

Ruimtelijke onderbouwing “Woning Maasstraat 59 Arcen”

Gemeente Venlo



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Maasstraat 59 Arcen”

Gemeente Venlo

Rapportnummer BRO:	211x09352
Datum:	25 april 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. T.J.J. Peeters
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F Janssen en mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Arcen, Maasstraat 59, nieuwbouw woning
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de nieuwbouw van een woning aan de Maasstraat 59 in Arcen.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
2. BELEIDSKADER	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	14
3.1 Beschrijving besluitgebied	14
3.2 Beschrijving project	15
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	17
4. ONDERZOEK	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Geluid	19
4.1.2 Bodem	20
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Milieuzonering	22
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.2 Ecologie	26
4.3 Waterhuishouding	27
4.4 Verkeerskundige aspecten	30
4.5 Leidingen en infrastructuur	30
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.7 Economische uitvoerbaarheid	32
5. AFWEGING BELANGEN	34
6. PROCEDURE	35

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een levensloopbestendige woning aan de Maasstraat 59 in Arcen. De grond heeft momenteel de bestemming 'Wonen' en de wens bestaat om op deze grond een nieuwbouwwoning te realiseren.



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'Arcen Dorp'. Deze beheersverordening is op 27 januari 2016 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld. Binnen deze beheersverordening heeft het besluitgebied de bestemming 'Wonen'. De voorgenomen woning is echter in strijd met de regels van deze beheersverordening, omdat de voorgevel niet in de voorgevelrooilijn is gelegen, dan wel maximaal 3 meter daarachter (middels een binnenplanse afwijking mogelijk). De woning is namelijk op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn geprojecteerd. Daarnaast is de beoogde bouwdiepte van de woning dieper dan de maximaal toegestane bouwdiepte. De gemeente Venlo heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initia-

tief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de beoogde ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

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

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Afweging

Het noordelijk deel van het besluitgebied is gelegen binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed van de Maas. Voor het rivierbed geldt op basis van artikel 2.4.3 van het Barro dat een bestemmingsplan alleen een nieuwe bestemming kan aanwijzen als er:

- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- Geen sprake is van feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

In het deel van het besluitgebied dat is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed vinden echter geen ontwikkelingen plaats, waardoor deze ligging geen belemmering vormt. Voor het overige zijn er geen van de bovengenoemde belangen uit het Barro in het geding bij de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde nieuwbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het “Provinciaal Omgevingsplan 2014” (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ ligt het besluitgebied in de zone ‘overig bebouwd gebied’. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.



Uitsnede POL2014-kaart Zonering Limburg met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Afweging

Volgens POL2014 mag in het overig bebouwd gebied woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een open plek in de lintbebouwing aan de Maasstraat binnen de kern Arcen. Hiermee is het plan functioneel inpasbaar en past het ook binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het POL2014 stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Grubbenvorst'. Daarnaast ligt het besluitgebied binnen een uitsluitingsgebied voor windturbines, de boringsvrije zone Venloschol en binnen een gebied met rioolplichtonthefing. Voor het overige is het besluitgebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering. De ligging van het besluitgebied binnen het uitsluitingsgebied voor windturbines en het gebied waarbinnen rioolplichtonthefing geldt, vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Aangezien er geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt de ligging van het besluit-

gebied in de boringsvrije zone Venloschol evenmin een belemmering. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: een krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

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

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwbouwwoning op een perceel waarop reeds een woonbestemming ligt. Middels onderhavig initiatief wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dit initiatief kan een bijdrage leveren aan de pijler van een levensloopvriendelijke en duurzame regio, aangezien een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;

- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is 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 zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Afweging

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern Arcen. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

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 grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

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

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

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 beschouwd 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.

Afweging

In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. De locatie is gelegen binnen de contour stedelijk / dorpsgebied, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met de bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. Hiervan is bij het voorliggende initiatief sprake, aangezien een levensloopbestendige woning wordt toegevoegd. Bovendien wordt een woning gebouwd in een gebied dat in de structuurvisie wordt getypeerd als woongebied, waar het accent ligt op wonen in combinatie met werken en diensten. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Afweging

