

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Turfstraat 52, Venlo

Gemeente Venlo



Ruimtelijke onderbouwing

Oude Turfstraat 52, Venlo

Gemeente Venlo

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

11 februari 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253023-01D

TEK01-0253023-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0983.OV2014013OUDTURF52-VA01

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Gebieds- en projectprofiel	3
2.1	Gebiedsprofiel	3
2.2	Projectprofiel	6
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	11
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Kabels en leidingen	15
4.6	Bedrijven en milieuzonering	15
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Water	15
4.9	Flora en fauna	16
4.10	Archeologie	17
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19
6	Motivering vrijstelling	21

Separate bijlagen:

- Econsultancy b.v., verkennend bodemonderzoek, december 2009
- Tritium Advies b.v., akoestisch onderzoek, april 2010
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels (toetsing bouwbesluit), juli 2014

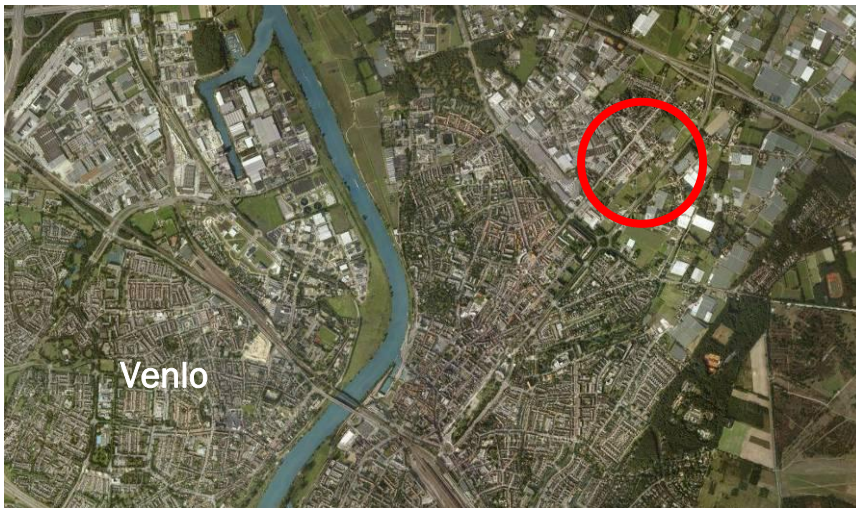
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van de Oude Turfstraat in het woongebied 't Ven in Venlo, zijn in de afgelopen jaren enkele vrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van deze woningen is mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan ter plaatse.

De woning waarop deze ruimtelijke onderbouwing zich richt, is nog niet planologisch geregeld. Om de voorgenomen woning te realiseren. Aan het plan kan medewerking worden verleend middels een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure). Als onderdeel hiervan moet een ruimtelijke onderbouwing worden vervaardigd. Waarin middels voorliggend rapport voorzien wordt.

Het plangebied beslaat een deel van het achterperceel, behorende bij de Oude Turfstraat 48 en grenst aan de Oude Turfstraat 54.



Ligging plangebied (bron: Google Maps 2010)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps 2010)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is ‘t Ven’, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2009. Het plangebied is hierin bestemd tot ‘Wonen’. Het plangebied heeft naast de enkelbestemming ‘Wonen’ de aanduiding ‘bijgebouwen’ en dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’.

Het voorgenomen initiatief past wat betreft bestemming binnen de geldende regels. Er ligt echter geen bouwvlak in de achtertuin van de woning aan de Oude Turfstraat 48. De bouw van hoofdgebouwen (waaronder een woning) is volgens de regels alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Het initiatief is daarom strijdig met het geldende bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden het gebieds- en projectprofiel beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieuhygiënische en planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De motivering voor vrijstelling is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar de regels heeft plaatsgevonden.

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van woongebied 't Ven. Deze wijk ligt tussen bedrijventerrein Veegtes en het buitengebied in het noordoosten van Venlo.

