

Ruimtelijke onderbouwing 'Oude Turfstraat 54, Venlo'

Gemeente Venlo



Ruimtelijke onderbouwing

‘Oude Turfstraat 54, Venlo’

Gemeente Venlo

Ruimtelijke onderbouwing:

Bijlagen

Besluitgebied:

Schaal 1:500

Datum:

3 maart 2011

Projectgegevens:

ROB02-HSVZ00001-01b

TEK02-HSVZ00001-01b

Identificatienummer:

p.m.

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

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	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	12
4.3	Luchtkwaliteit	14
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	16
4.9	Flora en fauna	17
4.10	Archeologie	18
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19
6	Motivering vrijstelling	21

Separate bijlagen:

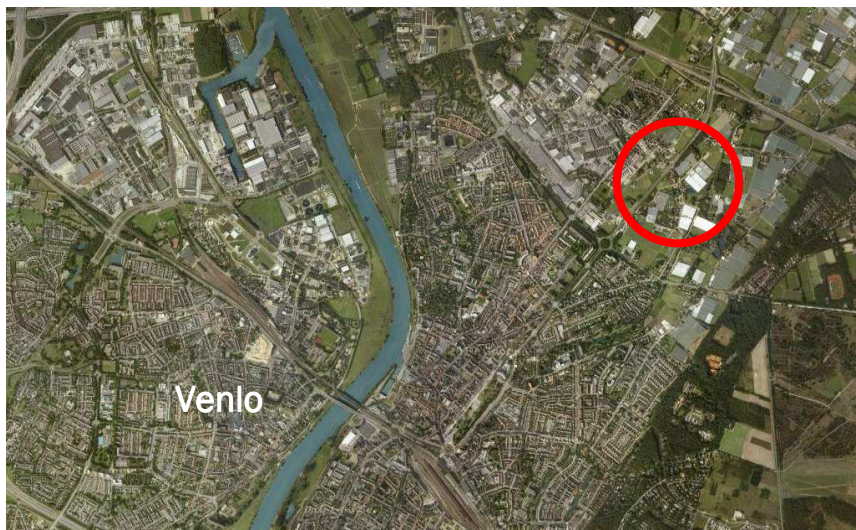
- Econsultancy b.v., verkennend bodemonderzoek, december 2009
- Geonius, verkennend bodemonderzoek, februari 2011
- Tritium Advies b.v., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1), april 2010
- Tritium Advies b.v., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 2), februari 2011
- Croonen Adviseurs, HNO-tool berekening waterparagraaf, maart 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van de woning aan de Oude Turfstraat 56, in woongebied 't Ven in Venlo, wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De ontwikkeling van deze vrijstaande woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen woning te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. De gemeente is voornemens hiervoor een omgevingsvergunning voor te verlenen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is hier onderdeel van.

Het plangebied beslaat het gehele perceel C 4729, kadastraal bekend gemeente Venlo. De ligging van het plangebied en een globale plangrens zijn weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.



Ligging plangebied (bron: Google Maps 2010)

