

Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het onbebouwde perceel aan de Van Postelstraat, terzijde van huisnummer 13, drie levensloopbestendige woningen te realiseren alsmede de bijbehorende gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Het planvoornemen betreft 3 aan-een-gebouwde levensloopbestendige woningen. Het perceel grenst aan de Van Postelstraat en zal ook aan deze zijde worden ontsloten. In de navolgende afbeeldingen is de beoogde situatie weergegeven.

De aanvraag ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor strijdigheid met de beheersverordening, alsmede 'bouwen'.



De huidige situatie ter plaatse van het perceel aan de Van Postelstraat

Ruimtelijke- en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen vindt plaats op een open plek binnen het bebouwingslint van de Van Postelstraat. De omgeving wordt gedomineerd door (burger)woningen. De gemeente heeft te kennen gegeven dat zij positief zijn dat het al jaren braakliggende terrein ingezet wordt ten behoeve van woningbouw. Dit biedt namelijk kansen om de straatwand af te ronden. Hierbij is de rooilijn van de straatwand uitgangspunt.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimte voor de woningen (voorgevel), tot aan de Van Postelstraat, gebruikt als voortuin. Deze voortuintjes bieden kansen om een groene kwaliteit toe te voegen aan de straat. Op advies van de gemeente Venlo worden bij de realisatie van de voortuinen bakstenenmuurtjes in de rooilijn (zoals aan de Zoutmeterstraat) gerealiseerd zodat de rooilijn herkenbaar is en aansluit in de omgeving. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige bouwtekening in de bijlage van de aanvraag.



Weergave van de toekomstige situatie van het besluitgebied

De drie levensloopbestendige woningen passen hierdoor functioneel in de omgeving en het besluitgebied (perceelnummers 1723 en 1734) is qua situering en omvang passend voor het toevoegen van drie woningen.

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving op zowel de korte als lange termijn.

Beleidskader

Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geen belemmeringen. De Ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is niet van toepassing op voorliggend initiatief, omdat blijkens de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 bij een dermate kleinschalige ontwikkeling geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de Rijks beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in de SVIR, Barro, Rarro en Bro.

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. 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. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. In deze gebieden wordt ingezet op transformatie van de regionale woningvoorraad.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden drie levensloopbestendige woningen toegevoegd binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen op een inbreidingslocatie. Met de realisatie van drie levensloopbestendige woningen wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL 2014.

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 plangebied ligt binnen de boringvrije zone Venloschol. In deze zone is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringvrije zone Venloschol geen belemmering. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.'

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw (artikel 2.4.2). Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan artikel 2.4.2. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen te bevatten.

De gemeente Venlo heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In de volgende paragraaf 'regionaal beleid' wordt hier nader op ingegaan.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 20 april 2016 heeft de gemeente Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 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 regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is een gezonde woningmarkt in balans. Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De transformatieopgave manifesteert zich in het stedelijk gebied en in de kleine kernen. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is uitgewerkt in lokaal woonbeleid.

In het voorliggende geval gaat het om een ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen, binnen het gebied waarop de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg van toepassing is. Er is daarmee sprake van een transformatie binnen een stedelijke wijk en een beperkte toename van het aantal woningen, waarmee de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. Gestreefd wordt naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever worden bestaande gebouwen of gebieden aangepast, dan dat er wordt uitgebreid. Dit initiatief past in deze lijn en voorkomt en draagt bij aan passende levensloopbestendige woonvormen voor het toenemend aantal (kleine) huishoudens.

Beleidsstukken Wonen

Het gaat hier feitelijk om het toevoegen van drie nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend. Echter woningcorporatie Woonwenz heeft op basis van afspraken een strategische reserve (woningcontingenten), omdat zij meer eenheden gesloopt dan teruggebouwd hebben bij herstructureringsprojecten. Deze voorraad is bestemd voor het terugbouwen van sociale huurwoningen in de periode tot aan 2030 zodat een gelijke hoeveelheid eenheden beschikbaar blijft.

