

Uitwerkingsplan 'Lingsforterweg ong. Arcen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Uitwerkingsplan 'Lingsforterweg ong. Arcen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03499
IMRO:	NL.IMRO.0983.BP202116LINGSFW-VA01
Datum:	Juni 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Venlo
Projectteam BRO:	IMo
Concept:	September 2021
Ontwerp:	April 2022
Vaststelling:	Juli 2022
Trefwoorden:	Arcen, Lingsforterweg (ong.), woning, uitwerkingsplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Lingsforterweg (ong.) in Arcen.

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3. BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	10
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	12
3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040	16
3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014	18
3.4.3 Woonvisie 2021-2026	20
3.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	21
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Lingsfort'	22
3.4.6 Vigerend 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning bestemmingsplannen'	analoge 24
4. ONDERZOEK	25
4.1 Milieuaspecten	25
4.1.1 Bodem	25
4.1.2 Geluid	26
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	28
4.1.5 Milieuzonering	31
4.2 Kabels en leidingen	32
4.3 Ecologie	32

4.3.1 Algemeen	32
4.3.2 Toetsingskader	34
4.3.3 Conclusie	37
4.4 Waterhuishouding	37
4.4.1 Inleiding	37
4.4.2 Beleidskader	37
4.4.3 Kenmerken van het watersysteem	38
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.5.1 Archeologie	40
4.5.2 Cultuurhistorie	41
4.6 Verkeer en parkeren	41
4.7 M.e.r.-beoordeling	42
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 43
5.1 Planonderdelen	43
5.2 Toelichting op de verbeelding	43
5.3 Toelichting op de planregels	43
5.3.1 Inleidende regels	44
5.3.2 Bestemmingsregels	44
5.3.3 Algemene regels	45
5.3.4 Overgangs- en slotregels	45
 6. UITVOERBAARHEID	 46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
 7. PROCEDURE	 48
7.1 Procedure	48
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Stikstofberekening gebruiksfase	
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 5: Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek	

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om één woning te realiseren tussen Lingsforterweg 50 en 52 in Arcen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arcen, sectie B, nr. 4370.



Figuur 1.1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied is ingevolge het huidige bestemmingsplan 'Lingsfort', vastgesteld op 20 juli 2009, bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'. De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven, verharding, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen dit bestemmingsplan is de realisatie van de woning niet rechtstreeks toegestaan vanwege de opgenomen uit te werken woonbestemming. Door middel van het voorliggende uitwerkingsplan wordt het plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

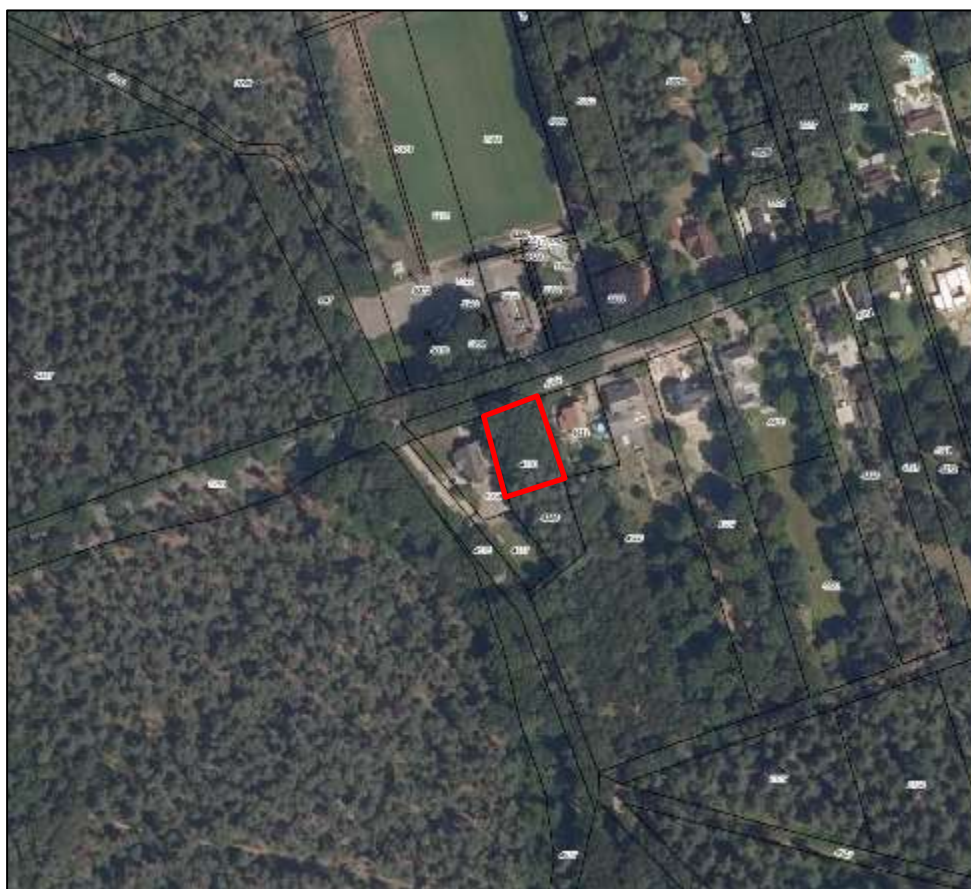
In het volgende hoofdstuk vindt een beschrijving van het plangebied plaats en wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op het initiatief. Hoofdstuk 4 be-