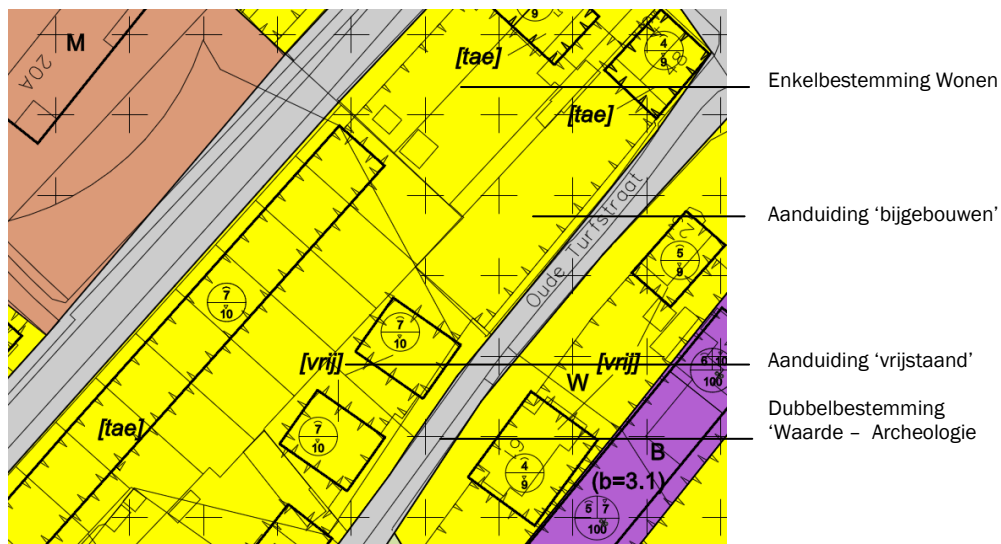


Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps 2010)

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Oude Turfstraat 54 en voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de voorgenomen woning. Omdat het gaat om een beperkte herziening van het bestemmingsplan, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan.

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'. Het voorgenomen initiatief past wat betreft bestemming binnen de geldende regels. Het opgenomen bouwvlak ter plaatse is echter niet toereikend voor het voorgenomen initiatief. De bouw van hoofdgebouwen (waaronder een woning) is volgens de regels alleen toegestaan binnen een bouwvlak. De te bouwen woning valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het initiatief is daarom strijdig met het geldende bestemmingsplan.



Uittreksel verbeelding bestemmingsplan 't Ven

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 Ossenbergh, 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. Onlangs is op de plek van de kerk een Multifunctioneel Activiteitencentrum 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.

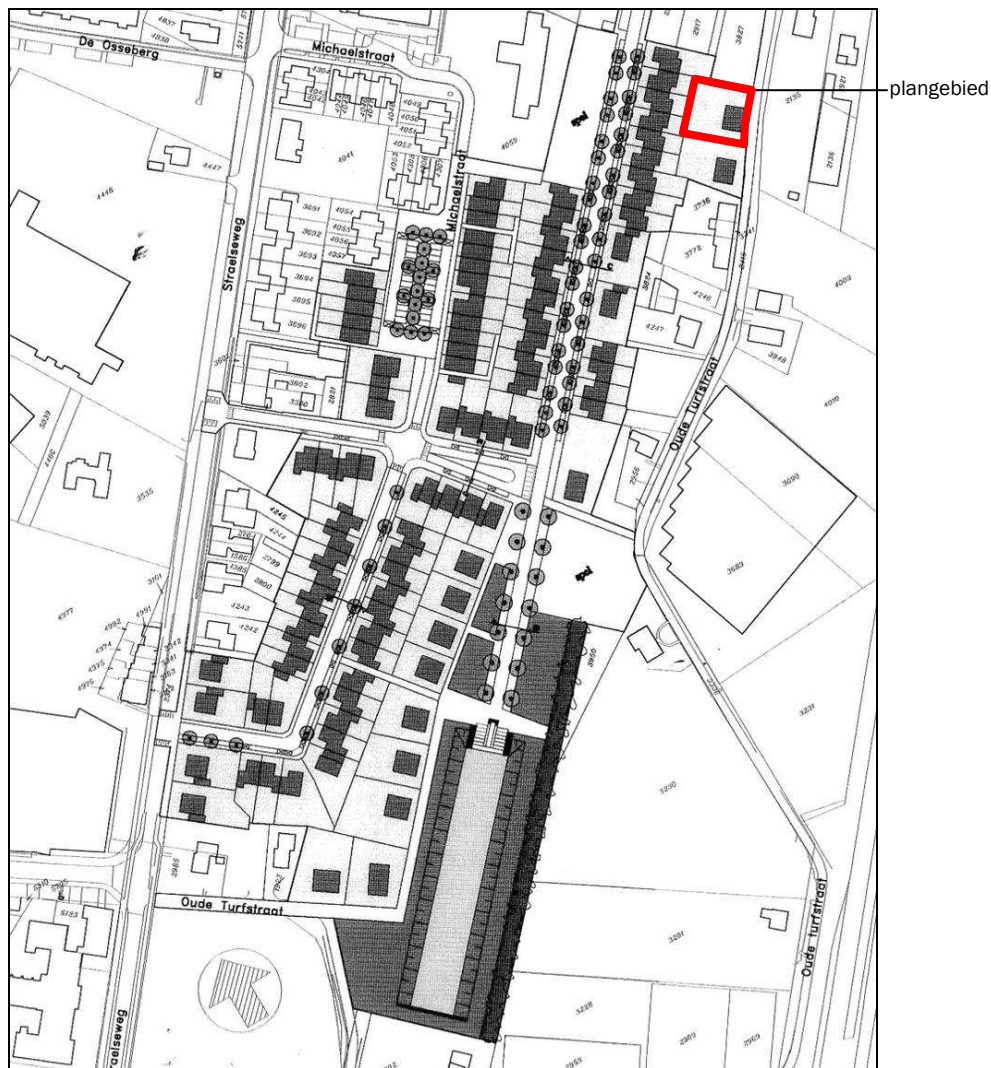
De Oude Turfstraat is een landelijke weg met verspreid liggende bebouwing. Ter hoogte van het plangebied is de bebouwing meer geconcentreerd. Door diverse woningbouwactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied vergroot de bebouwingconcentratie ter plaatse. Deze woningen hebben een traditionele 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 ontwikkelingsinitiatieven aan de Oude Turfstraat al opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor 't Ven-Zuid.

