanleiding

De heer Martens, hierna initiatiefnemer, heeft het voornemen om een woning te realiseren op een perceel aan de Riethstraat, tussen de huisnummers 16 en 20.

De bouw van een nieuwe woning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Op 20 juli 2015 heeft de eigenaar van het perceel de gemeente middels een concept aanvraag omgevingsvergunning verzocht om een woning te mogen oprichten. De gemeente Venlo heeft per brief van 15 december 2015 laten weten medewerking te willen verlenen aan het verzoek. De gemeente wil onder voorwaarden een woning toestaan met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

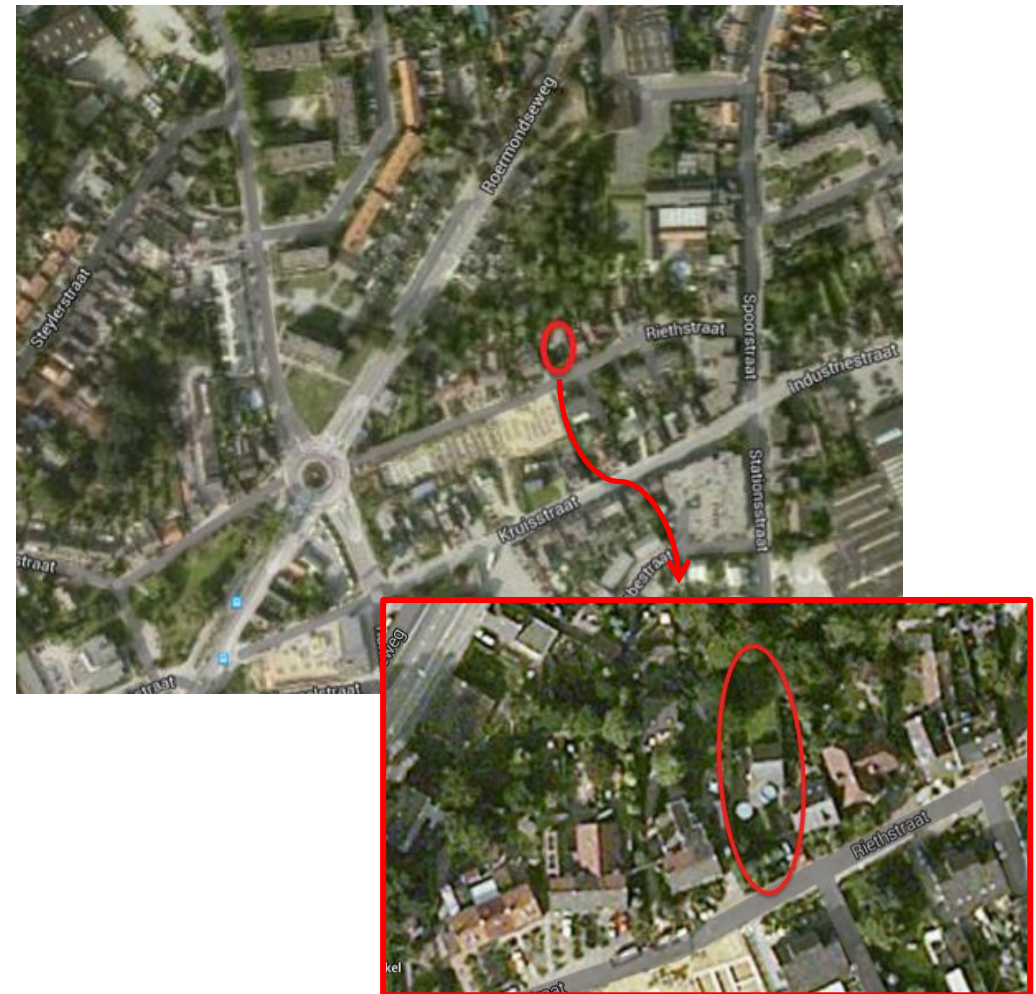
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 doel

Onderhavig document heeft tot doel om een woning te kunnen realiseren aan de Riethstraat te Tegelen, tussen de bestaande huisnummers 16 en 20. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 ligging