Het besluitgebied is gelegen in het dorp Arcen, waar ingezet wordt op het begeleiden van de ontwikkelingen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening door de sociale cohesie te versterken zodat de kwaliteit van wonen geborgd blijft binnen het karakter van het dorp. Daarbij blijft ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer er een lokale behoefte bestaat. Hierbij ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het onttrekken van woningen met een lage toekomstwaarde.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één nieuwe woning ontwikkeld naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe levensloopbestendige woning sluit aan

bij de lokale behoefte, omdat hierbij een woonproduct wordt gerealiseerd dat past bij de vergrijzing waar het dorp mee te maken heeft. Er wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad, doordat een kwalitatief goede, levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd. In het kader van de toenemende vergrijzing en wonen met zorg streeft de gemeente Venlo bij nieuwbouw naar het zoveel mogelijk doen realiseren van woningen met een levensloopbestendig karakter, zowel reguliere woningen als woningen die gericht zijn op het faciliteren van deze doelgroep. De voorliggende nieuwbouwwoning levert hier een bijdrage aan. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

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

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief voor het toevoegen van een enkele woning binnen de stedelijke contour. Dit is een ontwikkeling met een zeer beperkte omvang. Aangezien de initiatiefnemer zelf in de woning zal gaan wonen, is er sprake van een concrete behoefte in het deelgebied. Bovendien sluit de nieuwbouw van de levensloopbestendige woning aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2020, aangezien een woning wordt gerealiseerd die past bij de behoefte aan de levensloopbestendig wonen als gevolg van de toenemende vergrijzing in het deelgebied. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp'

Het besluitgebied is gelegen binnen de beheersverordening 'Arcen Dorp', zoals deze op 27 januari 2016 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het besluitgebied zijn bestemd tot 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – open' en er is een bouwvlak aanwezig. Daarnaast heeft het merendeel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' en heeft een klein strookje in het noordelijk deel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'.

Het noordelijk deel van het besluitgebied heeft tot slot de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woondoeleinden, aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Hierbij zijn tevens erven, tuinen, onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

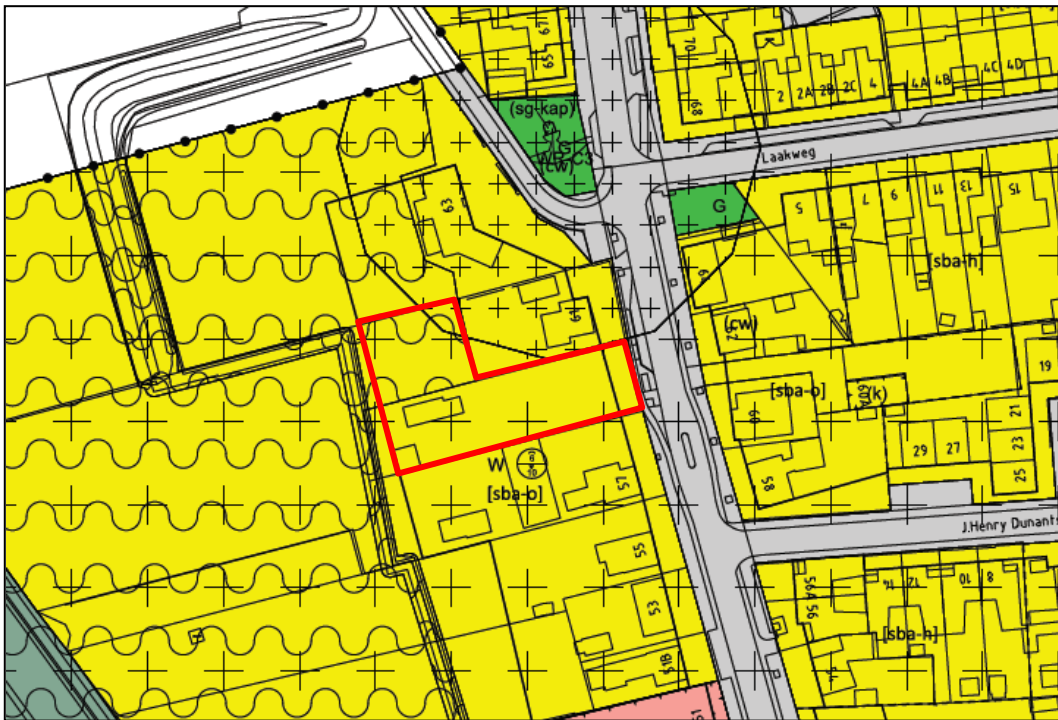
Conform de bouwregels dienen hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze regel en kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, mits de situering van het hoofdgebouw in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is. Aangezien de beoogde

woning op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn is geprojecteerd, kan echter geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid.