Ten westen van 't Ven is bedrijventerrein Veegtes gelegen. Ten oosten van 't Ven ligt de Weselseweg, een belangrijke ontsluitingsweg voor Venlo. Daarachter ligt agrarisch gebied met akkers, weide en glastuinbouw.

De huidige stedenbouwkundige structuur van 't Ven wordt al van oudsher gevormd door de Straelseweg, de Schoolweg en de Arenborgweg-Huiskensstraat. Deze wegen liggen haaks op elkaar, waarbij de Straelseweg praktisch een noord-zuidrichting heeft. Deze richting is parallel aan de historische ligging van het Noordervaarttracé.

Het plangebied ligt achter de bebouwing van de Straelseweg en de Schoolweg.

De bebouwingsstructuur van de Straelseweg, de Schoolweg en de Arenborgweg-Huiskensstraat is vrij open (overwegend half vrijstaande en vrijstaande woningen) met wisselende rooilijnen. De bebouwingshoogte varieert veelal van 1 tot 2 bouwlagen met kap.

De uitbreidingen van de wijk, die in de loop der jaren tot nu toe hebben plaats gevonden, sluiten goed aan bij de bebouwing langs de eerder genoemde wegen. Een uitzondering vormen de seniorenwoningen aan de Michaëlstraat en de woningen aan de Ossenberg, die tegen het bedrijventerrein Veegtes liggen. Voor deze woningen is een afwijkende, meer gesloten vorm gekozen.

De centrale kruising Straelseweg-Schoolweg wordt geaccentueerd door de ligging van enkele voorzieningen zoals de kerk, de basisschool en een café-feestzaal. Enige tijd geleden is op de plek van de kerk een Multifunctioneel Activiteitscentrum tot stand gekomen.

De bebouwing in 't Ven heeft overwegend een woonfunctie. Aan de Schoolweg is een woonwagenlocatie aanwezig. Daarnaast komen verspreid over het gebied nog enkele niet-woonfuncties voor, zoals een bedrijfsfunctie ten oosten van de Oude Turfstraat aan de Schoolweg.