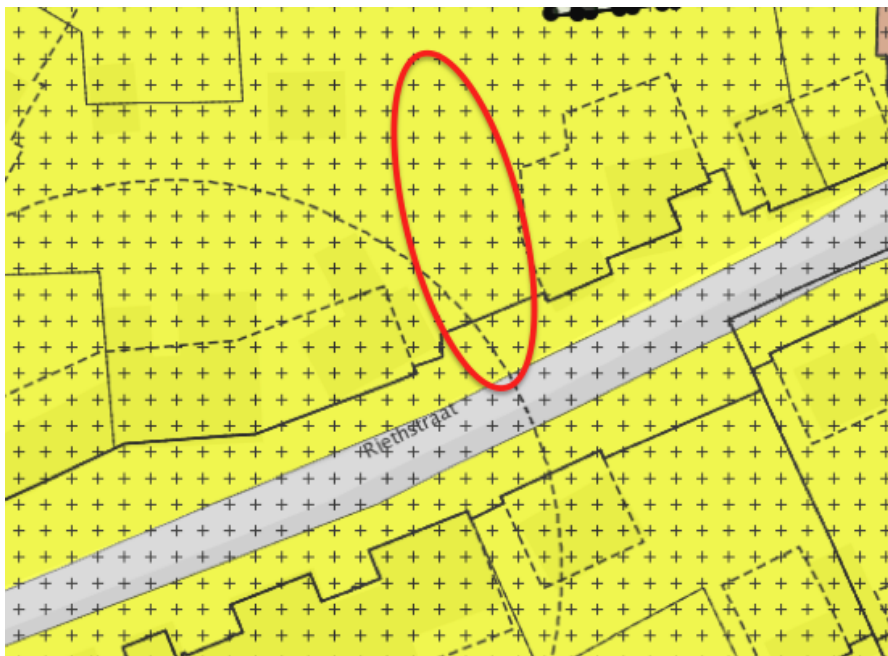
Het projectgebied ligt in het zuidelijke gedeelte van de kern Tegelen, aan de Riethstraat. De Riethstraat is één van de radialen van de rotonde bij de Roermondseweg. Er is geen fysieke aansluiting voor autoverkeer. De Riethstraat loopt voor autoverkeer dood richting de rotonde. Er is slechts een verbinding voor (brom)fietsers en voetgangers.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: Google Maps)

1.4 vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Tegelen". Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 23 juni 2010.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de bestemming 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', is een bouwvlak opgenomen, geldt de specifieke bouwaanduiding 'grondgebonden' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde'. Voor een gedeelte is ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie - archeologische vindplaats' opgenomen. Dat is het gebied binnen de stippellijn op de verbeelding.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en boven- en benedenwoningen en waaronder begrepen kamerbewoning tot max. 4 personen per woning;
- tuinen, erven en onbebouwde erven.
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
- horeca in de vorm van een café, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;

met de daarbij behorende:

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

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' worden gerealiseerd. Een dergelijke aanduiding is op de projectlocatie niet aanwezig. De bouw van een nieuwe woning is daarmee niet rechtstreeks toegestaan.

Om de woning toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. beleidskader

2.1 algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd 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, instandhouden 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.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

2.3 provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur: uitsnede kaart zonering Limburg, POL 2014

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied', als onderdeel van de hoofdcategorie 'bebouwd gebied'

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 teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al

deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een enkele woning. Een open plek in een woonstraat wordt op een logische manier ingevuld. Daarmee is sprake van intensief ruimtegebruik. De omvang van de ontwikkeling is zodanig beperkt dat het POL2014 niet van invloed is op de ontwikkeling.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening 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.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Relatie met de ontwikkeling

Het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Er wordt een open plek in een bestaande woonstraat op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingevuld. De omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Onderhavige ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

2.4 gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Toetsingskader

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele gemeentelijk grondgebied, 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 voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.

5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

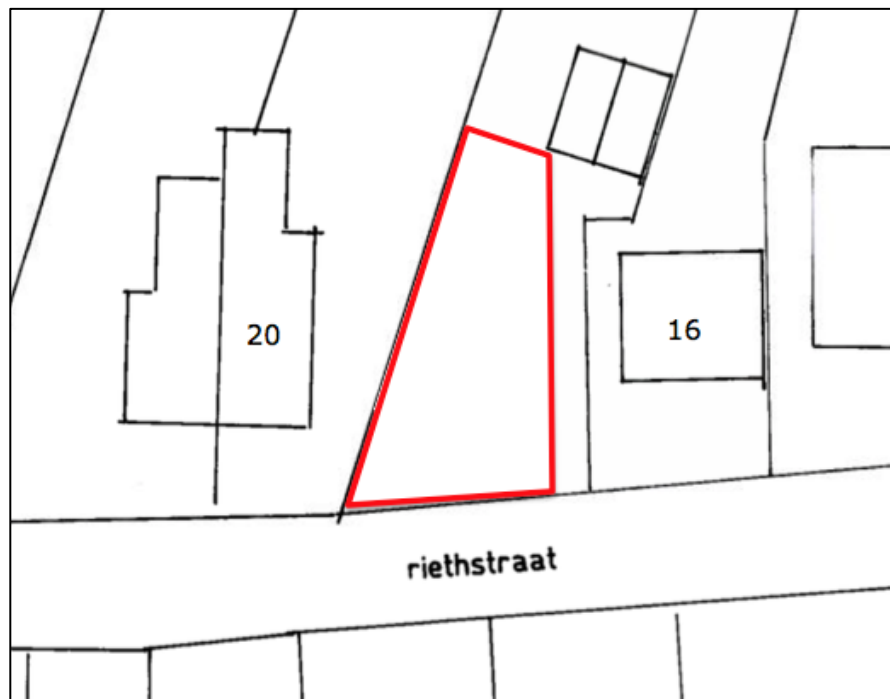
Relatie met de ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een woning door middel van de invulling van een open plek in een bestaande woonstraat. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3. planbeschrijving