schrijft vervolgens de toetsing aan milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Lingsforterweg en is gelegen tussen huisnummer 50 en 52. Ten noorden grenst de projectlocatie direct aan de Lingsforterweg. Ten oosten en westen van de projectlocatie zijn twee reeds bestaande woonpercelen gelegen. Tot slot grenst de projectlocatie ten zuiden aan een bosschage die in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming kent. Verder naar het zuiden ligt een bosperceel. Momenteel zijn er op het perceel enkele bomen en struiken aanwezig. Er is geen bebouwing aanwezig op het perceel.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

In de directe omgeving van de projectlocatie liggen ten noorden en oosten diverse woonpercelen. Globaal gezien ligt de projectlocatie ten zuidoosten van de kern Arcen en de N271. Ten noorden van de projectlocatie is Sportpark 'De Hondskamp' gelegen.



Figuur 2.2: Aanzicht plangebied vanuit de Lingsforterweg

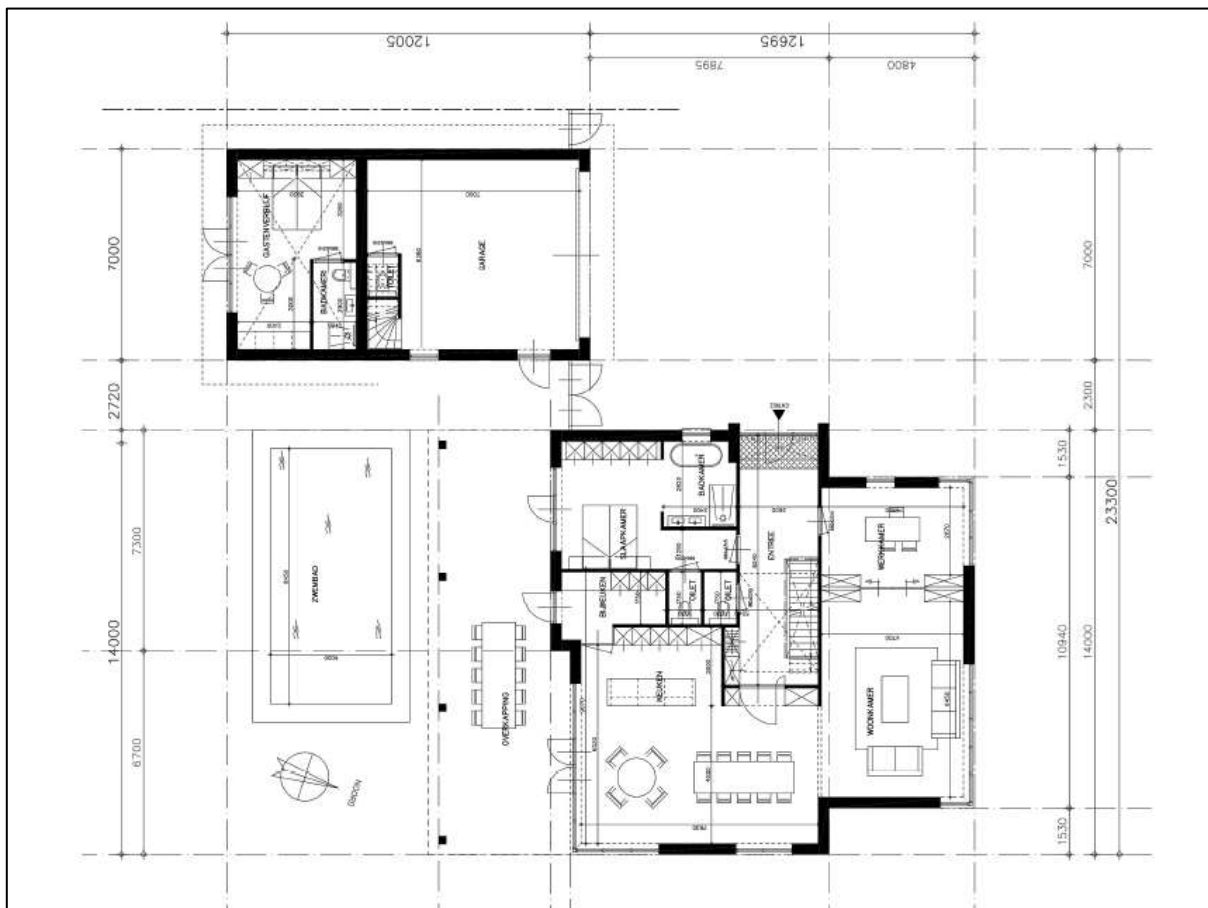
2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning. In onderstaande afbeelding is het ontwerp weergegeven met de beoogde toekomstige situatie.



