



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Splitsen perceel en nieuwbouw woning
Oude Venloseweg 118a te Venlo**

Mevr. D. Seelen en mevr. J. Willemsen

**Splitsen perceel en nieuwbouw woning aan de Oude Venloseweg
118a te Venlo**

Ruimtelijke onderbouwing

Datum

8 november 2022

IMRO-nummer

NL.IMRO.0983.OV202113OUDEVWEG-VA01

1. Inleiding	4
1.1 <i>Aanleiding</i>	4
1.2 <i>Doel</i>	4
1.3 <i>Ligging</i>	4
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	4
1.5 <i>Leeswijzer</i>	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 <i>Bestaande situatie</i>	6
2.2 <i>Nieuwe situatie</i>	6
2.3 <i>Randvoorwaarden</i>	7
3. Planologische aspecten	10
3.1 <i>Inleiding</i>	10
3.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	10
3.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	11
3.4 <i>Bodem</i>	12
3.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	13
3.6 <i>Externe veiligheid</i>	13
3.7 <i>Kabels en leidingen</i>	16
3.8 <i>Ecologie</i>	16
3.9 <i>Waterhuishouding en riolering</i>	17
3.10 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	18
3.11 <i>Ladder voor Duurzame Verstedelijking</i>	19
3.12 <i>Parkeren en verkeer</i>	19
3.13 <i>Conclusie</i>	19
4. Uitvoerbaarheid	20
4.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	20
4.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om een perceel te splitsen en een nieuwe bouwkel te realiseren op een perceel aan de Oude Venloseweg 118a. De realisatie van een nieuwe woning op het perceel is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat het afgesplitste perceel geen bouwvlak heeft.

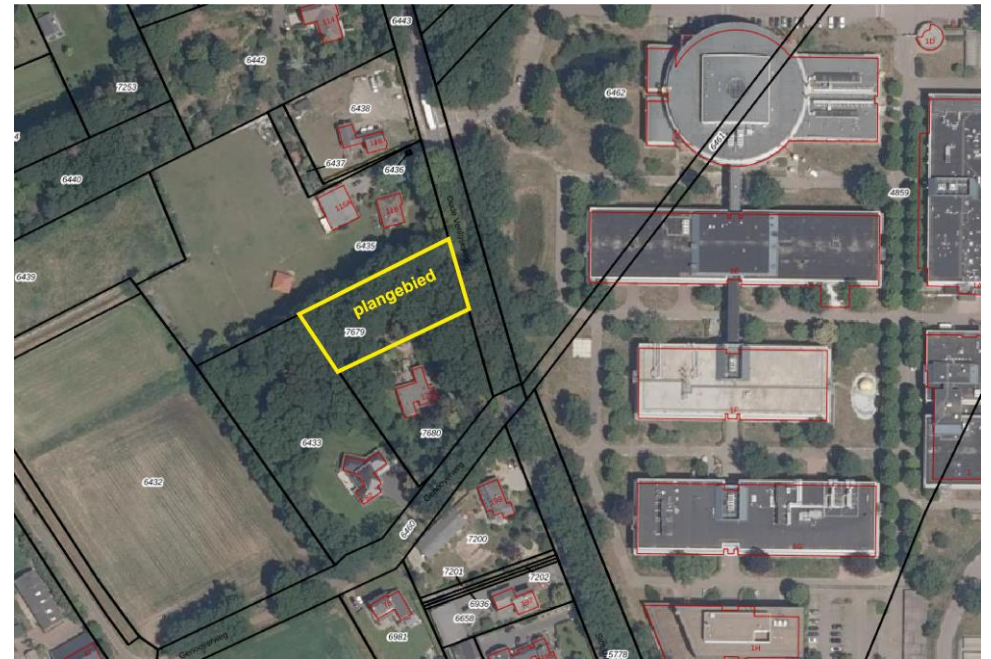
Per brief heeft de gemeente Venlo aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan het plan, omdat het plan vanuit ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