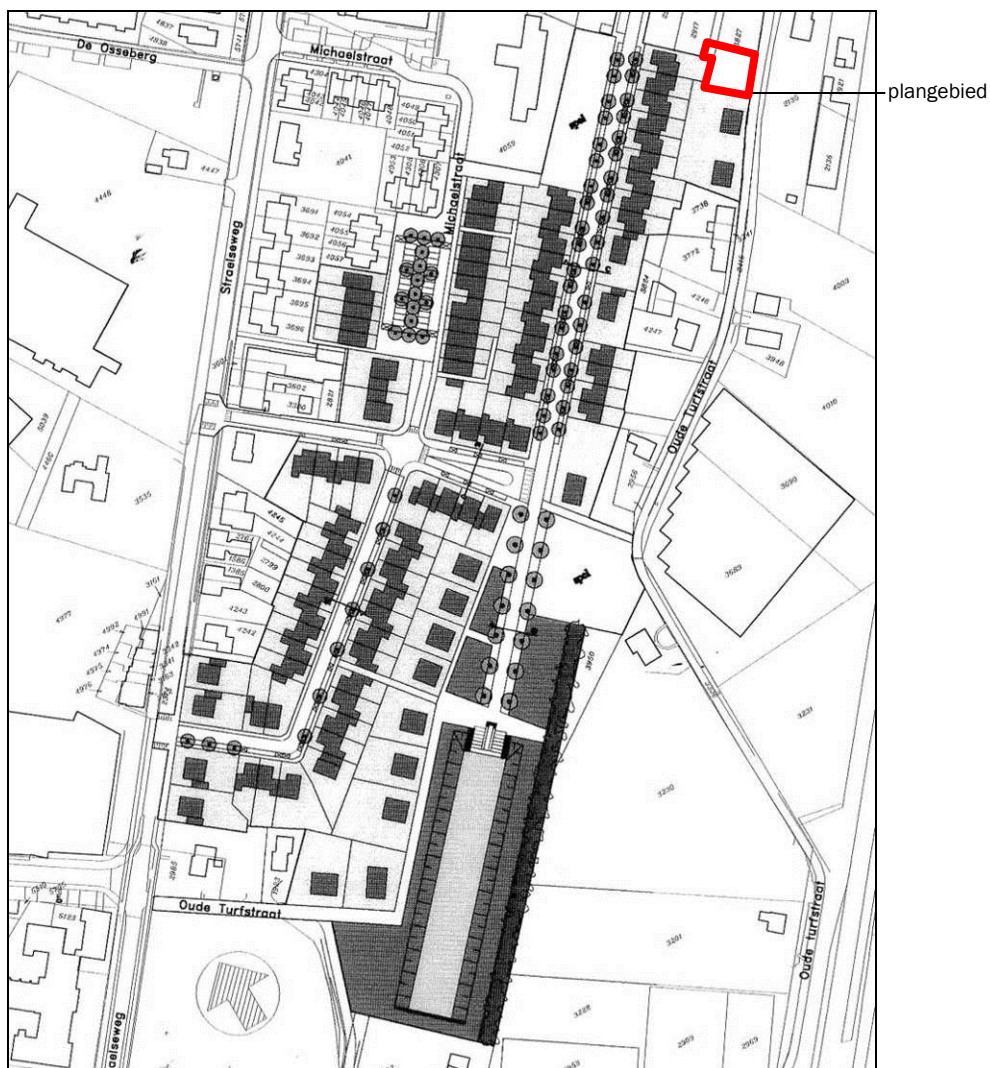
De Oude Turfstraat is een landelijke weg met verspreid liggende bebouwing. Ter hoogte van het plangebied is de bebouwing meer geconcentreerd. Momenteel zijn er twee vrijstaande woningen in ontwikkeling, ten zuidwesten van het plangebied. Hiermee vergroot de bebouwingconcentratie. Deze woningen hebben een traditionele uitstraling en bestaan uit één laag met kap. Op navolgende foto's is de bebouwing in de nabijheid van het plangebied weergegeven.



Woningen in de omgeving van het plangebied

In het vigerende bestemmingsplan 't Ven' is de ontwikkeling van 't Ven-Zuid mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding is inmiddels deels gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkelingsmogelijkheid is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is dat het plan 't Ven-zuid meer moet worden dan een optelsom van individuele initiatieven. Door het beeldkwaliteitplan is een duidelijke samenhang ontstaan tussen de woningen onderling en de omgeving.

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, zijn de twee in ontwikkeling zijnde woningen ten zuidwesten van het plangebied al opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor 't Ven-Zuid. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De realisatie van een derde vrijstaande woning in het plangebied sluit aan op de ruimtelijke structuur van 't Ven-Zuid.

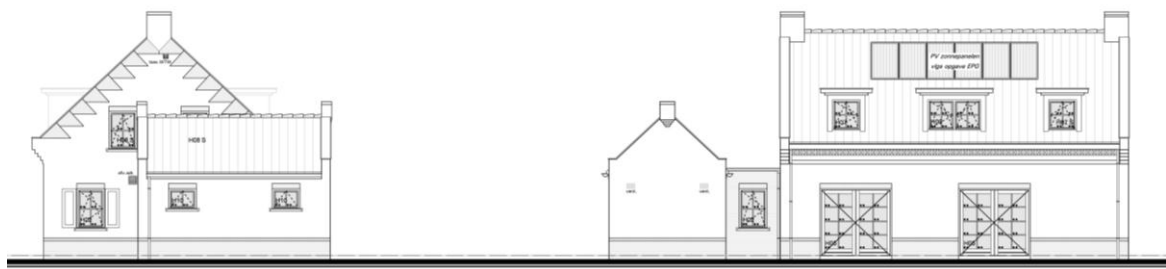


Stedenbouwkundig plan 't Ven-zuid (bron: bestemmingsplan 't Ven-zuid)