Figuur 2.3: Ontwerp toekomstige situatie

De woning heeft drie verdiepingen en een kelder en heeft een totale inhoud van 1.250 m^3 . Tevens zal een overkapping en een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een garage worden gerealiseerd van respectievelijk 52 m^2 en 84 m^2 groot.



Figuur 2.4: plattegrond begane grond

3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (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 de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Uit de jurisprudentie blijkt 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).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

Het plan beoogt de realisatie van één woning. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen worden gerealiseerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor

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).

de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 3.1: Uitsnede POL2014 kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Afweging

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt de projectlocatie in de zone 'Goudgroene natuurzone'. Het accent binnen deze gebieden ligt op de realisatie areaaluitbreiding natuur, recreatief medegebruik en terugdringen milieubelasting. De 'Goudgroene natuurzone' betreft het Limburgse deel van het nationale natuurnetwerk en omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden. De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat echter op bestemmingsplanniveau ook andere functies. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan. Daardoor kan het in de praktijk voorkomen dat er bijvoorbeeld bouwblokken doorsneden worden. Voor het bestemmingsplan heeft dat geen directe gevolgen.

In het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 staat dat de rechten van het vigerende bestemmingsplan leidend zijn. Aangezien de projectlocatie conform het vigerend bestemmingsplan reeds de bestemming 'Wonen – Uit te werken' heeft, betekent dit dat de bestaande rechten volgend

uit het bestemmingsplan voor gaan op de aanduiding 'Goudgroene natuurzone' in het POL2014. Bovendien is het beoogde woonperceel gelegen aan de rand van de 'Goudgroene natuurzone' en er niet midden in. Zodoende bestaan er gelet op de uitgangspunten uit het POL2014 geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 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 het POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije 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.

Tevens ligt het plangebied binnen de Goudgroene natuurzone. Op grond van de Omgevingsverordening maakt een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Op het plangebied ligt reeds de bestemming 'Wonen-Uit te werken'. Op de planlocatie is derhalve reeds de functie wonen beoogd.

Afweging

Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3 en 3.4). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één kwalitatief hoogwaardige woning. De woning is beoogd op een locatie waarop reeds de bestemming 'Wonen – Uit te werken' geldt. Wonen is op de locatie derhalve reeds toegestaan. Onderhavig initiatief is derhalve in lijn met de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde State het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Natuur' is het plangebied gelegen binnen 'Natuurnetwerk'. Binnen deze gebieden is op grond van artikel 8.2 lid 1 geen nieuwe activiteit of wijziging van bestaande activiteit toegestaan. Op het plangebied ligt reeds de bestemming 'Wonen-Uit te werken'. Op de planlocatie is derhalve reeds de functie wonen beoogd.

Het plangebied ligt daarnaast binnen het 'Extensiveringsgebied' conform de kaart 'Landbouw'. Binnen dit gebied is de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Tevens is het vergroten en de vormverandering van het bouwvlak voor intensieve veehouderijen niet toegestaan. Onderhavig planvoornemen ziet niet op het mogelijk maken of wijzigen van een intensieve veehouderij.

De voorliggende ontwikkeling is in lijn met de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024

In de Regionale Woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze Regionale Woonvisie is de opvolger van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit 2016 en is in de gemeente Beesel vastgesteld op 14 september 2020.

Een van de centrale opgaven is het aanpakken van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.

- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbanding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses voor de regio zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één nieuwbouwwoning op een perceel. De woning die wordt gerealiseerd, is levensloopbestendig. Daarnaast ligt het plangebied conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Op de planlocatie is derhalve wonen reeds toegestaan en tevens een woning beoogd. Het initiatief is daarmee passend binnen de Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

In de nieuwe strategische visie- zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden.

Thuis in Venlo

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van onze economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen.

Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw vindt vooral plaats binnen

de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en onze voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen. De overheid en inwoners moeten bescheiden zijn in hun verwachtingen over en weer.