Daarnaast bedraagt de diepte van de beoogde vrijstaande woning 18 meter. Dat is meer dan de volgens de planregels toegestane maximale bouwdiepte van 15 meter. Door middel van een omgevingsvergunning kan op basis van de vigerende beheersverordening met maximaal 10% worden afgeweken van de voorgeschreven maximum afmetingen. Aangezien deze afwijking van de maximale bouwdiepte meer dan 10% bedraagt, kan echter geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet daarom tevens op deze afwijking van de maximale bouwdiepte.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische hoge waarden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Ter plaatse van deze dubbelbestemming vinden geen ontwikkelingen plaats.

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een stroomvoerende functie. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Bij het voorliggende initiatief zijn ter plaatse van deze dubbelbestemming geen ontwikkelingen voorzien.



Uitsnede vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Afweging vigerende beheersverordening

De beoogde nieuwbouwwoning is binnen de bestemming 'Wonen' niet toegestaan, omdat deze op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn is gelegen. Daarnaast is de beoogde bouwdiepte van de woning dieper dan de maximaal toegestane bouwdiepte. In de beheersverordening 'Arcen Dorp' zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen die een dergelijke ontwikkeling toch toestaan (door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan slechts tot maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden en tot 10% van de voorgeschreven maatvoering worden afgeweken). Er dient dan ook een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden gevolgd om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

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

3.1 Beschrijving besluitgebied

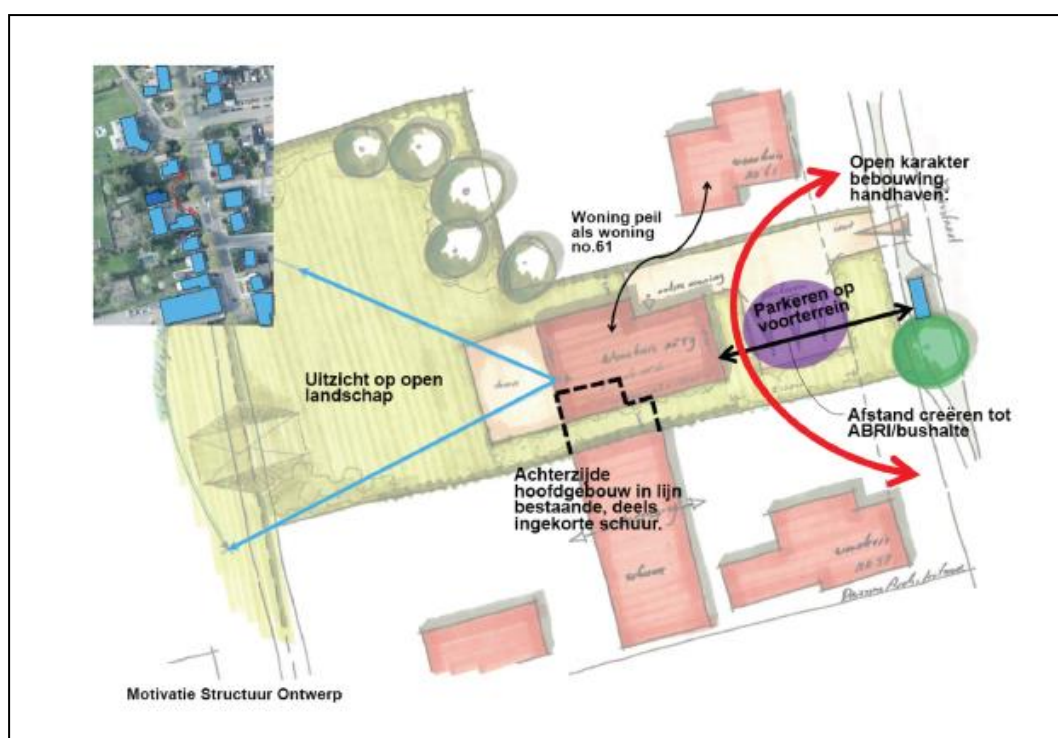
Het besluitgebied is gelegen aan de Maasstraat 59 in Arcen. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Arcen, sectie D, nummer 2149. Het perceeloppervlak bedraagt circa 1.603 m². In de nabije omgeving zijn voornamelijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' gelegen. Het besluitgebied zelf is bestemd tot 'Wonen' en betreft in de huidige situatie een gedeeltelijk braakliggend perceel. De groene opstanden die op de onderstaande luchtfoto te zien zijn, zijn ter plaatse van de beoogde woning verwijderd, waardoor hier sprake is van een kaal bouwperceel. Het overige groen op de achterzijde van het perceel en de bestaande bouwwerken staan er nog. Aan de oostzijde van het perceel is de 30 km/uur-weg Maasstraat gelegen. Aan de noord- en zuidzijde van het besluitgebied liggen woningen, net als aan de overzijde van de Maasstraat. Ten westen van het besluitgebied liggen weilanden en op grotere afstand (circa 110 meter) ligt de Maas.