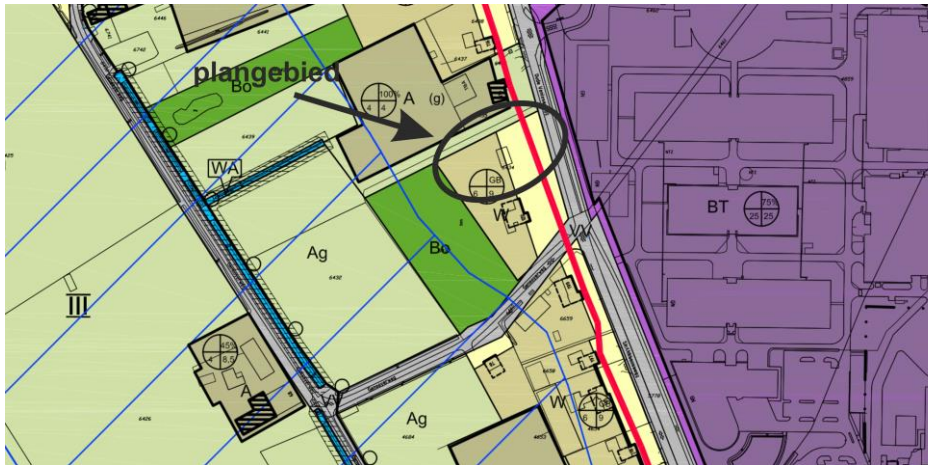
1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om een perceel aan de Oude Venloseweg 118a te Venlo te splitsen en op het afgesplitste deel een nieuwe bouwkel te kunnen realiseren. Er zal in de bestemming 'wonen' een nieuw bouwvlak worden geprojecteerd. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het projectgebied ligt in het noorden van de bebouwde kom van Venlo. De Oude Venloseweg is de hoofdontsluitingsweg voor het gebied en van hieruit kan zowel richting centrum (via de Sint Urbanusweg), naar Velden (in noordelijke richting) en naar de rijksweg A67 via de Van der Grintenstraat bereikt.





Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de huidige locatie van het af te splitsen perceel geldt de bestemming 'Wonen'. Het gebied is aangeduid met 'GB=grondgebonden woning'. Op de nieuwe locatie is echter geen bouwvlak aanwezig om een grondgebonden woning te kunnen realiseren.

Om de woning toch op dit perceelsgedeelte te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^e van de Wabo. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Het beleidskader wordt in deze ruimtelijke onderbouwing niet verder beschreven, omdat dit reeds in het vigerende bestemmingsplan is beschreven. Ten opzichte van de uitgangspunten vinden er geen wijzigingen ten opzichte van het beleidskader plaats.

Het nieuwe perceel zal eveneens veel groen bevatten, zodat het zal passen in de omgeving met vrijstaande woningen in een groene setting. De goot- en bouwhoogte van de te realiseren woning bedraagt respectievelijk 6 en 7,7 meter. De woning heeft een breedte van 15,38 meter en een diepte van 11,5 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de maximale maten van respectievelijk 20 en 15 meter. De inhoud van de te realiseren woning voldoet niet aan de eis van maximaal 800 m³, maar deze inhoudsmaat is niet buitenproportioneel en gezien het formaat van het perceel acceptabel volgens de gemeente Venlo.

Qua vormgeving is aangesloten bij de woningen in de omgeving, met overwegend hellende daken die beginnen vanaf verdiepinghoogte.

Voor het realiseren van de inrit tot het perceel vanaf de Oude Venloseweg, zullen geen monumentale bomen worden gekapt. Ook zal geen diep grondwerk worden verricht voor de inrit, zodat het wortelstelsel van de bomen niet zal worden beschadigd.