Ruimte voor initiatieven

De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en is er werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opgehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.

Werken in Venlo

In de toekomst bevindt Venlo zich op een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied.

De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische

heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament die dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness verder is verbreed.

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder

gemakkelijk aan betaald werk konden komen. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

Wat betreft de grensligging is het (relatieve) gemak toegenomen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid.

De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden.

Gezondheid

De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd. De vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.

Rol van de gemeente Venlo

In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken.

Afweging

Op grond van de strategische visie dient woningbouw binnen de bestaande stedelijke contouren te worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief ziet niet op de bouw van een woning binnen bestaande stedelijke contouren, maar wel binnen bestaande lintbebouwing aan de Lingsforterweg. Daarnaast ligt op de beoogde locatie reeds de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Op de locatie is derhalve reeds een woning beoogd. Verder is de woning van hoge kwaliteit en wordt levensloopbestendig gerealiseerd. De bomen die op het plangebied liggen dienen te worden herplant. Dit kan middels de aanleg van een nieuw bos of door een financiële compensatie. In de omgevingsvergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van deze verplichting. Tot slot zal een kapmelding worden ingediend door initiatiefnemer. Dit zal eveneens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Hiermee wordt de verplichte herplant geborgd. Daarmee is het initiatief mogelijk binnen de Strategische Visie Venlo 2040.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

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.

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.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van

een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Afweging

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen een bestaande woonenclave in het buitengebied. Feitelijk gezien is de projectlocatie gelegen buiten de 'contour stedelijk / dorpsgebied'. Voor dit gebied geldt zodoende in principe dat er geen nieuwe stedelijke functies worden toegestaan. Aangezien voor de projectlocatie reeds uitwerkingsregels zijn opgenomen (bestemming 'Wonen – Uit te werken') voor een mogelijk nieuwbouwwoning, is bij het voorliggende initiatief echter geen sprake van een nieuwe stedelijke functie (toevoegen van een woonbestemming in het buitengebied), en wordt het plan niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 bevonden. Daarnaast zullen de te kappen bomen worden gecompenseerd. Dit wordt geborgd door voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning. Deze voorwaarden zien op het doen van een kapmelding bij de Provincie Limburg en de plicht tot het compenseren van de te kappen bomen.

3.4.3 Woonvisie 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

- Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

Ordenende principes

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- Versnellen

Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.

- Verbinden

Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.

- Vernieuwen

Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Afweging

Het initiatief ziet op een kwalitatief goede woning binnen een bestaande bebouwingslint. De beoogde woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Daarnaast wordt de woning gerealiseerd op een locatie waar reeds de bestemming 'Wonen – Uit te werken' ligt. Op de locatie is derhalve reeds een woning beoogd. Het initiatief is daarmee in lijn met de woonvisie van de gemeente Venlo.

3.4.4 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. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Het komt voor dat er initiatieven bij de gemeente binnenkomen voor locaties die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Gezien de ruime plancapaciteit wordt op dezelfde wijze met nieuwe initiatieven omgegaan als met initiatieven in categorie 3. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal landen. Ook kleinschalige particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad kunnen doorgang vinden.

Afweging

Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een particulier initiatief voor het toevoegen van één vrijstaande woning, die middels een uitwerkingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt, is er sprake van een ontwikkeling met een zeer beperkte omvang. Met voorliggend initiatief wordt invulling geven aan de kwalitatieve behoefte aan vrijstaande woningen op een ruim perceel in Arcen en omgeving. Daarnaast past het initiatief binnen de kaders uit de Woonvisie 2016-2021. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Lingsfort'

In het vigerend bestemmingsplan 'Lingsfort', vastgesteld op 20 juli 2009, geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Binnen als zodanig bestemde gronden is de nieuwbouw van woningen toegestaan binnen een bouwvlak. Een bouwvlak op het plangebied ontbreekt. Conform artikel 12.2 'Uitwerkingsregels' geldt dat burgemeester en wethouders de bestemming uit kunnen werken met inachtneming van een aantal uitwerkingsregels.



Figuur 3.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lingsfort' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Voor het gehele plangebied geldt op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Lingsfort' de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen;
- Aan-huis-verbonden beroepen;
- Tuinen, erven en verhardingen;
- Voorzieningen voor verkeer en verblijf;

- e. Parkeervoorzieningen;
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Dit plan moet voldoen aan de onderstaande uitwerkingsregels.