Luchtfoto met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

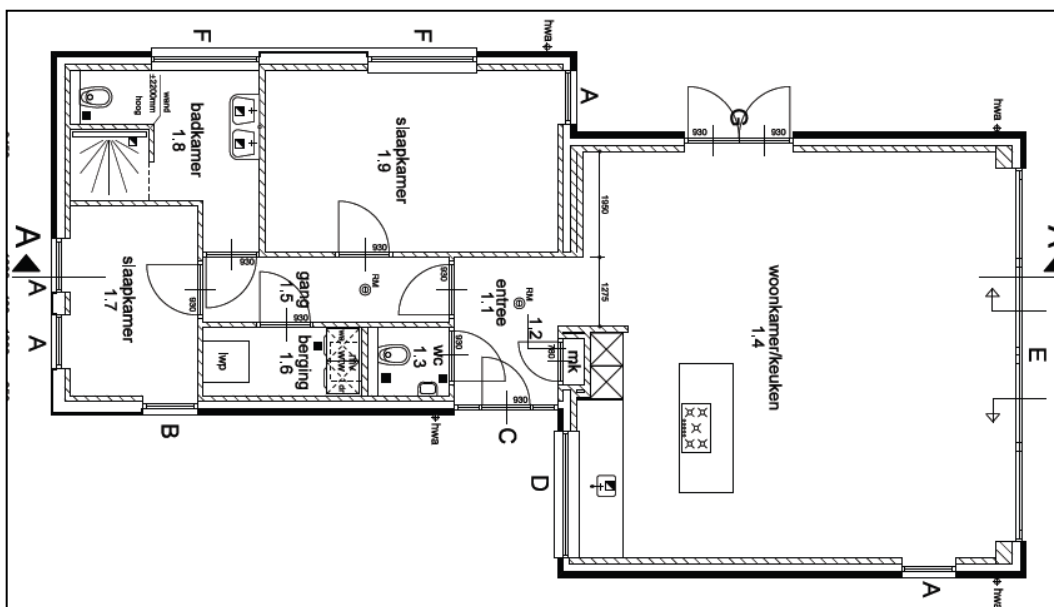
3.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat om op de onbebouwde en onverharde gronden aan de Maasstraat 59 één vrijstaande, levensloopbestendige nieuwbouwwoning met tuin te realiseren. De woning is geprojecteerd op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn en ligt hiermee verder naar achteren dan de naastgelegen woningen, die in de voorgevelrooilijn liggen. Voor deze ligging is enerzijds gekozen om het open karakter aan de voorzijde van het perceel te behouden en hierdoor de woonkwaliteit van het perceel en de naburige percelen zo goed mogelijk te benutten. Voor de nieuwe woning wordt bovendien een betere woonkwaliteit gerealiseerd. Anderzijds wordt door deze ligging een gepaste en gewenste afstand gehouden tot de bushalte met ABRI die aan de Maasstraat is gelegen, direct ten oosten van het besluitgebied. De achtergevel van de woning ligt in lijn met de bestaande, naastgelegen schuur ten zuiden van het besluitgebied.