2.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief aangegeven te willen meewerken aan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^e van de Wabo. Als randvoorwaarden werden hierbij gesteld dat aandacht geschonken dient te worden aan de volgende zaken:

- Geen kap van monumentale bomen ten behoeve van de realisatie van de inrit op de Oude Venloseweg;
- Maximale inhoud van de woning van 800 m³;
- Afkoppeling van het hemelwater van de riolering;
- Parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd;
- Voor het wegverkeerslawaai dient een onderzoek te worden uitgevoerd;

- Rekening houden met externe veiligheid van een Bevi bedrijf aan de Grubbenvorsterweg.

Het (bouw-)plan is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling. Voor planologie en stedenbouw zijn de volgende overwegingen gemaakt:

Wonen en Planologie

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie 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 woningbouw-programmering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden. Dit initiatief past in deze lijn.

Woonvisie 2021-2026

In de nieuwe woonvisie worden de doelstellingen bepaald door de hoofdprincipes verbinden, versnellen en vernieuwen. In de woonwijken wat verder weg van het centrum wordt nog steeds ingezet op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Deze wijken profiteren optimaal van de relatieve nabijheid van het centrum. We willen op korte én lange termijn blijven investeren in prettige woonwijken met een aangenaam klimaat. Daarbij zal ook in de wijken en dorpen die wat verder van het centrum liggen ruimte zijn voor ontwikkeling, vooral in het kader van transformatie door het toevoegen van

kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad. Bij nieuwbouw streven we daarom levensloopbestendig bouwen na. Dit initiatief past in deze lijn.

Dynamische Woningbouwprogrammering

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 of een bijdrage leverend aan de doelen van de stad) wordt wel medewerking verleend. In de gemeente Venlo is een kwaliteitsvraag naar vrijstaande woningen. Dit kleinschalige initiatief past binnen deze lijn.

Vanuit Wonen wordt geadviseerd op basis van de Ruimtelijke Structuurvisie en Dynamische Woningbouwprogrammering om medewerking te verlenen aan voorliggende aanvraag. Geadviseerd wordt op basis van de Woonvisie 2016-2021 om de nieuwe woning levensloopbestendig uit te voeren.

Planologie

Er ligt in het bestemmingsplan op het afgesplitste perceel geen bouwvlak voor een woning. Daarnaast worden in het bestemmingsplan voor vrijstaande woningen aan de Oude Venloseweg de volgende voorwaarden gesteld: een maximale diepte van 15 meter, breedte van 20 meter en een inhoud van maximaal 800 m³. De maximum goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 en 9 meter.

Stedenbouw

Stedenbouw adviseert om medewerking te verlenen aan het verzoek voor het splitsen van een perceel ten behoeve van de realisatie van een bouwkvael aan de Oude Venloseweg bij 120

te Venlo, mits de inhoud van de woning niet meer bedraagt dan 800 m³.

Stedenbouwkundige overwegingen

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van de structurerende wijkwegen en stadsinvalsweg. Het beeld is een mix van bedrijfsbebouwing van Océ én burgerwoningen in een groene setting. De woonbebouwing bestaat overwegend uit villa's van verschillende bouwperioden.

Eerder is aan de initiatiefnemer meegegeven dat ten hoogste het toevoegen van één bouwkvael voor een vrijstaande woning ingepast aan de Oude Venloseweg voorstelbaar is. De beoogde opzet in het plan voldoet aan de bedoeling van de locatie: één vrijstaande woning op een ruim perceel ingebed in de groene setting. De afstand tot de bestaande woning is ruim, waardoor de extensieve en landschappelijke opzet behouden blijft. De ingediende situatietekening/bestemmingsplanopzet met bijbehorende regelgeving zorgt voor een goede inpassing in de omgeving.