Algemeen

- a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- b. Overschrijding van de naar de wegzijde toegekeerde begrenzing van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan voor uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
 - 2. De afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.
- d. De diepte van het hoofdgebouw met een aan de achtergevel aangebouwde aanbouw en/of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 14 m bedragen.
- e. De breedte van het bouwperceel mag niet minder dan 12 m bedragen;

Hoofdgebouwen

- a. Het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer dan 1 bedragen;
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de wegzijde toegekeerde begrenzing van het bouwvlak.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen voor hoofdgebouw mag, aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
- d. De goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- e. Het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen.
- f. De dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Voor zover in de bestaande situatie de dakhelling afwijkt van de voorgeschreven maatvoering, geldt deze afwijkende dakhelling als maatgevend.

Aan- en bijgebouwen

- a. Aan- en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel van maximaal 50% niet mag worden overschreven.
- c. Voor zover de oppervlakte van het achtererf meer bedraagt dan 200 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².

- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,20 m.
- e. Het dak mag met een kap worden gebouwd of plat worden uitgevoerd. Indien het dak met een kap wordt gebouwd mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Voor zover in de bestaande situatie de dakhelling afwijkt van de voorgeschreven maatvoering, geldt deze afwijkende dakhelling als maatgevend.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Afweging

Bovengenoemde zullen worden opgenomen in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor wordt verzekerd dat wordt voldaan aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan 'Lingsfort'.

3.4.6 Vigerend 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen'

Op de planlocatie ligt tevens het vigerend bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplan' zoals vastgesteld op 25 november 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Venlo. Dit bestemmingsplan is opgesteld om dat in Venlo behoefte bestond aan panden die geschikt zijn voor en ook kunnen worden gebruikt voor kamerbewoning. De gemeente wil enerzijds graag tegemoet komen aan deze behoefte, maar anderzijds voorkomen dat de leefbaarheid in haar regio in het gedrang komt. Om een balans te vinden tussen deze behoefte en de leefbaarheid in de directe omgeving, wordt middels dit bestemmingsplan kamerbewoning binnen de bestemming wonen rechtstreeks toegestaan tot maximaal 2 personen (kleinschalige kamerbewoning) en daarnaast wordt in bestemmingen waarin geen sprake is van een koppeling tussen de begrippen 'woning' en 'wonen', deze toegevoegd. Daarbij worden deze begrippen ook geüniformeerd.

Afweging

De regels en begrippen uit dit vigerend parapluplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft een gemengde bestemming. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging naar 'Wonen', dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Door Econsultancy is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem² uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart, die onderdeel uit maakt van de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020 – 2029, heeft de grond een bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'. Op grond van de Nota Bodembeheer is deze bodem geschikt voor de functie 'wonen'.

² Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Lingsforterweg (tussen huisnummer 50 en 52 te Arcen, rapportnr.: 16661.001, d.d. 29 juli 2021.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.2 Geluid

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet bepaalt hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderzoek

In kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig indien nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen (woningen) worden toegestaan binnen de onderzoekszone van wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u of meer geldt. De projectlocatie en daarmee de woning is gelegen binnen de onderzoekszone van de Lingsforterweg. Zodoende zal in het kader van het uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd. Op basis hiervan dient vervolgens bekeken te worden of de voorkeursgrenswaarde (48dB) gerespecteerd wordt.

Door M-Tech is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van de woning ten hoogste 49 dB is vanwege de Lingsforterweg. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden voor wat betreft de Lingsforterweg. De maximaal toegestane waarde van 53 dB in buitentstedelijk gebied wordt wel ruimschoots gerespecteerd voor wat betreft de Lingsforterweg.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidsreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

³ M-Tech, *Akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor de Lingsforterweg ong. Te Arcen*, rapportnr. Lin.Arc.21.AO BP-01, d.d. 20 september 2021.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. Dit betekent naar aanleiding van een gecumuleerde geluidbelasting van 54, een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 21 dB aan de voorgevels van het plan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het 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 Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de netto toevoeging van één woning. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet in Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt in 2020 de concentratie PM₁₀ ter plaatse onder de 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} onder de 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 10 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 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.

Beleid

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 plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;

- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom een risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De appartementen betreffen een kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing



Figuur 4.1: Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo (links) en Risicokaart Nederland (links) met globale aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Binnen de projectlocatie komen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 430 meter ten noordwesten en betreft de inrichting 'Peeters Tank & Shop BV'. Het betreft hier een LPG-tankstation, met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} van 35 meter. De projectlocatie ligt daarmee niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Voor de inrichting geldt een invloedsgebied van 150 meter, ook hier ligt de projectlocatie ver buiten.

In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval' wordt het bevoegd gezag voor LPG-tankstations gevraagd om naast het hanteren van de risicoafstanden uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) rekening te houden met de effectafstanden uit deze circulaire. De circulaire is van toepassing op besluiten die veiligheidsgevolgen kunnen hebben in de omgeving van een LPG-tankstation. Daarbij gaat het om bepaalde ongevalsscenario's bij een LPG-tankstation waarvoor de vaste risicoafstanden uit de Revi gelden. Onderhavig plangebied is gelegen op circa 430 meter van het LPG-tankstation. Dit is ruim buiten de effectafstanden die zijn opgenomen in de circulair.

