



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Realisatie woning
Natteweg ong. te Venlo**

P.M. Janssen

Realisatie woning aan de Natteweg 75 te Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Datum

21 juni 2018

IMRO-nummer

NL.IMRO.0983.OV201718NATTEWG75-VA01

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging	4
1.4 Vigerende regeling	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Regionaal beleid	8
2.5 Gemeentelijk beleid	9
3. Planbeschrijving	11
3.1 Bestaande situatie	11
3.2 Nieuwe situatie	11
3.3 Randvoorwaarden	12
4. Planologische aspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Bodem	14
4.5 Bedrijven en milieuzonering	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Kabels en leidingen	17
4.8 Ecologie	17
4.9 Waterhuishouding en riolering	18
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	19
4.12 Conclusie	20
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning te realiseren op een perceel aan de Natteweg 75. De bouw van een burgerwoning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat de gronden enkel gebruikt mogen worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Op 31 juli 2017 heeft de gemeente Venlo aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de bouw van de woning. Voorwaarde hiervoor is dat de initiatiefnemer aantoont dat wordt voldaan aan de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg – Pastoor Lemmensstraat'. Ook dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan, met name voor het aspect milieu. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om een woning te kunnen realiseren aan de Natteweg ong. te Venlo. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het projectgebied ligt in het zuidoosten van Venlo. De Natteweg / Pastoor Lemmensstraat is de ontsluitingsweg voor de locatie. Verder zijn de autosnelwegen A73 / A74 op relatief korte afstand gesitueerd ten westen van het projectgebied.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Middengebied". Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 21 december 2011.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

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

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot

gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

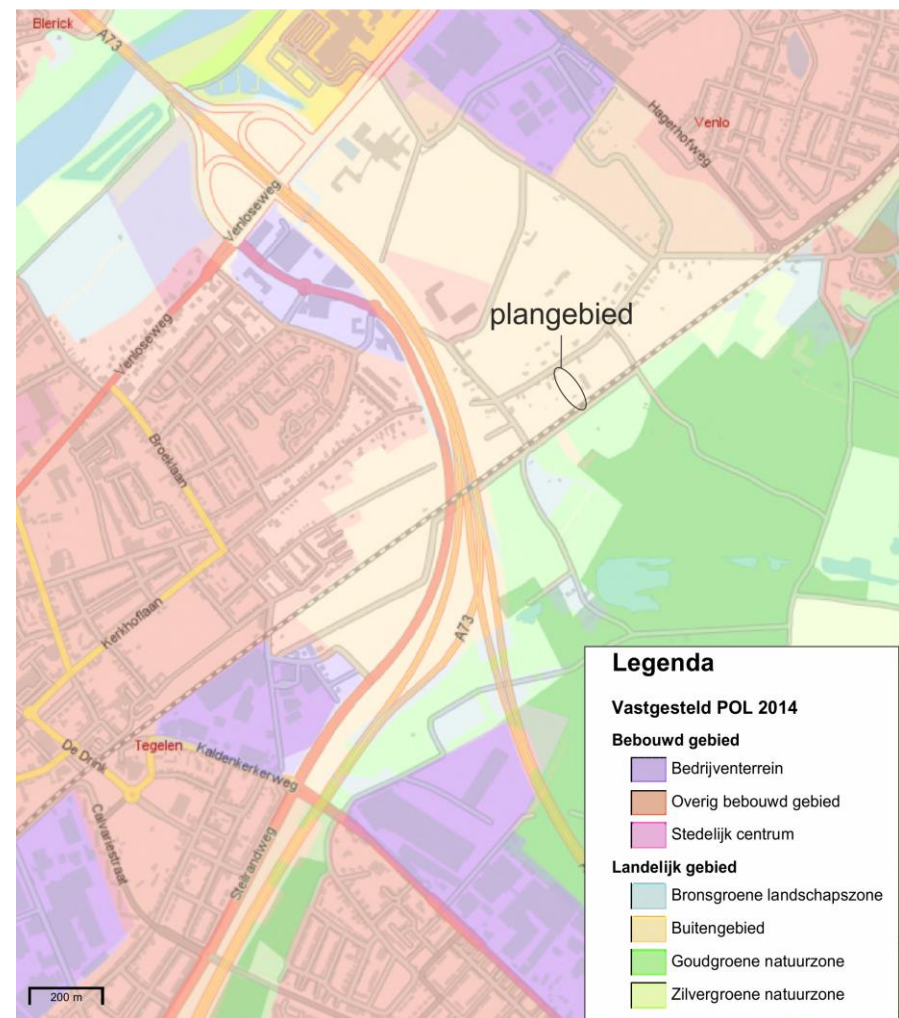
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur: uitsnede kaart zonering Limburg, POL 2014