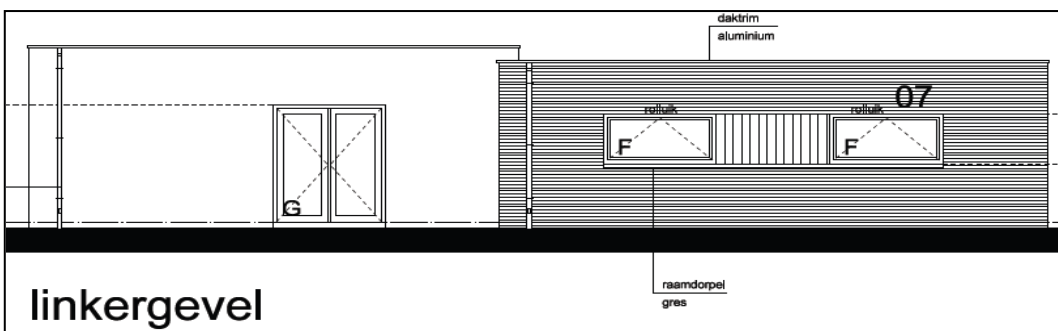
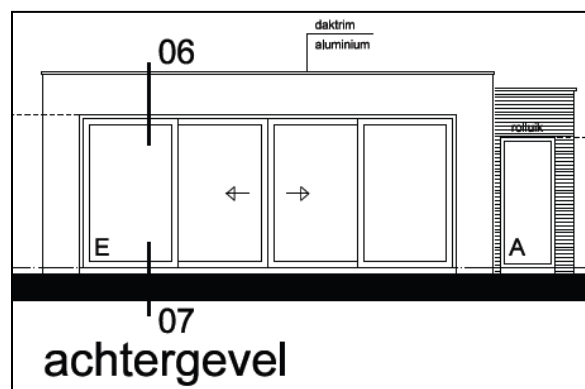
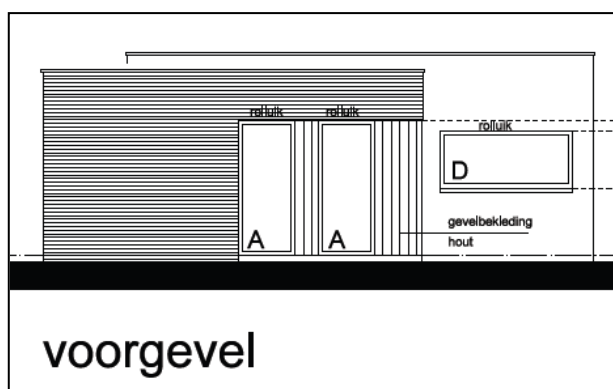


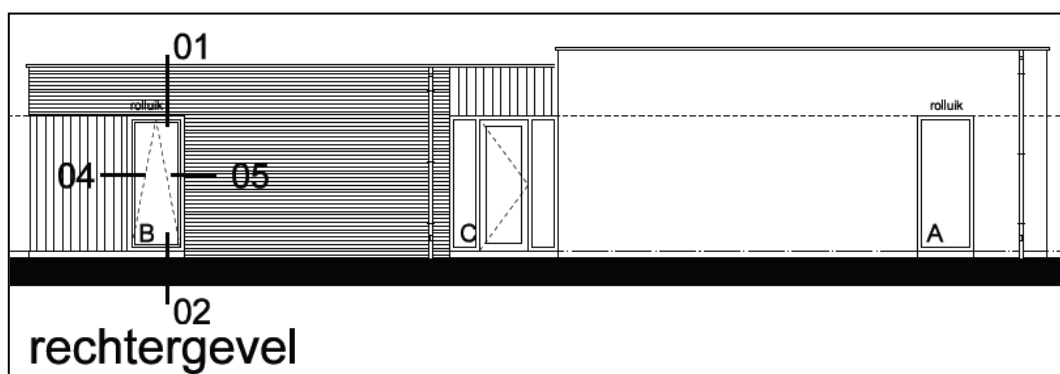
Situatietekening

De woning bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte bedraagt circa 3,6 meter. Op het voorterrein bij de woning worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd, die via een inrit worden ontsloten op de Maasstraat. De parkeerplaatsen worden groen ingepast.



Plattegrond





Gevelbeelden

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien er reeds (burger)woningen rond het besluitgebied aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning functioneel in de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichingen. Zoals in de voorgaande paragraaf reeds is aangegeven, ligt de woning verder naar achter dan de naastgelegen woningen, op circa 12 meter achter de gevelrooilijn. Voor deze ligging is enerzijds gekozen om het open karakter aan de voorzijde van het perceel te behouden en hierdoor de woonkwaliteit van het perceel en de naburige percelen zo goed mogelijk te benutten. De beperkte bouwhoogte van de woning draagt eveneens bij aan het behoud van de kenmerkende openheid van het straatbeeld. Daarnaast resulteert de situering van de woning in een verhoging van de woonkwaliteit. Anderzijds wordt door deze ligging een gepaste en gewenste afstand gehouden tot de bushalte met ABRI die aan de Maasstraat is gelegen, direct ten oosten van het besluitgebied. De achtergevel van de woning ligt evenwijdig aan de bestaande schuur aan de Maasstraat 57. Hierdoor wordt aan de achterzijde (Maaszijde) een eenduidig beeld gecreëerd. De grotere bouwdiepte van de woning, zijnde 18 meter, is vanuit stedenbouwkundig perspectief niet bezwaarlijk, gezien de beperkte breedte van het relatief smalle perceel.