2.2 Projectprofiel

Het plan betreft de bouw van één vrijstaande woning op een braakliggend perceel (voorheen onderdeel van het erf van Oude Turfstraat 48). Zoals beschreven zijn er ten zuidwesten van de nieuwe woning onlangs twee woningen gebouwd. De voorgenomen woning zal wat betreft uitstraling en massa passend zijn bij de recent gebouwde naastliggende woningen en de bebouwing in de omgeving. De twee naastliggende woningen waren al opgenomen in het beeldkwaliteitplan voor 't Ven Zuid. Het beeldkwaliteitplan gaat voor de omgeving van het plangebied uit van het bestaande, gegroeide lint. Het bebouwingslint van de Oude Turfstraat wordt gekenmerkt door perceelsgewijze individuele invullingen. Er is sprake van verspringingen in de rooilijn. De woningen hebben over het algemeen een traditioneel karakter. De voorgenomen woning sluit aan bij dit beeld.

De woning is geprojecteerd op een vrijliggend kavel. Het hoofdgebouw bestaat uit één laag met zadeldak, in traditionele uitvoering. De woning is georiënteerd op de Oude Turfstraat en ligt op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens. De extra parkeerbehoefte door toevoeging van een woning wordt opgelost op eigen erf. Naast de woning zal op dit perceel ruimte zijn voor een tuin (waaronder oprit) en bijgebouwen. De gevelaanzichten hieronder geven een beeld van de nieuw te bouwen woningen.