Het LPG tankstation kan via de N271 bevoorraad worden. Dit betekent dat over deze weg vervoer van brandbare gassen plaatsvindt en daarmee heeft de N271 een invloedsgebied van 355 meter. Het plan ligt op 380 meter en daarom is de N271 niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Over de Lingsforterweg vindt vervoer van brandbare gassen plaats voor de bevoorrading van het LPG tankstation. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 355 meter en het plangebied ligt hierbinnen. Dit betekent dat de Lingsforterweg relevant is voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Conform de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transportroute volgt dat een weg binnen de bebouwde kom geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar heeft. Dit betekent het dat plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Voor het groepsrisico geven de vuistregels aan dat het groepsrisico bij 140 transporten brandbare gassen⁴ kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde bij 80 personen per hectare op 10 meter van de weg. Kijkend naar de omgeving van de Lingsforterweg is de personendichtheid kleiner dan 100 personen per hectare. Dit betekent dat het groepsrisico van de Lingsforterweg kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Gezien de ontwikkeling een woning betreft neemt het groepsrisico niet toe met meer dan 10 procent. Op basis hiervan stelt het Bevt (artikel 7) dat het groepsrisico van de Lingsforterweg beperkt verantwoord dient te worden. Er is enkel inzicht nodig in de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Tevens dient advies bij de veiligheidsregio opgevraagd te worden (artikel 9 Bevt). De verwachting is dat dit niet leidt tot beperkingen vanuit externe veiligheid.

Beperkte verantwoording

De bestrijdbaarheid

De risicobron, de Lingsforterweg waarover het LPG-transport plaatsvindt, ligt op korte afstand van het plangebied. Met het planvoornemen (bouwen van een woning) kan echter geen invloed worden uitgeoefend op de bestrijdbaarheid van een incident op deze weg, bestrijding vindt doorgaans plaats bij de risicobron zelf.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een brandbaar gas het bepalende scenario is, biedt vluchten en in tweede instantie schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de beste wijze van zelfredzaamheid. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te

⁴ De 140 transporten is gebaseerd op de doorzet van het LPG tankstation. Deze bedraagt 1000 m³ per jaar. Dit komt neer op 70 bevoorradingen en in totaal 140 transportbewegingen (heen en terugweg).

vinden. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

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 via NL-alert.

Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot dient volledigheidshalve opgemerkt te worden dat er in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via waterwegen, spoorwegen en buisleidingen. Op basis van het 'Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015' en de daarbij behorende belemmeringskaart is tevens zichtbaar dat de projectlocatie niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Advies veiligheidsregio

Het initiatief is voorgelegd aan de veiligheidsregio. De veiligheidsregio acht het risico vanuit de Lingsforterweg zeer beperkt. Ze adviseren, gezien de woning binnen het toxisch scenario van de Maas ligt, de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar uit te voeren.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Externe veiligheid' bestaan geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) 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 milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde woning zelf vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De ontwikkeling is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Wanneer wordt gekeken naar de omliggende bedrijvigheid blijkt ten noorden van de projectlocatie een perceel te zijn gelegen met de bestemming 'Horeca'. Het betreft hier 'Hotel Arcense Herberg' aan de Lingsforterweg 49 te Arcen. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt voor een hotel en restaurant milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Hier is de projectlocatie ruimschoots buiten gelegen. Daarnaast is ten noorden van deze horecagelegenheid sportpark 'De Hondskamp' gelegen. Voor dit sportpark geldt conform de VNG-brochure milieucategorie 3.1 (Veldsportcomplex, met verlichting) met een richtafstand van 50 meter. Ook hier is de projectlocatie ruimschoots buiten gelegen. Tot slot ligt ten noordoosten van de projectlocatie een LPG-tankstation aan de Lingsforterweg 77 te Arcen. De richtafstand voor deze activiteit, te weten een benzineservicestation met LPG < 1.000 m³ per jaar, is 50 meter (milieucategorie 3.1). Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

De omliggende bedrijvigheid wordt zodoende niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de woning ter plaatse van de projectlocatie.

4.2 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Beleidskader

De Wet natuurbeheerbescherming bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk zelfs significante effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);

- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstand

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.3.2 Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Maasduinen", bevindt zich op circa 50 meter afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woning betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Door de beperkte afstand is een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt

Door M-Tech is een AERIUS berekeningen uitgevoerd. Ten aanzien van de gebruiksfase⁵. Deze berekening is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de berekening is gebleken dat in de gebruiksfase de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied 'Maasduinen'.