In de lokale woonvisie uit 2016 staat opgenomen dat we de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar met name in het stedelijk gebied (centrum Venlo en de woonwijken rond het centrum) willen accommoderen en daar woningen willen ontwikkelen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt) en letten op een goede balans tussen koop en huur. In de woonvisie staat tevens beschreven dat we bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreven. Daarbij is het initiatief tevens opgenomen in de projectenlijst van de Prestatieafspraken 2018 (vastgesteld november 2017).

Milieuaspecten

Geluid

De beoogde woningen zijn geluidsgevoelige objecten en dienen daarom te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. 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 woningen.

Wat betreft wegverkeerslawaaï ligt het besluitgebied binnen de onderzoekszone van een 70 km/uur-weg en twee 50 km/uur-wegen, respectievelijk de Nijmeegseweg (circa 150 meter), Hogeweg (circa 50 meter) en Veldenseweg (circa 30 meter). Overeenkomstig artikel 76a Wet geluidhinder zal worden getoetst aan de geldende geluidsnormen. Derhalve is er ter plaatse een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

M-Tech Nederland B.V. heeft op locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 2 januari 2019). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in de bijlage.

De geluidbelasting op de gevel van het pand aan de noordgevel bedraagt ten hoogste 45 dB. Er vindt geen overschrijding plaats van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Hierdoor hoeven geen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Derhalve gelden er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen 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 goede ruimtelijke ordening 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 geboden te worden 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. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het plangebied is gelegen in een, door de VNG-brochure gedefinieerd, rustige woonwijk. In de directe omgeving domineert de woonfunctie.

Ten noorden van het plangebied ligt op basis van het vigerende bestemmingsplan een café, echter het betreffende café is al enige tijd gesloten en buiten bedrijf. Derhalve betekent dit dat het café geen belemmering meer vormt voor onderhavige ontwikkeling.

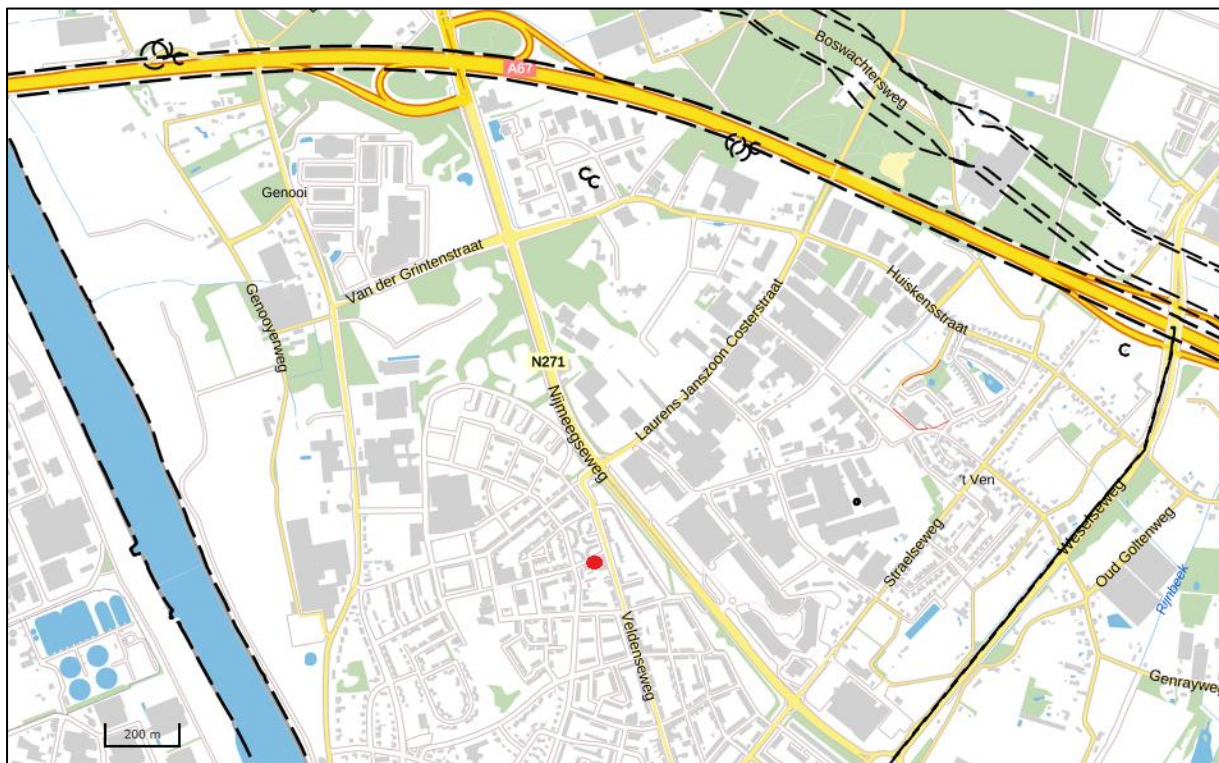
Ten oosten van het besluitgebied ligt het bedrijventerrein Veegtes waar bedrijven van bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 toegestaan zijn. Dit betekent dat de afstand tot gevoelige functies ten minste 300 meter moet bedragen in kader van de strengste categorie 4.2. Het besluitgebied is op meer dan 350 meter gelegen van dit bedrijventerrein. Dit betekent dat er geen milieubelastende functies in de directe omgeving van de woningen die een negatief effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Tevens zijn reeds andere woningen dicht bij de betreffende bedrijvigheid gesitueerd, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd en de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden

worden beperkt. Gezien het bovenstaande is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid

Risicovolle bedrijvigheid

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



Uitsnede van de Risicokaart met het plangebied (rode punt)

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening dient te worden gehouden. De dichtstbijzijnde leiding is meer dan 1 kilometer van het plangebied 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 plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A67 is meer dan 1 kilometer van het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Uit de provinciale risicokaart valt op te maken dat het besluitgebied op circa 950 meter afstand van de Maas ligt. Het besluitgebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor.

Archeologie en bodem

Archeologie

Volgens de beheersverordening 'Venlo-Noord' van de gemeente Venlo ligt het besluitgebied binnen een gebied met 'cultuurhistorische waarde – 1'. Voor waarde-1 gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m². Aangezien er sprake is van een overschrijding van deze norm door de grootte van het plangebied is er sprake van een onderzoeksplicht. Derhalve is er ter plaatse een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

ArcheoPro heeft op locatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 3 januari 2019). Uit de verzamelde (historische) informatie is gebleken dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt voor alle perioden.

Op basis van het uitgevoerde verkennende veldonderzoek middels boringen is gebleken dat de oorspronkelijk bodem is afgedekt door een tweefasig ophogingspakket bestaande uit een (sub)recente, puinhoudende ophoging tot minimaal circa 80 cm –mv en een pre-industriële agrarische ophoging (akkerdek) tot minimaal 130 cm –mv. Onder deze ophogingslagen bevindt zich de oorspronkelijke bodem met een oude cultuurlaag van circa 20-25 cm op rivierterraszand.

Op basis van deze bevindingen dient voor het plangebied de archeologische verwachting te worden behouden maar kan de vrijstellingsdiepte voor bodemingrepen worden bijgesteld naar maximaal 1,1 m –mv (ca. 20,6 m +NAP). Dit betekent dat het hanteren van een aanlegniveau tot 21,0 m +NAP kan worden toegestaan zonder dat eventuele archeologische resten verstoord dreigen te worden. Gezien de bouwtekening is er geen sprake van een dermate diepe bodemingreep dat eventuele resten verstoord dreigen te worden. Derhalve is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk en vormt de archeologische verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Echter, mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Venlo conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016. In de bijlage bij deze toelichting is het volledige archeologische onderzoeksrapport opgenomen.

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. Op basis van de Bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart 2016-2021 van de gemeente Venlo ligt het besluitgebied binnen een gebied met 'woonfunctie' en omdat op het voorliggend perceel reeds een woonbestemming aanwezig is, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek op het besluitgebied niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is het besluitgebied een braakliggend terrein. De van Postelstraat sluit aan op de Veldenseweg (richting het centrum) die weer is aangesloten op de Nijmeegseweg (N271). Voorheen (< 1998) was het besluitgebied bebouwd met 4 woningen, welke ter plaatse gebruik maakte van de parkeervoorzieningen in de van Postelstraat te Venlo. De huidige inrit ter plaatse wordt conform afspraak verwijderd (op kosten van de aanvrager) omdat deze in het nieuw plan niet meer wordt gebruikt als inrit.

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van het planvoornemen: drie levensloopbestendige woningen. Uitgaande van de CROW-publicatie is er sprake van een geringe invloed van de nieuwe woningen op de verkeerssituatie, aangezien er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van 21 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gezien het karakter van de omgeving en de ligging aan de rand van het centrumgebied wordt de verkeersaantrekkende werking niet als een belemmering gezien.

De bouw van drie levensloopbestendige woningen zorgt voor een afname van de parkeerbehoefte ter plaatse. In de voormalige situatie (4 woningen) was er sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 6 parkeerplaatsen, terwijl in de toekomstige (drie woningen) sprake is van minimaal 5 parkeerplaatsen. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor er (evenals in het verleden) gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeerplaatsen in de Van Postelstraat. Hiermee wordt er voldaan aan de overeengekomen parkeernormen en bestaat er vanuit parkeren geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Binnen het besluitgebied zijn geen onttrekkingen voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater zal worden 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 is het besluitgebied braakliggend en zijn er geen verhardingen aanwezig. Met de ontwikkeling van de woningen zal het verharde oppervlak toenemen.

Met de realisatie van de levensloopbestendige woningen zal wat betreft hemelwaterberging conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' infiltratiekratten worden toegepast. Deze hemelwaterberging is uitgewerkt in de concrete bouwtekeningen en bijgevoegd bij deze aanvraag.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding niet meer zal bedragen dan 2.000 m² en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het waterschap Limburg te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

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

Overige milieuaspecten

Wat betreft de overige milieuaspecten, te weten geurhinder veehouderijen en luchtkwaliteit worden er geen negatieve consequenties verwacht met betrekking tot het voorliggende initiatief. De ontwikkeling betreft de realisatie van drie levensloopbestendige woningen. Er zijn geen intensieve veehouderijen in de omgeving van het besluitgebied gelegen, waardoor er geen sprake is van geurhinder van veehouderijen. Wat betreft luchtkwaliteit draagt de ontwikkeling (toename met drie wooneenheden) niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit in het besluitgebied is volgens de kaarten van het RIVM ruimschoots voldoende.

Overige onderzoeksaspecten

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen aan de Van Postelstraat. Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden en is er geen sprake van de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. De ontwikkeling heeft daarnaast geen invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Economische uitvoerbaarheid

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. Er is sprake van een bouwplan dat is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Het betreft hier een bouwplan dat in relatie met de grondexploitatieregels door de wetgever is aangegeven als zogenaamd “kruimelgeval” op grond van artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening aanhef en onder c. De verhaalbare kosten betreffen uitsluitend kosten voor de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn als kruimelgeval uitgezonderd van de plicht om daarvoor een exploitatieplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. Voor het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken van een inrit, worden leges in rekening gebracht. Mogelijke ontsluitingskosten worden privaatrechtelijk overeengekomen met de initiatiefnemer.

De mogelijke vergoeding van kosten voor eventuele planschade zijn verzekerd doordat met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten. Hiermee worden de kosten van het toewijzen van eventuele claims van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer.

Afweging belangen

Uit de voorliggende onderbouwing is gebleken dat tegen de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. De ontwikkeling vindt plaats op een open plek binnen het bestaande bebouwingslint van de Van Postelstraat. Bovendien zijn er reeds (burger)woningen in de omgeving aanwezig.

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.