Gezien het bovenstaande zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

4. ONDERZOEK

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaai en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Wegverkeerslawaaai

In de nabijheid van het besluitgebied zijn geen wegen gelegen die noemenswaardige geluidsoverlast kunnen veroorzaken. In de omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk 30 km/uur-wegen gelegen. De Broekhuizerweg, die ten noorden van het besluitgebied is gelegen, is voor zover deze buiten de bebouwde kom is gelegen een 60 km/uur-weg. Binnen de bebouwde kom is het een 30 km/uur-weg. De komgrens ligt op circa 60 meter ten noorden van het besluitgebied. Gezien deze afstand en de zeer geringe verkeersintensiteit op de Broekhuizerweg wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanwege de lage verkeersintensiteiten zal er in de beoogde woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeerslawaaai

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van spoorwegverkeer.

Industrielawaai

Er zijn geen industrieterreinen gelegen in de directe omgeving van het besluitgebied. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid, afkomstig van verkeer en industrie in de omgeving van het besluitgebied, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien op onderhavig perceel reeds een woonbestemming aanwezig is, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit gebied niet noodzakelijk.

De locatie ligt in de bodemkwaliteitszone 'Buitengebied/ Kleine kernen/ Kassen/ Wonen en Werken> 1987'. Volgens de Bodemkwaliteitskaart Venlo 2016 voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone aan de normen voor woondoeleinden. Bij het ontbreken van bodembedreigende activiteiten kan de BKK Venlo als bewijsmiddel voor bodemgeschiktheid gebruikt worden. Daarnaast blijkt uit een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek³ dat het besluitgebied als 'onverdacht' mag worden beschouwd voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Indien bij de bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt afgevoerd, dan dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogd gebruik ten behoeve van een woonfunctie.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

³ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Maasstraat 57a, Arcen*, projectnummer AM07078, 31 juli 2007

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekenende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2017 gelegen beneden de 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2017 gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat

de toename van een woning aan de Maasstraat niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteits-eisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Invloed vanuit de omgeving

In de nabije omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Op circa 66 meter ten zuiden van het besluitgebied ligt een supermarkt. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd voor de aspecten geluid en gevaar. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de omgeving van het besluitgebied gelegen. Er zal gezien het bovenstaande daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woning.

Conclusie

In de omgeving zijn voor het overige geen functies gelegen met een zodanige hinderzone, dat deze een beperking vormen voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

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

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van één woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het besluitgebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rode pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Het besluitgebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N271, welke op circa 970 meter van het besluitgebied is gelegen. Het besluitgebied ligt, gezien deze afstand en de aard van de stoffen die over deze weg worden vervoerd, buiten het invloedsgebied van deze weg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het besluitgebied ligt met een afstand van circa 110 meter ten oosten van de Maas in het invloedsgebied van deze vaarweg. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het besluitgebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling zal geen significante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico

door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. De ligging van het besluitgebied ten opzichte van de Maas levert daarom geen directe belemmeringen op.

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een dergelijke verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de vaarweg bestaan er gezien de afstand tot het besluitgebied met name risico's in verband met ongelukken met brandbaar gas (BLEVE) en giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit initiatief de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, in dit geval calamiteiten met brandbaar gas (BLEVE) en giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Het invloedsgebied van calamiteiten met brandbare vloeistoffen zal niet tot aan het besluitgebied reiken. Voor blootstelling aan een brandbaar gas, biedt schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk, biedt schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren eveneens de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt

	plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een calamiteit met een brandbaar gas of met een toxische gaswolk. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen van de risicobron af aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging in het invloedsgebied van de Maas. De Veiligheidsregio heeft als volgt geadviseerd:

- Voer de woning uit met een afsluitbare mechanische ventilatie op een gemakkelijk te bereiken plaats, waarbij de ventilatieopeningen van de Maas af zijn geprojecteerd.
- Communiceer over de risico's van de Maas naar de gebruikers van het plangebied, zodat zij op de hoogte zijn van de aanwezige risico's in combinatie met de getroffen beheersmaatregelen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen spoorwegen gelegen. Het besluitgebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen, waardoor het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen is gelegen.

Conclusie

Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Echter is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en

tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Op het gebied van externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Ecologie

Beleidskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade
aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om
het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd
en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en
dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of
vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de
voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er
gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een
goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen nega-
tief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op
basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde
soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Het besluitgebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Maasduinen, gelegen op circa 960 meter ten zuiden van het besluitgebied. Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkeling worden negatieve effecten op dit gebied uitgesloten. De dichtstbijzijnde provinciaal beschermde natuur (Goudgroene natuurzone) ligt op circa 92 meter ten westen van het besluitgebied. Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkeling worden negatieve effecten op dit gebied uitgesloten.