3.1 bestaande situatie

In de huidige situatie staat achter op het perceel, kadastraal bekend als sectie A, nummer 7320 een vrijstaande dubbele garage. Tussen de garage en de weg is ruimte voor de realisatie van een woning



Figuur: overzicht projectlocatie

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen.

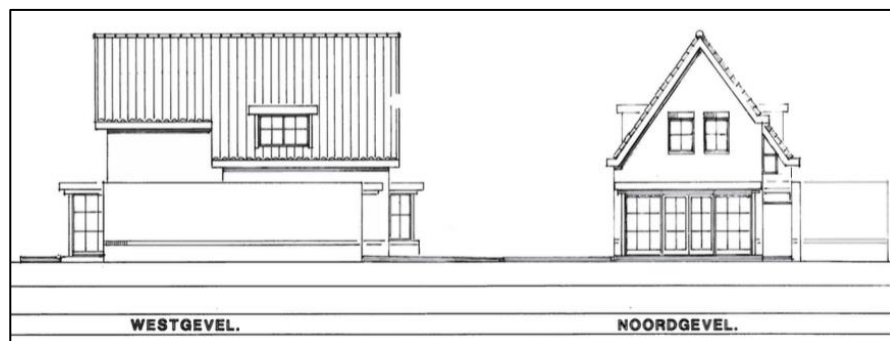
3.2 nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de open plek tussen de woningen aan de Riethstraat 16 en 20 ingevuld met een kleine woning.



Figuur: situering nieuwe woning

De woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.



Figuur: gevelaanzichten nieuwe woning, zuidgevel is zijde Riethstraat

3.3 randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 15 december 2015 een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven:

- de woning dient in het verlengde of achter de voorgevelrooilijn van Riethstraat 20 te liggen;

- de afstand van het hoofdgebouw tot de linker zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de rechter zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, zodat er een gedeelde oprit van ongeveer 4 meter breed mogelijk is;
- de woning mag maximaal worden uitgevoerd in één laag met kap;
- de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- voor het overige kan aansluiting gevonden worden bij de (bouw)regels van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'.

Bij het ontwerpen van de woning is rekening gehouden met de geformuleerde randvoorwaarden.

3.4 parkeren

De bereikbaarheid van de percelen is geregeld via een gezamenlijke inrit. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit geen probleem. Volgens de door de gemeente gehanteerde parkeernorm geldt dat voor de bestaande woning en de nieuwe woning twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

4. planologische aspecten

4.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Voor de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (nr. 216-Tri-wl-v1, d.d. 26-7-2016). Hierin zijn voor alle wegen binnen 200 meter afstand van het plangebied de geluidsniveaus bepaald op de gevels van de nieuwe woning. Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat geen verdere maatregelen getroffen hoeven te worden aan de bron of in de overdrachtsweg.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woning wordt niet belemmerd uit akoestisch oogpunt. De minimale gevelwering volgens het Bouwbesluit van 20 dB is reeds voldoende om er voor te zorgen dat de binnenwaarde in de verblijfsruimten van de woning 33 dB of lager zal zijn.

4.3 luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie

van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het betreft hier de gevolgen van het plan voor de omgeving. Gezien het feit, dat het geen gevoelige bestemming betreft, hoeft er geen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie, omdat het bodemgebruik niet wijzigt (blijft wonen). Volgens de Bodemkwaliteitskaart van Venlo is de locatie onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Vergunningaanvrager kiest er daarom voor om geen onderzoek uit te voeren. Als er tijdens de graafwerkzaamheden alsnog afwijkende zaken qua bodem worden geconstateerd, of als er grond wordt afgevoerd van het perceel, zal alsnog een onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Door de initiatiefnemer is er voor gekozen om geen bodemonderzoek uit te voeren, maar aan te sluiten bij de bodemkwaliteitskaart. De locatie is onverdacht, zodat een onderzoek niet noodzakelijk is. Voor het hergebruik van grond dient te worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

4.5 bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze

richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige woonlocatie. Bovendien zijn er rondom de nieuwe woning reeds woonbestemmingen aanwezig, zodat de nieuwe woning geen maatgevende belemmering oplevert.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit), en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs). Deze circulaire wordt naar verwachting ingetrokken als de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking treedt (planning: medio 2012).