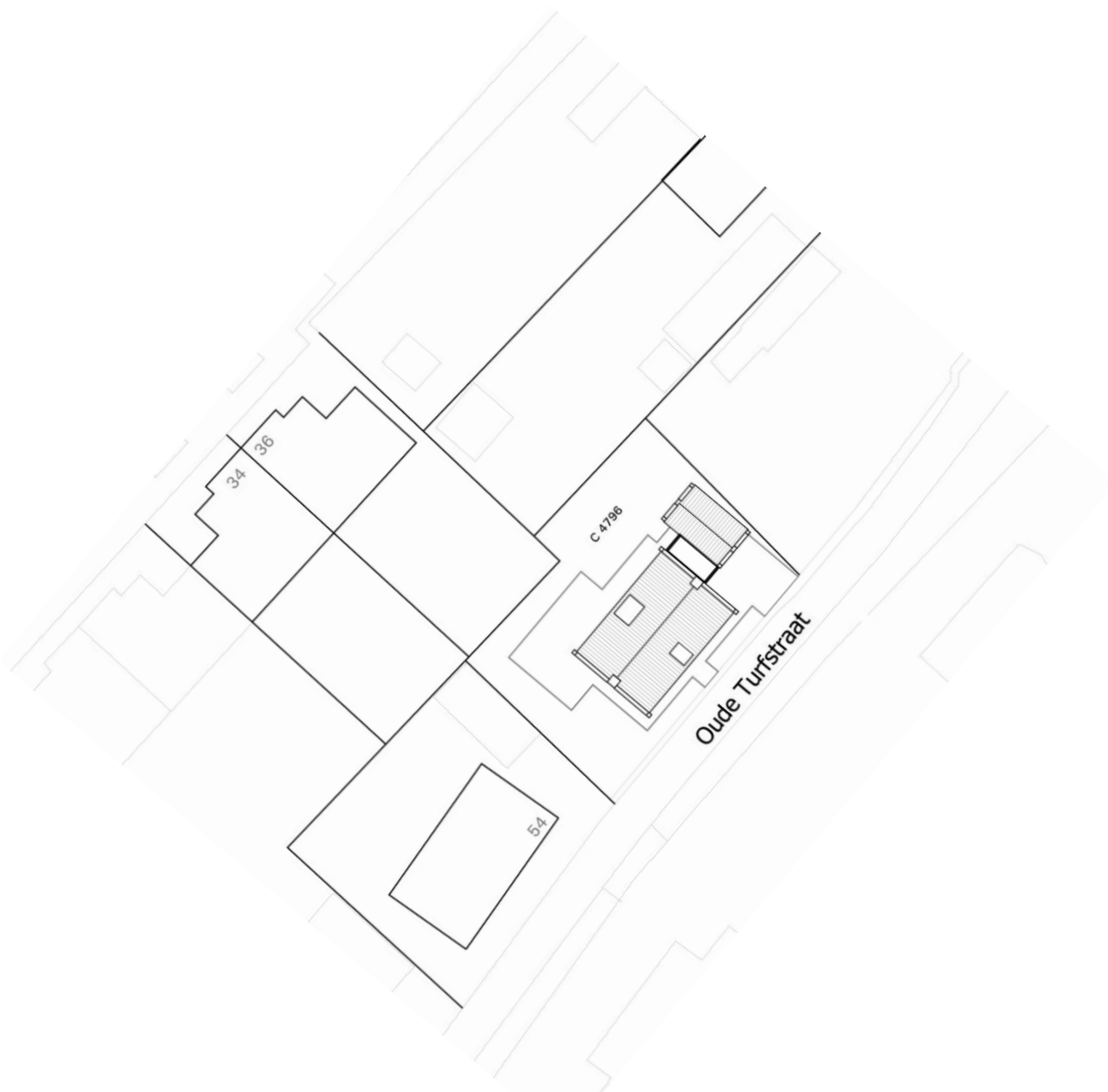
RECHTERZIJGEVEL

ACHTERGEVEL



VOORGEVEL

Gevelaanzichten woning (bron: Silvrants Architecten)



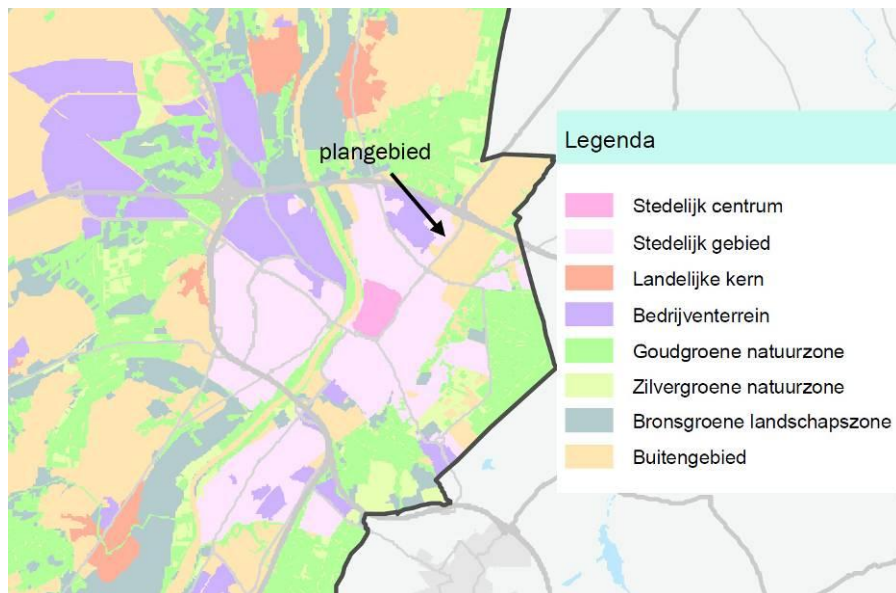
Situatieschets voorgenomen woning (bron: Silvrants Architecten)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. In het vigerende bestemmingsplan ‘t Ven’ is reeds een uitgebreide beleidsanalyse opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste op het plangebied van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten aangehaald.

3.1 Provinciaal beleid

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp-POL2014, met bijbehorend plan-MER, de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 en het ontwerp Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het ontwerp-POL 2014 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het ontwerp-POL2014 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. In het Streekplan zijn perspectieven opgenomen, waarin de ontwikkelingsrichting van de diverse gebieden in Limburg is aangegeven.