Wat betreft soortenbescherming betreft het besluitgebied een braakliggend perceel zonder begroeiing, dat is gelegen binnen bebouwd gebied. De aanwezigheid van beschermde soorten kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten. Wanneer tijdens de werkzaamheden individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit beschermde natuurwaarden voor de realisatie van onderhavig initiatief. Het initiatief is in overeenstemming met de natuurwetgeving.

4.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, waterkeringen, ecosystemen, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Grubbenvorst' en de boringsvrije zone 'Venloschol', zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering.

Wat betreft de ligging binnen de Venloschol mag het diepe grondwaterpakket alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de Omgevingsverordening Limburg. Binnen het besluitgebied zijn dergelijke grondwateronttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de 'Venloschol' geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en zijn directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Op een afstand van circa 110 meter ten westen van het besluitgebied ligt de Maas. Het besluitgebied ligt hierdoor binnen de Maasvallei. Volgens het POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). Gezien het huidige gebruik van het besluitgebied

(braakliggend terrein) en de ligging binnen de bebouwde kom, heeft de realisatie van één woning geen invloed op het functioneren van de Maas.

Het meest noordelijke deel van het besluitgebied ligt volgens de kaart bij de Beleidsregels Grote Rivieren binnen het 'stroomvoerend regime'. Dit blijkt tevens uit de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' die aan dit deel van het besluitgebied is toegekend. Op basis van de Beleidsregels Grote Rivieren zijn niet-riviergebonden activiteiten (waaronder woningbouw) binnen het stroomvoerend regime in principe niet toegestaan. Bij het voorliggende initiatief zijn er echter geen ontwikkelingen voorzien ter plaatse van het stroomvoerend rivierbed. Deze ligging vormt hierdoor geen belemmering.

Waterkeringen

Direct ten westen van het besluitgebied ligt een primaire waterkering die in beheer is bij het Waterschap Limburg. De beschermingszone en de buitenbeschermingszone van deze kering liggen over delen van het besluitgebied. Binnen de beschermingszone zijn geen ontwikkelingen voorzien. De buitenbeschermingszone ligt echter wel over een klein gedeelte van de achterzijde van de geprojecteerde woning. Ter plaatse van deze zone is het zonder vergunning van het waterschapsbestuur verboden om bouwwerken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. Voor de bouw van de woning is hierdoor een vergunning van het waterschap vereist. Aangezien het voormalige Waterschap Peel en Maasvallei in het verleden reeds een vergunning heeft afgegeven voor een eerder woningbouwplan op deze locatie, is de verwachting dat er voor het voorliggende bouwplan geen belemmeringen bestaan vanwege de ligging ten opzichte van de waterkering.

Ecosystemen

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

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. In de bestaande situatie ligt het besluitgebied braak en zijn er geen verhardingen aanwezig. Met de ontwikkeling van de woning zal, zoals hieronder is weergegeven, circa 294 m² nieuw verhard oppervlak gecreëerd worden.

- voetprint woning: 134 m²;
- bestrating terras: 30 m²;
- bestrating oprit en parkeerplaatsen: 130 m²;

Totaal: 294 m².

Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' geldt bij deze toename van het verhard oppervlak voor het besluitgebied een bergingseis van $T=10$ (50 mm in 24 uur) (dynamische) berging/infiltreren op eigen terrein (bergen boven grondwaterstand). Voor de woning inclusief verhardingen betekent dit dat een bergingscapaciteit benodigd is van $(294 * 0,05) = 14,7$ m³. De uitwerking van deze bergings-/infiltratievoorziening is weergegeven in de bouwtekeningen bij de omgevingsvergunning.

Overleg waterbeheerder

Gezien de ligging van het initiatief in de nabijheid van de primaire waterkering (voor een klein deel binnen de buitenbeschermingszone van deze kering), wordt het initiatief in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Limburg voor het verkrijgen van een wateradvies.

In het kader van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning heeft Rijkswaterstaat in een ambtshalve reactie aangegeven dat het noordelijk deel van het besluitgebied is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Hierbij dient opgemerkt te worden dat binnen dit deel van het besluitgebied geen ontwikkelingen plaatsvinden. Rijkswaterstaat merkt op dat indien hier op een later moment bouwwerken worden opgericht of werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals de aanleg van beplanting, mogelijk een vergunning benodigd is in het kader van de Waterwet.