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin,

glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning. Volgens POL2014 mag in het "buitengebied" enkel een bestaand bebouwingslint en in landelijke stijl worden gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats midden in het bebouwingslint aan de Natteweg en wordt in landelijke stijl gerealiseerd. Daarmee is het plan functioneel inpasbaar en past het ook binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het POL2014 stuit het initiatief daarom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Relatie met de ontwikkeling

Het projectgebied ligt in niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt een open plek in een lintbebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingevuld. Onderhavige ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

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

Relatie met de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie een nieuwbouwwoning. Dit sluit aan op de behoefte van de initiatiefnemer om goed te kunnen wonen. Binnen het besluitgebied wordt één levensloopbestendige woning gebouwd. De realisatie van de nieuwbouw sluit dan ook aan op de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Toetsingskader

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

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

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

Majeure opgaven:

1. Drukte 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 beschouwen 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.

Relatie met de ontwikkeling

In de structuurvisie wordt over het middengebied tussen Venlo en Tegelen het volgende geschreven: "hier zijn de ontwikkelingen gericht op het versterken van de water- en natuurwaarden en deze moeten de robuustheid hiervan te versterken. Stedelijke ontwikkelingen in dit gebied moeten ingepast worden in het groene casco en dienen voort te bouwen op bestaande stedelijke functies in het gebied. Ontwikkelruimte

is voor regionaal georiënteerde gezondheidszorg, onderwijs, buitensport en het verdichten van de lintbebouwing aan de Natteweg." Het voorliggende initiatief bouwt voort op de stedelijke functies in het gebied en draagt bij aan de verdichting van de lintbebouwing aan de Natteweg.

Voor het gehele gebied rondom de Natteweg zijn voor de inpassing van nieuwe woningen specifieke stedenbouwkundige voorwaarden vastgesteld, in de vorm van de "Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Pastoor Lemmensstraat". De woning wordt hiermee ruimtelijk op een zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast, wat past binnen de kaders van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering

De "Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering" zijn op 26 april 2011 vastgesteld en 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. Onderhavig bouwplan betreft in principe een categorie 3 plan.

Categorie 3: Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. De gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering. Er is tot en met 2020 geen ruimte voor locaties in deze categorie, tenzij het om locaties gaat die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien. Wanneer is medewerking aan een initiatief uit categorie 3 mogelijk?

1. De gemeente Venlo staat voor een focus op het stedelijk centrum; het centrum moet levendig zijn en blijven, wonen is hier een van de middelen voor. Als er

aantoonbaar behoefte is aan een ontwikkeling dan kunnen initiatieven in het centrum gehonoreerd worden.

2. Als het gaat om herstructurering (uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen gereduceerd wordt).
3. Als woningbouw nodig is om in de eigen behoefte van het deelgebied (stedelijk centrum, leefwijk, dorpen) te voorzien.
4. Uitrusten van projecten uit categorie 3, die een grotere bijdrage kunnen leveren aan de doelen van de stad, met projecten uit categorie 1 en 2. Ontwikkende partijen moeten hiertoe in eerste instantie zelf het initiatief nemen.

Afweging uitgangspunten dynamische woningbouw-programmering

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief waarin de initiatiefnemer voorziet in de eigen woningbouwbehoefte door middel van particulier opdrachtgeverschap. De Natteweg is in de "Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Pastoor Lemmensstraat" aangewezen als mogelijk gebied voor dergelijke ontwikkelingen. Het voorliggende initiatief sluit dan ook aan op de "Uitgangspunten dynamische woningbouw-programmering".

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als sectie T, nummer 324, met een grootte van 3.550 m², geen bebouwing of verharding aanwezig. Aan de westzijde is een woonperceel, Natteweg 79, aanwezig en de oostzijde van het perceel grenst aan een agrarisch glastuinbouwbedrijf (Natteweg 73).

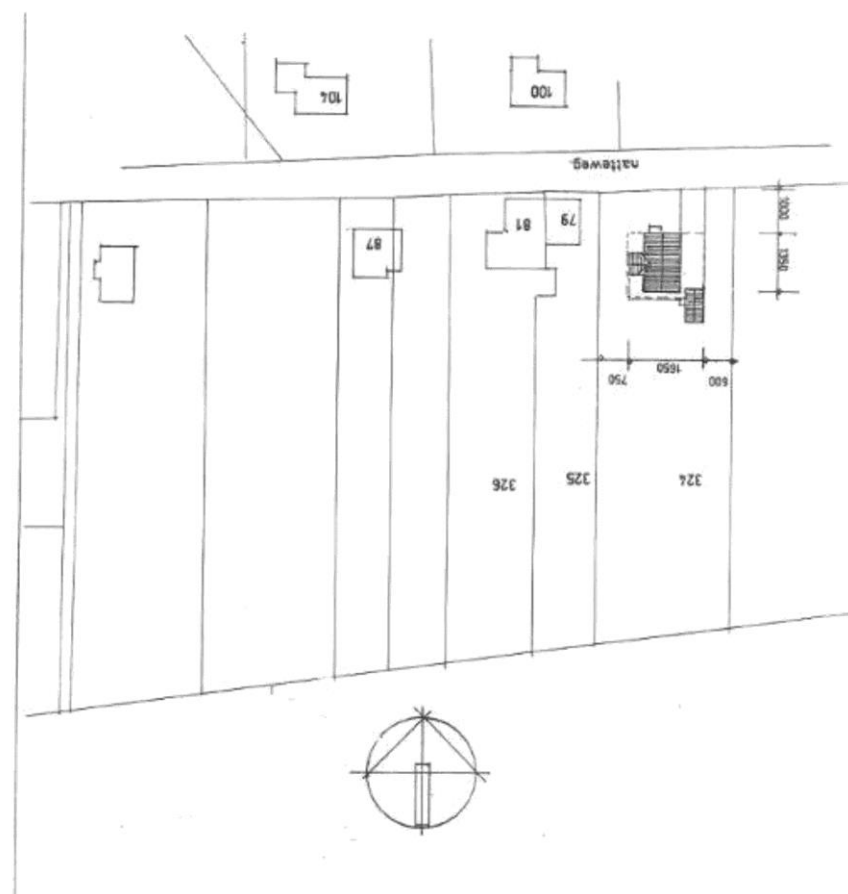


Figuur: overzicht projectlocatie

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen en agrarische bedrijven.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt op de planlocatie een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 150 m². Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren van auto's.



Figuur: situering nieuwe woning

De bouw- en goothoogte en de inhoud van de woning zal overeenkomstig de woningen in de omgeving worden gerealiseerd.

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 31 juli 2017 aangegeven te willen meewerken aan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^e van de Wabo. Als randvoorwaarden werden hierbij gesteld dat aandacht geschonken dient te worden aan milieu en dat aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg-Pastoor Lemmensstraat voldaan dient te worden.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

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

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

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

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een woning. De woning is een geluidsgevoelig object, zodat weg- en railverkeerslawaaï hier een rol spelen. Daarom is voor de locatie een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd (M&A Omgeving, nr. 217-VNa-ai-v1, d.d. 16 november 2017). Voor het weg- en railverkeerslawaaï kan het volgende worden samengevat.

Wegverkeer

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

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de woning een geluidsbelasting wordt geproduceerd van 49 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Natteweg. Deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan worden vergund door de aanvraag van een hogere waarde. Maatregelen zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig of financieel oogpunt. Aan de hand van de geluidsbelastingen zonder aftrek (maximaal 54 dB) kan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning de gevelwering worden bepaald.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden op de achtergevel (59 dB). Dit betekent dat ten gevolge van railverkeerslawaaï eveneens een hogere waarde aangevraagd dient te worden. Ook voor railverkeerslawaaï geldt dat voor het plan het niet reëel beschouwd kan worden dat maatregelen in de vorm van afscherming wordt gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie, mits een hogere waarde wordt aangevraagd voor zowel weg- als railverkeerslawaaï bij de gemeente Venlo. Industrielawaai is niet van toepassing op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van één nieuwe woning. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

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

Onderzoek

De huidige bestemming van de locatie is 'agrarisch' en deze zal wijzigen naar 'wonen'. Een verkennend bodemonderzoek is daarom op grond van de planologie niet noodzakelijk, omdat dit vanuit bodemoptiek geen gevoeliger bodemgebruik inhoudt.

Op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie is de locatie onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Omdat ook de initiatiefnemer de locatie als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van een puntbron, wordt de bodemkwaliteitskaart (BKK) als bewijsmiddel gebruikt in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Conclusie

Op voorhand zijn er geen belemmeringen uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid. Ten tijde van het bouwrijp maken van de locatie kan het zijn dat verdachte zaken worden aangetroffen in de bodem. Er dient dan alsnog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Onderzoek

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige bedrijfslocatie. Het dichtst bij

gesitueerde bedrijf is de naastgelegen locatie Natteweg 73, waar een tuinbouwbedrijf is gesitueerd. Dit bedrijf geldt als een categorie 2 bedrijf en de grootste richtafstand bedraagt 30 m ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. De woning wordt meer dan 50 meter afstand van de bedrijfsgebouwen gesitueerd, zodat er geen belemmeringen gelden.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

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

Het groepsrisico

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

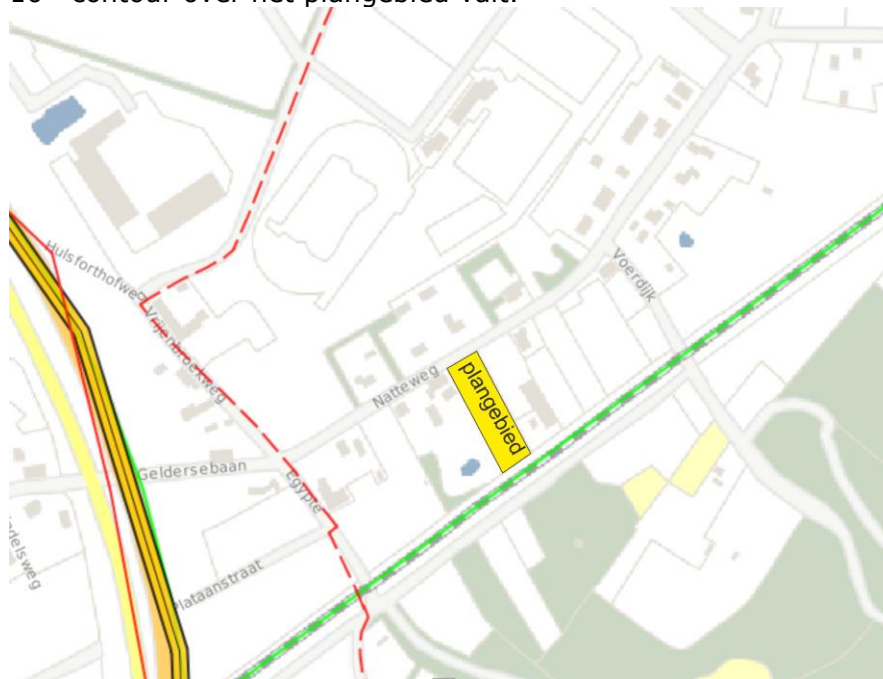
Onderzoek

Ten westen van het plangebied is op een afstand van 150 meter een ondergrondse middendruk (40 bar) gasleiding gesitueerd van de Gasunie. Deze afstand is ruim voldoende om te stellen dat dit buiten de invloedssfeer van de leiding is. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied (1.070 m) van de rivier de Maas gesitueerd (ongeveer op 1.220 m afstand). De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van ongeveer 90 meter van de spoorlijn Venlo-Roermond gesitueerd. Er is geen 10-6 contour van toepassing, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Ook is geen aandachtsgebied voor plasbrand van toepassing. De realisatie van één extra woning zal niet leiden tot significante toename van het groepsrisico. Wel dient te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verder zijn op ruim 300 meter afstand de rijkswegen A73 en A74 gesitueerd, welke als route gevaarlijke stoffen zijn aangewezen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze wegen.

Bovenstaande betekent dat voor onderhavig plangebied geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Het betreft hier een locatie die goed bereikbaar is van een aantal zijden (westelijk en oostelijk over de Natteweg). De locatie is gesitueerd in de bebouwde omgeving, zodat primaire bluswatervoorzieningen in de buurt zijn gesitueerd.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gesitueerd, waarvan de 10^{-6} contour over het plangebied valt.



Figuur : uitsnede Risicokaart Nederland

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Met betrekking tot de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kunnen de volgende maatregelen worden voorgesteld:

- De woning zal worden voorzien van een centraal afschakelbare ventilatievoorziening;
- De verblijfsruimten van de woning zullen zoveel mogelijk aan de voorzijde van de woning worden geprojecteerd;
- De vluchtmogelijkheden zullen via de voorzijde worden gerealiseerd;

- De gevels en dak van de woning zullen worden voorzien van steenachtige materialen en brandvertragende isolatiematerialen. De achtergevel zal tenminste 30 minuten brandwerend worden gerealiseerd. Ook zal de achtergevel zodanig worden gerealiseerd dat deze bestand is tegen een piekoverdruk van 0,34 bar;
- De gevels aan de achterzijde van de woning zullen zoveel als mogelijk worden uitgevoerd als blinde gevel;
- Er wordt een noodprocedure worden opgesteld, hoe te handelen bij een ramp op het spoor.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Ecologie

Toetsingskader

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

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

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Op de locatie is geen bebouwing aanwezig, geen verharding en nauwelijks begroeiing. Vogels met jaarrond beschermde nesten worden hier niet verwacht.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij het bouwrijp maken van het perceel dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek

De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De woning, bijgebouw en verhardingen hebben een oppervlakte van ongeveer 250 m². Volgens de afkoppelbeslisboom van de gemeente dient 20 mm water in 1 uur te worden geborgen. Voor onderhavige locatie betekent dit een waterberging van 5 m³. Dit zal worden gerealiseerd door middel van een waterinfiltratie-berging onder de terreinverharding.

Voor een bui T=100 (84 mm in 48 uur), bedraagt de absolute berging 21 m³. Uitgaande van een infiltratiesnelheid van gemiddeld 0,8 m/dag, dient het infiltrerend wandoppervlak van de infiltratievoorziening 13 m² te bedragen. Hierdoor hoeft de berging van 5 m³ niet te worden verhoogd en treedt er geen

waterschade op aan gebouwen. Verder zal een noodoverlaat bovengronds worden aangebracht om extreme situaties te kunnen afvoeren.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. De waterberging van 5 m³ zal worden gerealiseerd door middel van een waterinfiltratievoorziening onder de terreinverharding.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

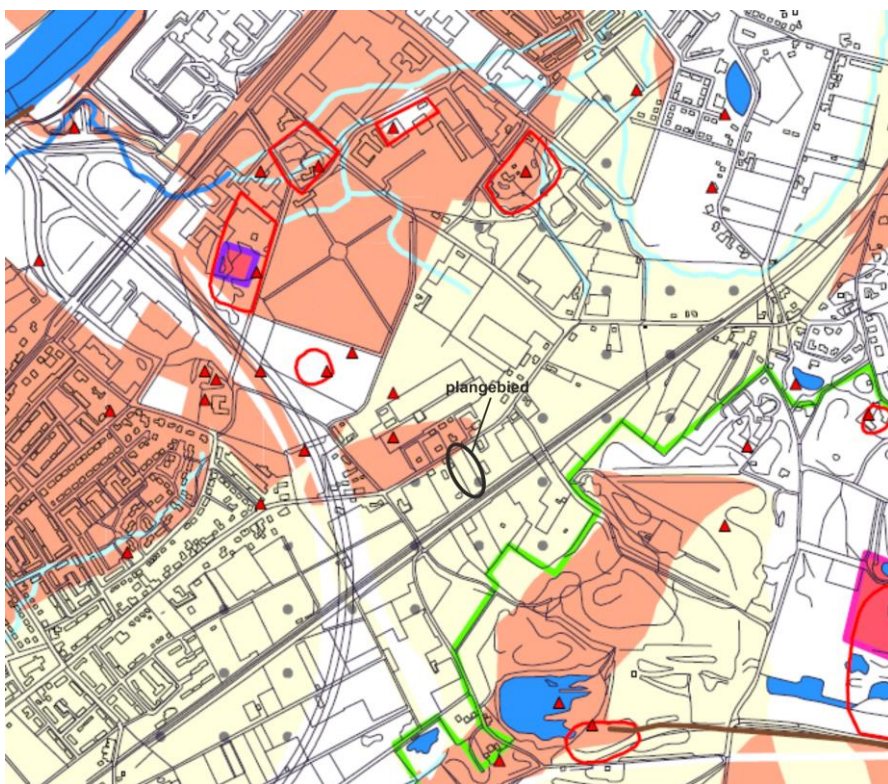
Toetsingskader

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

Onderzoek

De locatie is volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo in een zone gesitueerd met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht.



Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

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

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

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt dus niet in het gedrang en blijft goed benut. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

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

4.12 Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een woning aan de Natteweg 75 te Venlo, mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

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

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

De gemeente hoeft geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. In artikel 6.2.1a Bro is namelijk aanvullend bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel, geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden woning zullen bestaan uit een inritvergunning en een legesplichtige aansluiting op het gemeentelijke riool. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er verder geen kostenverhaal noodzakelijk is.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van een woning op het perceel Natteweg ongenummerd.

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

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