Er is bij het principeverzoek ingestemd met de realisatie van een woning op deze locatie onder de toen benoemde randvoorwaarden. Daarin stond onder meer dat de woning afgedicht dient te worden met een kap. Het voorliggende plan is in overleg met stedenbouw en de AWE tot stand gekomen. De woning heeft als gevolg van het toevoegen van een kap wel een grotere inhoudsmaat. Deze inhoudsmaat is niet buitenproportioneel en gezien het formaat van het perceel acceptabel. Stedenbouwkundig is dit niet bezwaarlijk. Dit wijkt wel af van de randvoorwaarde van een maximale inhoudsmaat van 800 m³ voor de woning.

De ligging van de woning op het perceel is positief. Bij de situering van de inrit is rekening gehouden met de bestaande bomenrij langs de weg. Door alle wijzigingen in het plan is het uiteindelijke plan aanvaardbaar en zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

Provinciaal en landelijk beleid

M.b.t. het landelijk beleid (Nationale Omgevingsvisie, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Ladder voor Duurzame Verstedelijking) kan worden gesteld dat de realisatie van één woning aan de Oude Venloseweg 118a niet in strijd is met dit beleid.

Het provinciaal beleid is met name gevat in de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening (2014) en de ontwerp-Omgevingsverordening (2021). Ook hiervoor geldt dat de realisatie van de woning aan de Oude Venloseweg 118a niet in strijd is met het provinciaal beleid.

3. Planologische aspecten

3.1 Inleiding

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

3.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

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

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

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

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een nieuw bouwvlak voor een woning. Een woning geldt als een geluidsgevoelig object, zodat voor het plan een onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 221-VOV120-wl-v2, d.d. 26 april 2022). De woning is gesitueerd in de geluidzones van de rijksweg A67 en van de Oude Venloseweg / Sint Urbanusweg. Andere wegen zijn qua verkeersintensiteiten niet relevant.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (voor snelwegen) en 63 dB (voor wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de woning een geluidsbelasting wordt geproduceerd van maximaal 55 dB op de voorgevel en rechter zijgevel op verdiepinghoogte ten gevolge van het wegverkeer op de A67.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op alle gevels t.g.v. de A67 en op de voorgevel t.g.v. de Oude Venloseweg.

Voor de locatie zijn maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg niet reëel vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële redenen.

Omdat voor de verdiepinghoogte ter plaatse van de voorgevel en rechter zijgevel de maximale grenswaarde van 53 dB wordt overschreden, dienen deze gevels als dove gevels te worden uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen ter plaatse van verblijfsruimten.

Voor de overige geluidsniveaus kan dan een aanvraag hogere waarde worden verricht tot 52 dB voor de linker zijgevel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de nieuwbouw van de woning op het perceel, mits de voorgevel en rechter zijgevel op verdiepinghoogte als dove gevel worden uitgevoerd, alsmede hogere waarden voor wegverkeerslawaaï worden aangevraagd bij de gemeente Venlo voor de linker zijgevel.

Railverkeerslawaaï is op de locatie niet van toepassing.
Industrielawaaï is op de locatie ook niet van toepassing. Het nieuwe bouwvlak voor de woning wordt namelijk buiten de 50 dB(A) geluidzone gerealiseerd van het bedrijfsterrein van Océ.

3.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van een enkele woning, wat als NIBM kan worden beschouwd.

Op grond van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentratie voor NO₂ 19,61 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen) en voor PM₁₀ 17,28 µg/m³ (maximaal 6 24-uuroverschrijdingen). Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 221-VOV120-Ik-v1, d.d. 29 april 2021). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de bouwfase en in de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

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

Onderzoek

Voor de nieuwe bouwkegel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (221-VOV120-vo-v2, d.d. 26 april 2022). Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 6 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv.

Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond.