Het overig deel van het besluitgebied ligt binnen het gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is, met andere woorden: het gebied dat vrijgesteld is van de vergunningplicht in het kader van de Waterwet. Echter kan hier als gevolg van de ligging in het rivierbed wel hoogwater optreden. Eventuele schade als gevolg hiervan kan niet worden verhaald op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt voor eigen risico en verantwoordelijkheid.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4 Verkeerskundige aspecten

De woning zal worden ontsloten middels een oprit vanaf de Maasstraat. Gezien het profiel van de weg, zal deze de zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiertoe worden drie parkeerplaatsen aangelegd aan de voorzijde van de woning. Hiermee wordt ruim voldaan aan eis van minimaal twee parkeerplekken conform de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de verkeerskundige aspecten.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving zijn geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone dat deze gevolgen hebben voor onderhavig initiatief. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanwege planologisch beschermde kabels of leidingen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het besluitgebied en zijn omgeving is in het POL2014 aangewezen als archeologisch aandachtsgebied. De provinciale archeologische aandachtsgebieden betreffen representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie zet zich in voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden in deze aandachtsgebieden. Dit gebeurt door toe te zien dat de aandachtsgebieden geborgd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de vigerende beheersverordening is voor het grootste deel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' opgenomen en voor een klein deel aan de noordzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. Dit komt overeen met de 'Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo' (ABK), waarin het besluitgebied grotendeels is gelegen binnen een 'zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting' (komt overeen met dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'). Conform de bouwregels geldt voor bouwplannen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' dat het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet mag overschrijden. Wanneer dit wel het geval is, dient aangetoond te worden dat de bebouwing niet leidt tot verstering van archeologische waarden. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' geldt een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Ter plaatse van deze dubbelbestemming vinden geen ontwikkelingen plaats.

De te bouwen woning is geheel voorzien de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 134 m². Het bouwplangebied voor de woning is hiermee kleiner dan de ondergrens van 500 m² voor de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Gezien de beperkte oppervlakte van de woning en de ligging binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is voor onderhavige ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.



Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding besluitgebied (groen omcirkeld)

Wat betreft cultuurhistorie is het besluitgebied volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en de ABK van de gemeente Venlo niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap of nabij cultuurhistorische elementen. De Maasstraat is ter hoogte van het besluitgebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien door het voorliggend initiatief het verloop en profiel van deze weg niet wordt gewijzigd, vormt de ligging ten opzichte van de Maasstraat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmering. Er zijn kortom geen cultuurhistorische waarden aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van de woning.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Hierdoor geldt volgens artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

In dit geval zijn er kortom geen te verhalen kosten van de grondexploitatie, maar uitsluitend ontsluitingskosten voor de aanleg van de inrit en de rioolaansluiting. Deze kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de activiteit 'het maken van een inrit/uitweg' worden leges in rekening gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen. Tevens zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit de vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp', omdat de nieuwe woning op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn is geprojecteerd. Volgens de bouwregels dienen hoofdgebouwen namelijk in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. In de beheersverordening zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan (door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan slechts een afstand van maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mogelijk worden gemaakt). Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast bedraagt de diepte van de beoogde vrijstaande woning 18 meter. Dat is meer dan de volgens de planregels toegestane maximale bouwdiepte van 15 meter. Door middel van een omgevingsvergunning kan op basis van de vigerende beheersverordening met maximaal 10% worden afgeweken van de voorgeschreven maximum afmetingen. Aangezien deze afwijking van de maximale bouwdiepte meer dan 10% bedraagt, kan geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet daarom tevens op deze afwijking van de maximale bouwdiepte.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het beoogde gebruik als woongegelegenheid past ruimtelijk-functioneel bij de bebouwing op de nabijgelegen percelen en bij andere woonbestemmingen aan de Maasstraat en omgeving. De ligging op circa 12 meter achter de voorgevelrooilijn wordt passend geacht, omdat hierdoor een passende afstand wordt gehouden van de bushalte met ABRI, die is gelegen aan de Maasstraat, direct aansluitend aan het besluitgebied. Bovendien zorgt deze ligging er in combinatie met de beperkte bouwhoogte van de woning voor dat de kenmerkende openheid van het straatbeeld wordt behouden. De grotere bouwdiepte van de woning, zijnde 18 meter, is vanuit stedenbouwkundig perspectief niet bezwaarlijk, gezien de beperkte breedte van het relatief smalle perceel. Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met de vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp', gezien de aard en schaal van het initiatief vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6. PROCEDURE

De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