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt

uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Er zijn in de omgeving geen buisleidingen gelegen, waarvan het plan binnen de invloedssfeer is gesitueerd. Het plangebied is binnen het invloedsgebied (1.070 m) van de rivier de Maas gesitueerd (ongeveer op 900 m afstand) en binnen het invloedsgebied (995 m) van de spoorlijn Venlo-Roermond gesitueerd (ongeveer op 400 m afstand). Op grond van artikel 7 van het Bevt dient daarom een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, omdat het aantal personen in het gebied met 2,4 personen toeneemt (rekengetal per woning). Het betreft hier een locatie die goed bereikbaar is van een aantal zijden. De locatie is gesitueerd in de bebouwde omgeving, zodat primaire bluswatervoorzieningen in de buurt zijn gesitueerd. Verder betreft het een woning met verdieping, waar in principe alleen mobiele personen wonen, waardoor de zelfredzaamheid als groot kan worden beschouwd.

Op een afstand van ongeveer 160 m in zuidoostelijke richting is de grens van het terrein van Metaalgieterij Giessen aan de Industriestraat 14 gesitueerd. Dit bedrijf heeft een 10^{-6} contour van 150 meter ten gevolge van de opslag van gevaarlijk stoffen

en gevaarlijk afval. Deze contour is op een afstand van minimaal 235 meter ten zuidoosten van het plangebied gesitueerd. Deze levert dus geen risico's op voor de realisatie van de woning.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden ten gevolge van de ligging in de invloedsgebieden van de Maas en de spoorlijn Venlo-Roermond. De Veiligheidsregio is op 9 september 2016 om advies gevraagd.

4.7 kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 ecologie

Toetsingskader

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Flora- en faunawet) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

Onderzoek

Op de locatie is geen bebouwing aanwezig, enkel begroeiing in de vorm van enkele bomen en struiken. Vogels met jaarrond beschermde nesten worden hier niet verwacht, maar er dient wel rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen.

Conclusie

Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw gezien de vigerende toestand van het perceel.

4.9 waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de

komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De woning zal worden aangesloten op de riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden geïnfilteerd in de bodem. Op dit moment is er geen verharding ter plaatse aanwezig en in de nieuwe situatie zal maximaal 200 m² worden bebouwd of verhard. Volgens het afkoppelschema van de gemeente Venlo bedraagt de noodzakelijke waterberging dan 200 m² x 50 mm = 10 m³. De voorziening zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning op tekening worden aangegeven.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen.

4.10 archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De

provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

De locatie is volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo in een gebied gesitueerd met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksplicht van toepassing, bij een verstoringsoppervlakte van 500 m² of hoger en een minimale verstoringsdiepte van 40 cm. In onderhavige ontwikkeling bedraagt het perceelsoppervlak 715 m², zodat deze norm wordt overschreden. Verder blijkt dat deels sprake is van een archeologische vindplaats, gebaseerd op de voormalige aanwezigheid van een pottenbakkerswerkplaats. Door de gemeente werd daarom geadviseerd een archeologisch (voor)onderzoek uit te voeren.

Op 16 december 2016 is een archeologische quick scan uitgevoerd door KSP Archeologie V.O.F. voor het plangebied. Uit de resultaten van deze quick scan volgt dat een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk was. Hierop is vervolgens een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie V.O.F. (d.d. 23-2-2017, rapportnr. 17002). Uit dit karterend onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van een natuurlijke bodemopbouw. De grond is verstoord tot een diepte van ongeveer 130 cm-mv. Ook is geen aardewerk aangetroffen in de boringen in relatie tot de vroegere aanwezigheid van de pottenbakkerij. De eerder aangetroffen resten van de pottenbakkerswerkplaats in de omgeving, worden op grond van deze bevindingen niet verwacht in het plangebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de zeer hoge archeologische verwachting uit de quickscan worden bijgesteld naar laag.

In de omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Het bouwplan heeft daarom geen invloed op deze cultuurhistorische elementen.

Conclusie

De kans dat er nog archeologische resten van de pottenbakkerswerkplaats zullen worden aangetroffen in het plangebied zijn gering te beschouwen. Verder nader onderzoek is vanwege de verstoorde bodemopbouw in het plangebied dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden.

De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste stedelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld van woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen.

Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van

een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderzoek

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één of enkele woningen weliswaar gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, maar niet onder de werking van de Ladder valt. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woning belemmeren.

5. uitvoerbaarheid

5.1 economische uitvoerbaarheid

In 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 Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een woning aan de Riethstraat te Tegelen, tussen de bestaande huisnummers 16 en 20, mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente hoeft geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. In artikel 6.2.1a Bro is namelijk aanvullend bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel, geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden woning zullen bestaan uit een inritvergunning en een legesplichtige huisaansluiting op het gemeentelijke riool. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er verder geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van een woning op het perceel Riethstraat ongenummerd, tussen de panden met huisnummers 16 en 20.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.