Op de locatie is tevens een peilbuis geplaatst, waarbij de grondwaterspiegel werd aangetroffen op 2,20 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor koper, zink en PCB's worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en lood.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

De verhoging met PCB's in de bovengrond is mogelijk te relateren aan het kleinschalige gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen op het perceel. Dergelijke verhogingen worden vaker aangetroffen zonder direct aanwijsbare (historische) verontreinigingsbronnen. Gezien de gehalten is geen nader of verder onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie geschikt is voor de bodemfunctieklasse industrie. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Venlo.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in verband met de realisatie van de nieuwe woning er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Onderzoek

Aan de oostzijde van de Oude Venloseweg is een bedrijventerrein gesitueerd, waar het bedrijf Océ (Sint Urbanusweg 43) is gevestigd. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 3.2 toegestaan, met uitzondering van Bevi bedrijven. De grootste richtafstand van een categorie 3.2 bedrijf is 100 meter voor het aspect geluid, zodat onderhavig plangebied binnen deze richtafstand is gesitueerd. Voor het bedrijf Océ is echter ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan de 50 dB(A) geluidcontour vastgesteld. Omdat geluid het maatgevende aspect is voor het bedrijf, kan de woning worden toegestaan als buiten de 50 dB(A) contour wordt gebouwd. Voor de aspecten gevaar/externe veiligheid en voor geur gelden richtafstanden van 50 meter. Aangezien het hier een gemengd gebied betreft kan de afstand met één stap worden gereduceerd tot 30 meter. Hieraan wordt voldaan door de te realiseren woning, zodat er verder geen belemmeringen zijn.

Er zijn geen andere bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige woonlocatie.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

3.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

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

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

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

of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het groepsrisico en plaatsgebonden risico. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland en de Belemmeringskaart van de gemeente Venlo.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Wel ligt de locatie in het invloedsgebied van 2,4 km van Broekman Logistics aan de Grubbenvorsterweg 8-10 in Venlo. In het plangebied wordt een woning (kwetsbaar object) toegevoegd op een afstand van ongeveer 1,4 km t.o.v. het bedrijf. Gezien deze afstand is enkel het toxisch scenario relevant. Een standaard verantwoording van het groepsrisico is hiervoor voldoende.

Spoor

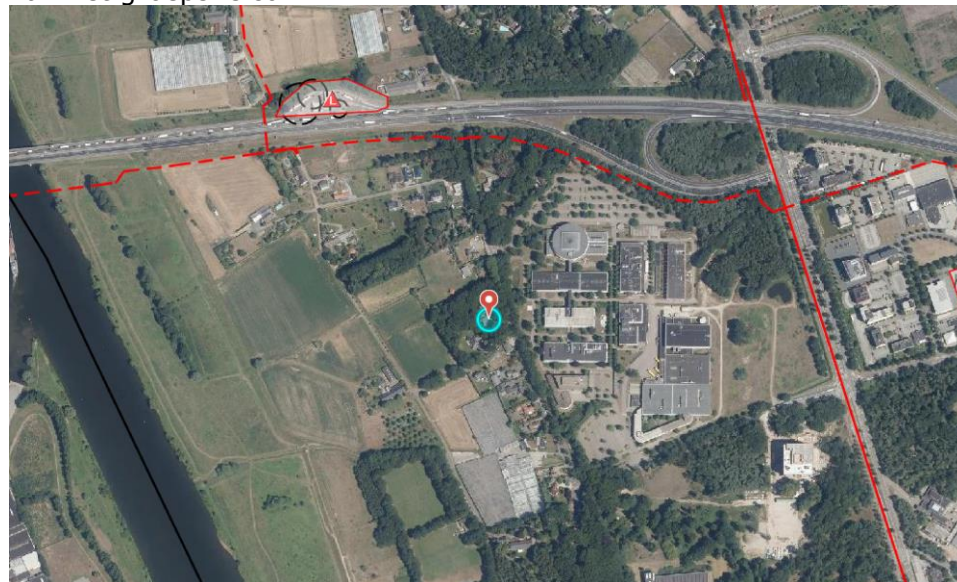
Op een afstand van ruim 2 km in zuidwestelijk richting van het plangebied zijn de spoorlijnen naar Eindhoven en naar Nijmegen gelegen. Voor de spoorlijnen geldt een invloedsgebied van ongeveer 3.000 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. De plaatsgebonden risicocontour van het emplacement is niet over kwetsbare objecten gelegen.