Het plangebied is volledig gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone ter plaatse bij de werkzaamheden verloren gaan. Het plangebied heeft echter de bestemming "Wonen –

⁵ M-Tech, *Lingsforterweg 5944BE Arcen (Nieuwbouwwoning Gebruiksfase)*, AERIUS kenmerk: RZGB8etog51x, d.d. 16 juni 2021.

Uit te werken". Aangezien het perceel geen bestemming groen of natuur heeft is binnen de provincie Limburg een compensatie doorgaans niet nodig. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁶. De volledige quickscan is separaat als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het plangebied bevat geen geschikte potentiële verblijfplaatsen. Indien licht gericht of uitstralend op opgaand groen wordt vermeden, zal bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Indien de holen aan de westzijde worden aangetast dient dit plaats te vinden in de vrijgestelde periode voor de steenmarter, namelijk 15 augustus t/m februari. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna Lingsforterweg tussen 50 en 52 te Arcen, projectnr.: P03499, d.d. 28 juni 2021.

Reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Beschermde houtopstand

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en heeft houtopstanden. Bij de kap van het groen binnen het plangebied vindt een overtreding met betrekking tot het onderdeel houtopstanden plaats. Voor de kap moet een kapmelding bij de provincie worden gedaan. Te kappen bomen dienen te worden herplant. Voor herplant op andere grond is een ontheffing noodzakelijk.

Daarnaast is voor de kap van de laanbomen aan de Lingsforterweg een gemeentelijke kapvergunning noodzakelijk. Ook voor de overige bomen kan een kapvergunning aan de orde zijn.

Conclusie en aanbevelingen

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot het onderdeel houtopstanden dient voor de kap bij de provincie een kapmelding te worden gedaan en dient herplant plaats te vinden. Voor herplant op andere grond is een ontheffing noodzakelijk;
- Ten aanzien van vleermuizen en de goudgroene natuurzone dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nesten verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure

is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochureverschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

Voor de verplichte herplant zullen voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning om te waarborgen dat de herplant daadwerkelijk plaats zal vinden. Tevens zal ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de te kappen bomen een kapmelding worden gedaan en/of een kapvergunning worden aangevraagd indien noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Ecologie' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

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.

4.4.2 Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Nationaal waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

Waterschap Limburg Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van

2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Keur

De Keur van het waterschap is op 1 april 2019 in werking getreden en legt meer verantwoordelijkheid neer bij de inwoners van de verschillende gemeenten. De belangrijkste verandering betreft regels omtrent het lozen van regenwater bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen vanwege klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak het terug in de bodem brengen van regenwater door een dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100. In het geval nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd kan in het algemeen worden voldaan aan de nieuwe bergingsnorm van het waterschap. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha). Door het aanbrengen van infiltratie- en of bergingsvoorzieningen kan de lozing op het watersysteem worden beperkt tot 2 l/s/ha. De voorzieningen dienen in eerste instantie te worden gerealiseerd op eigen terrein. Echter mag de initiatiefnemer deze ook in de nabije omgeving realiseren indien dit makkelijker uit te voeren is. Bij uitbreiding van verharde oppervlakken mag het waterbezwaar niet toenemen om afwenteling naar benedenstroomse gebieden te voorkomen. De verharding mag bij (zware) neerslag dus niet leiden tot een grotere piekbelasting dan oorspronkelijk het geval was omdat daardoor benedenstrooms de kans op wateroverlast vergroot wordt.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

De brochure van de Limburgse waterbeheerders bevat de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

4.4.3 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied 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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen boringsvrije zone Venloschol. Binnen dit gebied is binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden een boorput te maken of te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben,

werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten en een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.

Conform de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Limburg heeft de bodem binnen het plangebied een bodemdoorlatendheid (k-waarde) van 1,5-10 m/dag.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt niet binnen het stroomvoerend en/of bergend regime van de Maas. Daarnaast ligt volgens de Leggerkaart van de provincie Limburg geen oppervlaktewater in of rondom het plangebied. Het planvoornemen heeft derhalve geen effect op oppervlaktewater.

Hemel- en afvalwater

Het plangebied is momenteel onverhard. De verharding zal derhalve met onderhavig initiatief toeneemen. Het initiatief ziet op de realisatie van een woning, garage, overkapping en een oprit. Het totale verharde oppervlak betreft circa 530 m².