Zoneringskaart ontwerp-POL 2014

Op de zoneringskaart van het ontwerp-POL is het gebied ten westen van de Oude Turfstraat waar de nieuwe woning gesitueerd wordt, aangemerkt als stedelijk gebied. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld.

De bouw van een nieuwe woning in het stedelijk gebied is in lijn met het beleid uit het ontwerp-POL 2014 om de verstedelijkingsopgave zoveel mogelijk in stedelijk gebied te situeren.

3.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie wordt het volgende aangegeven:

'We krijgen te maken met demografische veranderingen, zoals vergrijzing en ontgroening en op termijn bevolkingskrimp. Er is een duidelijke verschuiving te zien: de ruimtedruk in de stad en de dorpen neemt af, waar die in het buitengebied juist toeneemt. Dit vraagt om het maximaal benutten van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied en juist niet om een uitbreiding daarvan.

In het stedelijk gebied (inclusief stads- en dorpsranden) is door hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Door middel van het toevoegen van woningen in wijken ('verdichten') kan draagvlak behouden worden voor wijk- en buurtvoorzieningen, blijft vastgoed langer bruikbaar, worden gebieden veiliger en kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer.

Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. We willen 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor moeten we alternatieven in de bestaande stad aan kunnen bieden'.

Het gebied gelegen tussen de Schoolweg, Straelseweg, Arenborgweg en de Oude Turfstraat, waar de locatie deel van uitmaakt, kan in aanmerking komen voor mogelijke woningbouwontwikkeling als dit uit het regionaal huisvestingsplan en een nader onderzoek naar behoefte en woningtype, aantallen en gebiedsbepaling zou komen. Deze toetsing heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan 't Ven reeds plaatsgevonden.

Het voorgenomen initiatief past binnen de hierboven beschreven relevante beleidsuitgangspunten.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Er wordt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing een extra woning toegestaan. Er moet vastgesteld worden of er voor het plan belemmerende bodem- en/of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Hiertoe heeft Econsultancy b.v. in december 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 09101738).

In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. Het gehalte aan zink overschrijdt tevens de maximale waarde voor de bodemfunctie 'Wonen'. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging en aangezien in het rapport wordt aangetoond dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging, alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het volledige rapport is opgenomen als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing

Nadien hebben geen activiteiten plaatsgevonden die kunnen leiden tot een bodemverontreiniging. In 2010 is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven voor de voorgenomen woningbouw op de locatie.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

De voorgenomen woning wordt gezien als een geluidgevoelig object. Daarom dient eventuele geluidhinder door weg- en/of railverkeer te worden berekend en dienen, waar nodig, maatregelen te worden genomen.

In dit kader is in april 2010 door Tritium Advies b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnr. 2003/023/RV). In het rapport wordt vastgesteld dat alleen de Weselseweg, ten oosten van het plangebied, een geluidszone heeft die binnen het plangebied ligt.

In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd: De geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van het wegverkeer op de Weselseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 50 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen 2) op de Weselseweg blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Weselseweg met circa 4 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 57 dB, zonder aftrek artikel 110g Wgh.

In gevolge flankerende wetgeving in het Bouwbesluit zullen in een separaat rapport de geluidwerende maatregelen bepaald moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$.

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief reductie artikel 110g Wgh) minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de $G_{A;k}$ maximaal 24 dB.

Het rapport met het doel om te bepalen of de woning voldoet aan de eisen, zoals gesteld in het bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten is in juli 2014 opgesteld.

De geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt conform het eerder uitgebrachte rapport 1003/023/RV d.d. 29 april 2010 maximaal 57 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh) ter plaatse van de voorgevel op de 1e verdieping.

In bijlage 3 van de rapportage is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB.

In hoofdstuk 4 zijn de benodigde voorzieningen en de minimaal vereiste geluidisolatie per element weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden.