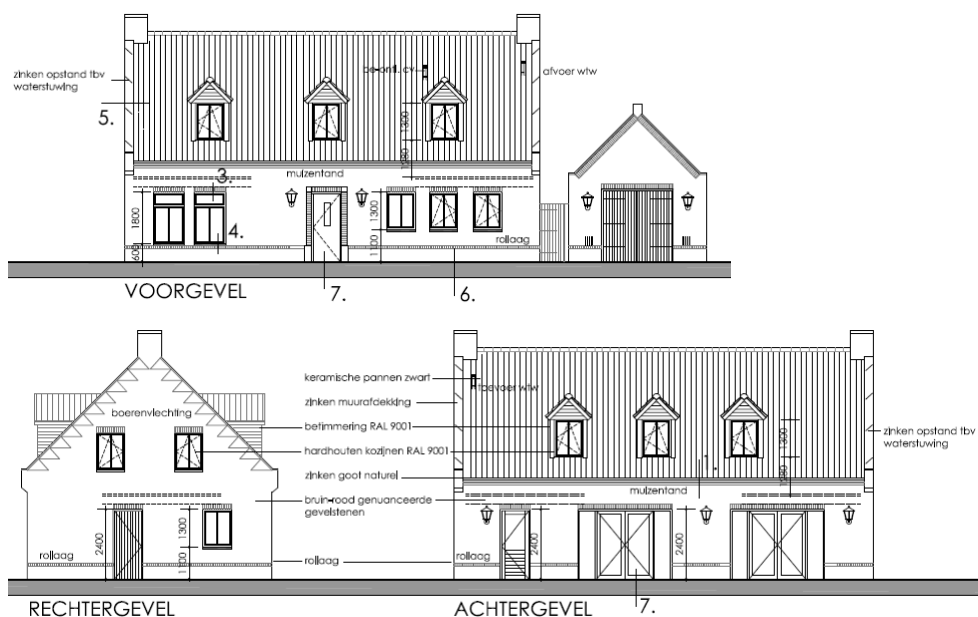


Stedenbouwkundig plan 't Ven-zuid (bron: bestemmingsplan 't Ven)

2.2 Projectprofiel

Het plan betreft de bouw van één vrijstaande woning. In eerste instantie waren er aan de Oude Turfstreek drie nieuwe woningen geprojecteerd, waarvan twee reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De meest zuidwestelijke van deze woningen is reeds gerealiseerd. De voorgenomen woning valt echter gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, maar zal wat betreft uitstraling en massa passend zijn bij de reeds gebouwde woning en de bebouwing in de omgeving. De woning was al opgenomen in het beeldkwaliteitplan voor 't Ven-Zuid, zij het anders gesitueerd. 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. Op navolgende afbeeldingen wordt de voorgenomen bebouwing verduidelijkt.