Op grond van de Afkoppel Beslisboom van de gemeente Venlo geldt bergingseis 3 indien op het plangebied een systeem met noodoverlaat naar het gemeentelijk stelsel mogelijk is. Er geldt in dat geval een bergingseis van 50 mm in 24 uur. Dit levert een bergingseis op van 265 m³ in 24 uur. Bergingseis 4 is van toepassing indien op het plangebied geen noodoverlaat of leegloopvoorziening op het gemeentelijk stelsel mogelijk is. In dat geval geldt een bergingseis van 71 mm in 48 uur. Dit levert een bergingseis op van 376,3 m³ in 48 uur.

Voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering zal een rioolaansluiting worden aangevraagd bij de gemeente.

Overleg waterbeheerder

Voor de inwerkingtreding van De Keur van Waterschap Limburg moesten plannen waarbij de verharding met meer dan 2.000 m² toenam voorgelegd worden aan het watertoetsloket. Bij de inwerkingtreding van De Keur is deze ondergrens vervallen. Onderhavig bestemmingsplan zal derhalve worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van één woning, treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een “hoge of middelhoge archeologische verwachting”. Derhalve geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemin-grepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm.

Aangezien de woning momenteel niet rechtstreeks is toegestaan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door Lycens is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁷ uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt vol-staan met een samenvatting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een rivierduinvlakte ligt, ten oosten van een hoog rivierduin. Tot zover lijken vindplaatsen zich in de omgeving met name te concentreren op het rivierter-ras rond de restgeul die circa 500 m ten westen van het plangebied ligt. Er zijn echter nog weinig on-derzoeken uitgevoerd binnen de rivierduinvlakte. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor de top van het rivierduin of eventueel daarin begraven bewoonbare niveaus. Hierin kunnen resten worden aangetroffen vanaf het laat-paleolithicum t/m de vroege middeleeuwen.

Tijdens het verkennende booronderzoek is een bodemopbouw van rivierduin op rivierterras aangetrof-fen. De top van het rivierterras is waargenomen tussen 1 en 1,95 m beneden maaiveld (18,39 - 18,6 m +NAP). In de top van het rivierduin, direct vanaf het maaiveld, is een podzolbodem aanwezig (A- op E- op zwak ontwikkelde Bhorizont). Binnen het rivierduin is in twee boringen een humeuze laag ge-zien, waarvan op basis van het booronderzoek niet kan worden vastgesteld of het een verstoven bo-dem betreft.

Op basis van de resultaten van het hier gerapporteerde onderzoek adviseert Lycens een vervolgon-derzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren binnen het plangebied. Uit het verkennende boor-onderzoek blijkt dat de top van het rivierduin intact is. Dat betekent dat de middelhoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum t/m de vroege middeleeuwen in stand blijft. Archeologische res-ten kunnen direct vanaf het maaiveld voorkomen. Ook is het mogelijk dat op dieper gelegen niveaus binnen het rivierduin archeologische resten voorkomen. Aangezien oude bodems kunnen zijn ver-stoven is dit op basis van het booronderzoek nog niet uit te sluiten. Daarom wordt geadviseerd tijdens het proefsleuvenonderzoek enkele diepere kijkgaten te graven om hierover uitsluitsel te geven.

Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk. Het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

⁷ Lycens, *Bureauonderzoek inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O) Lingsforterweg, Arcen*, projectnr.: 2022-0169, d.d. 30 maart 2022.

4.5.2 Cultuurhistorie

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn op het plangebied geen cultuurhistorische elementen gelegen. Nabij het plangebied ligt een cultuurhistorische lijn betreffende een 'andere weg ouder dan 1806'. Het planvoornemen heeft echter geen negatief effect op dit cultuurhistorische element.

Conform de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo ligt het plangebied binnen de landschapstype 'jonge ontginningen', specifiek binnen 'jonge heideontginning, nu overwegend bos'. Dit landschapstype betreft geen cultuurhistorische waarde die een belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van maximaal één woning, met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk, in 'rest bebouwde kom'. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning. De woning levert een verkeersaantrekkende werking op van maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe woning zal ontsloten worden op de Lingsforterweg via de bestaande ontsluitingsweg. Wat betreft profiel en capaciteit is de weg berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van één woning.

Parkeren

Op basis van de CROW-publicatie publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' is voor deze woning sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Op het plangebied dienen derhalve minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één woning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 4.1 tot en met 4.6 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-in-vloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Lingsfort' van de gemeente Venlo.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is deels bestemd als 'Woongebied' en deels bestemd als 'Verkeer'. Binnen de gehele bestemming 'Woongebied' is een bouwvlak opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verharding, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruik..

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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 Grondexploitatiewet 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.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Aangezien dit initiatief ziet op de bestemmingswijziging en de realisatie van maximaal één woningen is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal.

Door initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden ondertekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrok-

ken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een uitwerkingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