Uiteraard zullen de geluidniveaus, welke uiteindelijk na realisering in de diverse vertrekken ontstaan, afhankelijk zijn van de noodzakelijk goede uitvoering.

De volledige rapporten akoestisch onderzoek zijn opgenomen als separate bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning en is daarom niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

4.4.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Uit inventarisatie is gebleken dat er in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkelingslocatie niet gelegen binnen het invloedsgebied van een lpg-tankstation.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied is de Weselseweg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 1 m. Het plangebied ligt ver buiten deze contour. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de weg. Met de voorgenomen ontwikkeling is echter geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico en een advies van de veiligheidsregio zijn derhalve niet aan de orde.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. In het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied komen enkele bedrijven voor. Ten westen van het plangebied, op enige afstand, ligt bedrijventerrein Veegtes. De hindercirkels, met de minimaal aan te houden afstand tot woningen, van deze bedrijvigheid liggen niet binnen het plangebied. Ook de veelal agrarische bedrijvigheid ten (noord)oosten van het plangebied levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Er kan voor de woning een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het initiatief zelf veroorzaakt ook geen belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving. In de bestaande situatie zijn er immers woningen dicht bij de bedrijven gelegen als de hier voorgenomen woning.

4.7 Verkeer en parkeren

Met het voorliggende plan wordt één nieuwe woning toegestaan. De verkeersaantrekkende werking van deze woning is te verwaarlozen.

De beperkte parkeervraag die deze woning met zich meebrengt, wordt opgelost door parkeervoorzieningen op eigen erf.

4.8 Water

Venlo valt binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei. Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² hoeven volgens het waterschap Peel en Maasvallei niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt er vanuit gegaan dat zij niet leiden tot een onevenredige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de directe omgeving van het initiatief. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd en door middel van de te realiseren berging de negatieve effecten (wateroverlast) van piekbuien wordt voorkomen.

In het gemeentelijk rioleringsplan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zo veel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het initiatief.

4.8.1 Afvalwater

Het vuilwater van de nieuwe woning wordt in principe geloosd op de aanwezige riole-ring. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding en de daarmee gepaard gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

4.8.2 Regenwater

De locatie aan de Oude Turfstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 22m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van circa 40 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort grof zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging moet de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie worden bepaald. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 142 m² tot gevolg hebben. Op basis van deze gegevens is de benodigde infiltratievoorziening bepaald op 7,1 m³.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied zal worden geborgen.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plangebied en directe omgeving is voor een gedeelte braakliggend en voor een gedeelte in gebruik als tuin.

Gezien het karakter van het plangebied kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied geen beschermde flora en/of fauna te verwachten is.

4.10 Archeologie

Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat gere-sulteerd heeft in een Archeologische beleidskaart. Binnen het plangebied liggen vol-gens deze kaart geen archeologische monumenten. Wel zijn er enkele archeologische vindplaatsen in de omgeving waargenomen. Voor het plangebied geldt een ho-ge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Beleid voor gebieden met deze verwachtingswaarde is dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht voor projecten waarbij een bodemverstoring van minder dan 500m² en minder dan 40 cm verstoringsdiepte optreedt.

De woning aan de Oude Turfstraat heeft een oppervlakte van ca. 145 m². Hieruit volgt dat archeologisch onderzoek niet nodig is.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een projectbesluit waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

De aanvraag om omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht moet voor een omgevingsvergunning die de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorloopt, tevens vooroverleg worden gepleegd met de daarbij betrokken personen en instanties. De vooroverlegacties worden betrokken bij het besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning.

6 Motivering vrijstelling

Het plan betreft een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan 't Ven-zuid'. De voorschriften en toelichting van het vigerende bestemmingsplan blijven, uitgezonderd van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven afwijkingen, van toepassing. In het kader van het bestemmingsplan heeft reeds een toets plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen het voor het gebied geldende beleid

Milieuplanologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het hier voorgestane initiatief.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan haalbaar geacht.