Gevelaanzichten woning (bron: Architectenbureau P.H. Hendricks)



Situatieschets voorgenomen woning (bron: Architectenbureau P.H. Hendricks)

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 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 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.

In het streekplan geldt voor het plangebied het perspectief Stedelijke bebouwing (P9): De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Er is een grote variatie aan leef- en werkmilieus.

3.2 Gemeentelijk beleid

De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. In de Ruimtelijke Structuurvisie is gekozen voor het ruimtelijk structuurconcept 'Krachtige kernen in een robuust casco'. In deze structuur kunnen de doelstellingen voor het ruimtelijk beleid van Venlo het best gerealiseerd worden.

De essentie van deze uitwerking is geoperationaliseerd in een aantal principes die gezamenlijk de kern van de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo vormen. Voor het plangebied is principe 7, 'Wonen en werken in leefbare kernen' van toepassing:

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 woning toegestaan. Er moet vastgesteld worden of er voor het plan belemmerende bodem- en/of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Hiertoe heeft Geonius op 26 oktober 2010 voor het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het rapport, d.d. februari 2011, behorende bij dit onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

De toplaag (0,0-0,5 m-mv) op het perceel sectie C nummer 4771 bevat een licht verhoogde PAK-gehalte. Het verhoogde PAK-gehalte kan als gebiedseigen met een niet-gebiedseigen kwaliteit worden beschouwd. Het grondwater bevat een sterk verhoogde nikkelconcentratie, een matig verhoogde kobaltconcentratie en licht verhoogde concentraties barium en lood. De verhoogde gehalten in het grondwater dienen als gebiedseigen te worden beschouwd.

De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) op het perceel sectie C nummer 4729 bevat een licht verhoogd PCB- en cadmiumgehalte. Het verhoogde gehalte aan cadmium kan als gebiedseigen met een niet-gebiedseigen kwaliteit worden beschouwd. Het grondwater bevat een sterk verhoogde nikkelconcentratie, een matig verhoogde kobaltconcentratie en licht verhoogde concentraties barium, koper en nikkel. De verhoogde gehalten in het grondwater dienen als gebiedseigen te worden beschouwd.

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag op basis van onderhavige analyseresultaten aangenomen worden dat de grond overeen zal komen met klasse achtergrondwaarde. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen.

Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk. Geadviseerd wordt om vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd.

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

4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

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.

4.2.1 Akoestisch onderzoek fase 1

In april 2010 is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnr. 1003/023/RV, fase 1). Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Weselseweg. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn hiermee niet zoneplichtig. In gevolge flankerende wetgeving in het Bouwbesluit is bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting de weg Oude Turfstraat (30 km/uur) echter wel meegenomen.

De geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van het wegverkeer op de Weselseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer. 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.

Het volledige rapport is opgenomen als separate bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.2.2 Akoestisch onderzoek fase 2

In februari 2011 is door Tritium Advies een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnr. 1003/023/RV, fase 2). Het doel van dit onderzoek is te bepalen of de nieuw te bouwen woning voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten.

Gecumuleerd bedraagt de geluidbelasting maximaal 57 dB ter plaatse van de voorgevel van het nieuw te bouwen woonhuis. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de wegen Oude Turfstraat (30 km/uur) en de Weselseweg (50 km/uur).

In het onderzoek 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, met een minimumeis van 20 dB.

In het onderzoek (hoofdstuk 4) zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidwering weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidsisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in het onderzoek vermelde waarden.

Het volledige rapport is opgenomen als separate bijlage 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Weselseweg, waarover ter hoogte van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In april 2010 is in het kader van bestemmingsplan 't Ven, waarin het plangebied is gelegen, door Oranjewoud een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ter plaatse niet wordt overschreden. Er worden door het voorgenomen initiatief geen extra woningen aan het gebied toegevoegd (deze zijn al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan). Het groepsrisico neemt derhalve door het onderhavige initiatief niet toe.

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Orde in water; