



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Realisatie woning
Henricus Rijvenlaan 23 te Venlo**

Loxodrome BV

Realisatie woning aan de Henricus Rijvenlaan 23 te Venlo

Ruimtelijke onderbouwing

Datum

22 februari 2019

IMRO-nummer

NL.IMRO.0983.OV201812HRIJVENL23-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. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Randvoorwaarden	7
3. Planologische aspecten	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	9
3.3 Luchtkwaliteit	9
3.4 Bodem	10
3.5 Bedrijven en milieuzonering	11
3.6 Externe veiligheid	11
3.7 Kabels en leidingen	13
3.8 Ecologie	13
3.9 Waterhuishouding en riolering	13
3.10 Archeologie en cultuurhistorie	14
3.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	15
3.12 Conclusie	16
4. Uitvoerbaarheid	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning te realiseren op een perceel op de hoek Henricus Rijvenlaan en Pierre Rassaertsstraat. De bouw van een woning is op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan, maar omdat wordt afgeweken van de bouwregels van het bestemmingsplan, is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Per brief van 29 maart 2018 heeft de gemeente Venlo aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de bouw van de woning. De afwijking is mogelijk omdat het perceel als zogenaamde 'parel' is aangewezen en de gemeente hiervoor vanwege de bijzondere ligging van het perceel ruimere stedenbouwkundige argumenten wil hanteren.

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 Henricus Rijvenlaan 23 te Venlo, waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

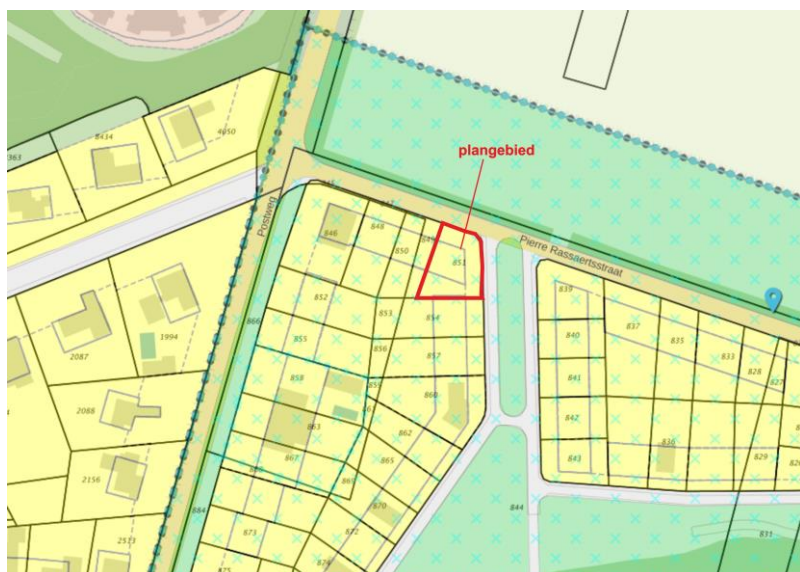
Het projectgebied ligt in het oosten van Venlo. De Pierre Rassaertsstraat is de ontsluitingsweg voor de locatie en van hieruit wordt de Postweg (in westelijke richting) of Klagenfurtlaan (in oostelijke richting) bereikt.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Villawijk Stalberg-Oost". Dat plan is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld op 25 maart 2015.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de bestemming 'Wonen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van grondgebonden woningen, waaronder kamerbewoning tot maximaal 4 personen per woning.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat:

- De breedte van hoofdgebouwen inclusief inpandige bergingen, erkers, veranda's, balkons en aanbouwen van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de breedte van het perceel waarop wordt gebouwd minus 1 meter, gedeeld door 2: $(16,20 + 4,90 + 25,40 - 1) / 2 = 22,75$ m. De woning heeft specifiek conform de rekenregel een totaalbreedte van $= 15,20 + 17,90 = 33,10$ m.
- Bouwen van het hoofdgebouw (slaapkamer op 1e verdieping) buiten het bouwvlak. Een gedeelte van de

slaapkamer op de 1e verdieping is gelegen buiten het bouwvlak. Het ligt (hangt) boven de aanduiding bijgebouwen, maar dit kan niet worden gezien als een aan- of bijgebouw.

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als sectie E, nummer 851, met een grootte van 775 m², geen bebouwing of verharding aanwezig. Aan de westzijde is een woonperceel, Pierre Rassaertsstraat 2, aanwezig en aan de zuidzijde van het perceel is eveneens een woonperceel, Henricus Rijvenlaan 17, aanwezig. Ten noorden is een akkerbouwperceel gesitueerd.

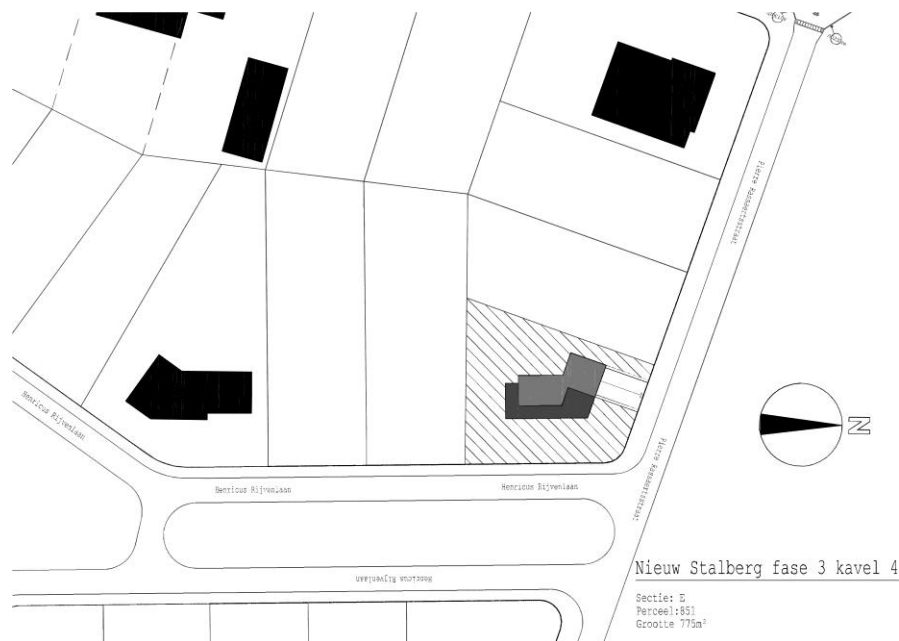


Figuur: overzicht projectlocatie

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt op de planlocatie een nieuwe woning met inpandige garage gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. Volgens Publicatie 317 CROW dienen voor de nieuwe woonfunctie 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.



Figuur: situering nieuwe woning

De breedte van het hoofdgebouw wijkt af van de bestemmingsplanregel hierover en de verdieping van het hoofdgebouw valt buiten de grens van het bouwvlak.

2.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 29 maart 2018 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 een ruimtelijke belangenafweging wordt verwoord in een ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke kwaliteit van Villawijk Stalberg-Oost wordt in hoge mate bepaald door de bebouwingsstructuur: gekenmerkt door open en extensief bebouwingskarakter van vrijstaande woningen. De reden van de breedteregel bevindt zich in het feit dat de woningen in Nieuw Stalberg onderdeel uitmaken van het grotere parkachtige landschap waarin de woningen zich bevinden. De (maat van de) tuin draagt bij aan deze parkachtige opzet. De breedte van de woningen mag, inclusief inpandige bergingen, erkers, veranda's, balkons, aanbouwen en uitbreidingen van de woning, niet meer bedragen dan de breedte van het perceel waarop wordt gebouwd minus 1 meter gedeeld door 2. Dat betekent dat de woning nooit breder wordt dan de helft van de breedte van het perceel.

De breedte van de woning voldoet, wanneer men specifiek naar de rekenmethode kijkt, niet aan de zogenoemde rekenregel.

De gemeente Venlo heeft hierover een advies uitgebracht, waarbij de volgende afwegingen zijn meegenomen:

- *Bij de kavel is sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie omdat de voorgevelrooilijn geknikt is en het perceel taps toeloopt.* De interpretatie van deze regel is bij rechthoekige kavels eenvoudig; hier is echter sprake van een bijzondere situatie.
- *Stedenbouwkundige argumenten om af te wijken van de rekenregel:*
 - Woning heeft een bijzondere ligging op de hoek Henricus Rijvenlaan- Pierre Rassaertsstraat. Er is

- sprake van een hoekkavel met unieke woonkwaliteit (wijds uitzicht op open landschap).
- Landschappelijke kwaliteit en gewenste beleving van de ruimte tussen de woningen blijven behouden, omdat aan weerszijden van de woning voldoende groene ruimte blijft gehandhaafd. Er is voldoende afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrenzen en de twee buurpercelen.
- De doorzichten langs de woning zijn van blijvende aard, omdat de garage inpandig is (i.t.t. vrijstaande garage).
- De vormgeving van de geknikte voorgevel ondersteunt het straatbeeld en accentueert de hoek op een krachtige wijze.
- *De kavel is een parel.* Parels vallen op door hun bijzondere ligging en bevinden zich op een mooie hoek, hebben een wijds uitzicht of liggen in de zichtlijn van een straat en die mag bijzonder zijn. Ze zijn 3 bouwlagen hoog. Door hun prominente karakter wordt voor de parels extra of afwijkende ontwerp inspanning gevraagd, zodat ze bijzondere verschijningen zijn in Nieuw Stalberg. Om de mogelijkheden beter te kunnen benutten hoeven deze woningen niet in de rooilijn te staan. Ze zullen niet voor de rooilijn gebouwd kunnen worden, maar kunnen wel verder naar achteren of gedraaid ten opzichte van de buurwoningen geplaatst zijn. De begane grond ligt achter de rooilijn aan de Henricus Rijvenlaan, maar de 1e verdieping ligt in de rooilijn.
- *1e verdieping in aanduiding bijgebouw.* De 1e verdieping zweeft slechts minimaal boven de aanduiding bijgebouwen en is volledig onderdeel van het hoofdgebouw. Gezien de beperkte overschrijding en het integraal onderdeel zijn van het hoofdvolume is deze situering stedenbouwkundig acceptabel.

Het (bouw-)plan is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling gezien bovengenoemde overwegingen. De overschrijding van de maximale breedte van de woning en de ligging van de 1e verdieping buiten het bouwvlak is in dit specifieke geval stedenbouwkundig acceptabel.

3. Planologische aspecten

3.1 Inleiding

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

3.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

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

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

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

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een woning. De woning is een geluidgevoelig object, zodat wegverkeerslawaai hier een rol spelen. Daarom is voor de locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (M&A Omgeving, nr. 218-VPR-wl-v1, d.d. 8 oktober 2018).

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de

geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (Rijkswegen) en 63 dB (overige wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de woning een geluidsbelasting wordt geproduceerd van 42 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Postweg. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn daarom hier niet verder van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Railverkeerslawaai en industrielawaai zijn niet van toepassing op de locatie.

3.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 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.

3.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

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

Onderzoek

In maart 2009 is door Heijmans Infra Techniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor fase 3 van het bestemmingsplangebied. Conclusie van dit bodemonderzoek is dat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium zijn aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten cadmium zijn van dusdanig geringe aard dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk was. Op 9 juni 2009 is hiertoe door de gemeente Venlo een bodemgeschiktheidsverklaring uitgegeven voor de percelen waarop de ontwikkeling van Stalberg, fase III zal plaatsvinden. Onderhavige locatie valt qua ligging in dit gebied, zodat de bodem akkoord verklaard kan worden.

Voor genoemd bodemonderzoek is inmiddels gedateerd, maar op basis van de in de gemeentelijke archieven en informatiesystemen beschikbare informatie, kan worden geconcludeerd dat er op onderhavig perceel sinds de uitvoering van voorgenoemd bodemonderzoek:

- Geen (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden;
- Geen calamiteiten hebben plaatsgevonden met een bodembedreigend karakter;
- Geen afval op of in de bodem is gebracht.

Daarom is de conclusie van bovenstaand onderzoek nog van toepassing. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Op voorhand zijn er geen belemmeringen uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Onderzoek

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een invloed hebben op onderhavige bedrijfslocatie. Dit aspect is in het bestemmingsplan "Villawijk Stalberg-Oost" reeds verwoord en de uitgangspunten zijn in de tussentijd niet gewijzigd.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

3.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

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

Het groepsrisico

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

Onderzoek

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

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het pompstation van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding aan de Herungerberg. Voor deze inrichting geldt volgens de Risicokaart een plaatsgebonden risicocontour van 270 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze contour. Inzake het groepsrisico vindt in de bestaande situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats.

Spoor

Op enige afstand in westelijk richting van het plangebied is het emplacement Venlo gelegen. Voor het emplacement in Venlo (Prorail) is een QRA uitgevoerd. Het invloedsgebied van de gerangeerde gevaarlijke stoffen op het emplacement is 3.000 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. De plaatsgebonden risicocontour van het emplacement is niet over kwetsbare objecten gelegen.

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen per weg via de Klagenfurtlaan. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg is gelegen op 9 meter uit de rand van de weg. De huidige woning wordt op ruime afstand van deze risicocontour gerealiseerd. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bedraagt in de bestaande situatie minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde en blijft hiermee binnen de normen.

Water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van

175 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen dit invloedsgebied.

Leidingen

Op een afstand van ruim 870 meter is een DPOleiding gelegen (P25, volgnummer 8800). Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingsafstand van deze leiding. Gesteld kan worden dat ten aanzien van deze leiding er geen belemmering geldt voor het plangebied met betrekking tot het groepsrisico.



Figuur : uitsnede Risicokaart Nederland

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. De woning wijzigt namelijk niet wezenlijk van positie, zodat de uitgangspunten van het moederplan nog steeds gelden.

3.7 Kabels en leidingen

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

3.8 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 verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

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

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de

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

Onderzoek

Op de locatie is geen bebouwing aanwezig, geen verharding en geen 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.

3.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

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

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

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken,

moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De woning zal worden aangesloten op de riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater.

Het regenwater van verhardingen en bebouwing zal worden afgevoerd naar een waterberging. 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. Er zal worden aangesloten op de bestaande voorzieningen die al gerealiseerd zijn. Het regenwater van de bebouwing en verhardingen zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

3.10 Archeologie en cultuurhistorie

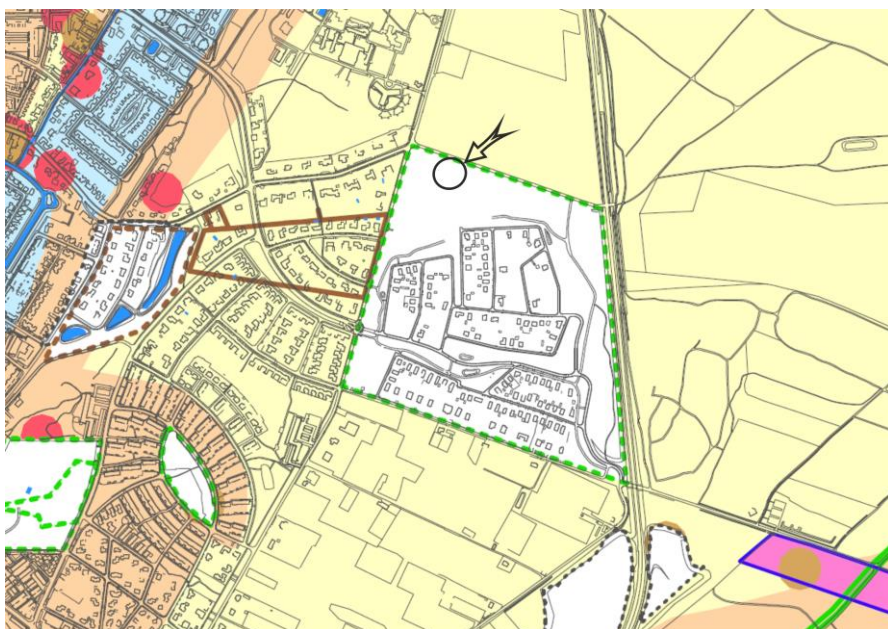
Toetsingskader

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

Onderzoek

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo blijkt dat aan het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde is toegekend, omdat in het verleden reeds archeologisch onderzoek in het gebied heeft plaatsgevonden en de locatie vervolgens archeologisch is vrij gegeven.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2005 (RAAP-notitie 1213, juni 2005). Tijdens het veldonderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden voor archeologische vindplaatsen. Tevens zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen in het gebied aanwezig. Vervolgonderzoek was niet nodig en het gebied is dan ook archeologisch vrijgegeven.



Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

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

3.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

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

Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

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

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt dus niet in het gedrang en blijft goed benut. 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. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op onderhavige ontwikkeling.

3.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woning met afwijkende breedte en ligging buiten het bouwvlak belemmeren.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van een woning aan de Henricus Rijvenlaan ong. 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.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van een woning met een grotere breedte dan het bestemmingsplan toelaat en met een verdieping die juist buiten het bouwvlak is gesitueerd.

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.