Wegverkeer

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen voor de N271. Wel is het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 gesitueerd, dat 4 km bedraagt.

Berekening van het groepsrisico voor een klein aantal woningen is niet noodzakelijk. De toename van het groepsrisico zal ruimschoots lager bedragen dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Hiervoor kan worden volstaan met een standaardverantwoording van het groepsrisico.



Figuur 5: uitsnede Risicokaart Nederland

Water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van toxische gassen over de Maas met een afstand van 1.070 meter. Het plangebied is binnen dit invloedsgebied gelegen. Hiervoor is de standaard verantwoording groepsrisico van toepassing.

Leidingen

Op een afstand van ruim 270 meter ten noorden van het plangebied is een gasleiding gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingsafstand van deze leiding. Gesteld kan worden dat ten aanzien van deze leiding er geen belemmering geldt voor het plangebied met betrekking tot het groepsrisico.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk op grond van het Bevi bedrijf Grubbenvorsterweg 8-10, de rijksweg A67 en de Maas.

Standaard verantwoording groepsrisico

Ontwikkeling groepsrisico

Transportroutes

Indien een ruimtelijk plan op meer dan 200 meter van de transportroutes ligt zal het groepsrisico niet significant toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Broekman Logistics

Het groepsrisico van Broekman Logistics ligt onder de oriëntatiewaarde. Tevens neemt het groepsrisico van de ruimtelijke ontwikkeling niet toe omdat het plan op grote afstand van het bedrijf ligt.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

Transportroutes

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

Broekman Logistics

Het voorliggende plan draagt niet significant bij aan het groepsrisico omdat deze op grote afstand van de inrichtingen ligt. Het is dan ook niet nodig om voor dit plan maatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobronnen speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste 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.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. 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.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

3.7 Kabels en leidingen

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

3.8 Ecologie

Toetsingskader

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

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

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen

opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Wnb) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (rapportnr. 221-VOV120-nw, d.d. 29-4-2021).

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in april 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten). Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 7 april 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De kieren en openingen in de schuur zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de schuur en de nieuwbouw van een woning wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

3.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

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

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met

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

Onderzoek

Voor de nieuwe woning zal een nieuwe aansluiting op de riolering worden gerealiseerd voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater.

Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden afgevoerd naar een waterberging. De woning en verharding zullen een oppervlakte van ongeveer 250 m².

Volgens de afkoppelbeslisboom van de gemeente dient bij een toename van verhard oppervlakte van meer dan 100 m² een hoeveelheid water van 50 mm water in 1 uur worden geborgen. Voor onderhavige locatie betekent dit een waterberging van 12,5 m³. Dit zal worden gerealiseerd door middel van een waterinfiltratie-berging in de tuin.

Voor een bui T=100 (84 mm in 48 uur), bedraagt de absolute berging 21 m³. Uitgaande van een infiltratiesnelheid van gemiddeld 0,8 m/dag, dient het infiltrerend wandoppervlak van de infiltratievoorziening 26,3 m² te bedragen. Hierdoor hoeft de berging van 12,5 m³ niet te worden verhoogd en treedt er geen waterschade op aan gebouwen.

Volgens de afkoppelbeslisboom gelden de volgende aanvullende eisen voor de voorziening:

- Noodoverlaat aanbrengen via het maaiveld en aansluiten op gemeentelijk stelsel
- Noodoverlaat bovengronds aanbrengen tenzij u hiervan gemotiveerd mag afwijken

- Noodoverlaat voorzien van terugslagklep en overstortmuur

Hieraan zal worden voldaan door de ontwikkeling. De voorziening zal worden aangegeven op de tekening bij de omgevingsaanvraag.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. Er wordt een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd. Het regenwater van de bebouwing en verhardingen zal worden geïnfiltreerd op het gebied van de groenstrook.

3.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Onderzoek

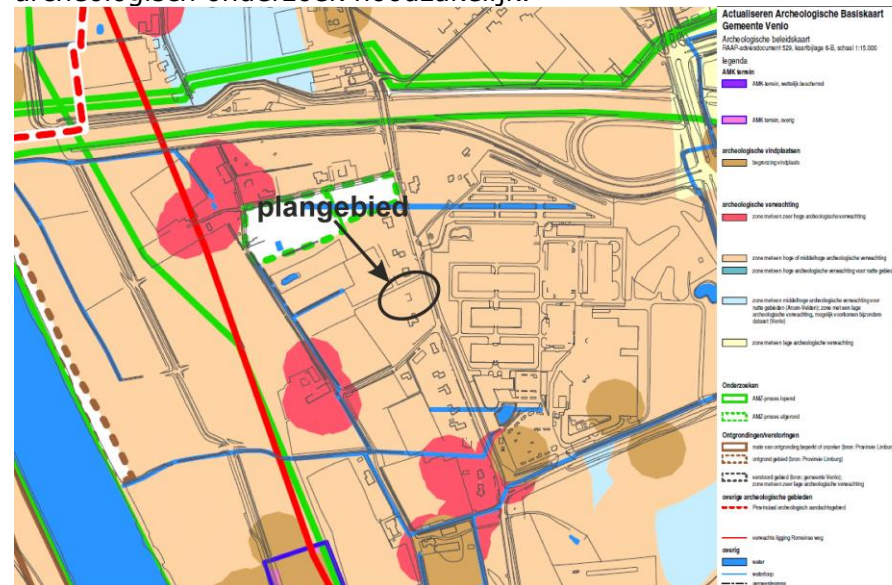
Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Limburg en de gemeente Venlo geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van de woning op het perceel.

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo blijkt dat aan het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische

verwachtingswaarde is toegekend. Hieraan is een oppervlakenorm van 500 m² gekoppeld. De nieuwe woning zal een maximale oppervlakte van 200 m². Het woonperceel zal een oppervlakte hebben van 2.000 m² en op grond hiervan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

Er is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie door KSP Archeologie (rapportnr. 22049, d.d.28-4-2022). Hiervan is een definitieve versie (versie 1.1) d.d. 1 augustus 2022 opgesteld. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de verwachtingswaarde bijgesteld kan worden wegens de oorspronkelijke lage ligging en het afgetopte rivierduin in het westelijk gedeelte, waardoor de verwachting voor alle perioden laag is. Dit is opgenomen in het gemeentelijk selectiebesluit.

3.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak 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. De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt dus niet in het gedrang en blijft goed benut. Het initiatief is daarom niet in strijd met de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

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

Verder zijn er geen belemmeringen vanuit het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op onderhavige ontwikkeling.

3.12 Parkeren en verkeer

Toetsingskader

Volgens de CROW parkeernorm voor een vrijstaande woning zijn er 1,8 parkeerplaatsen nodig. Op het perceel is voldoende ruimten voor het parkeren voor auto's, zodat de noodzakelijke 2 parkeerplaatsen geen probleem vormen.

3.13 Conclusie

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

4. Uitvoerbaarheid

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

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een nieuwe woning aan de Oude Venloseweg 118a te Venlo, mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

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

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

Er is in onderhavig plan sprake van een kruimelgeval, zoals bedoeld in artikel 5.21a Bro. Er is alleen sprake van kosten voor het realiseren van een ontsluiting van het perceel op de Sint Urbanusweg en voor een rioolaansluiting. De kosten die hiermee gemoeid zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

De gemeente zal daarom in onderhavige situatie geen (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten.

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van een nieuwe woning binnen een bestaande woonbestemming.

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

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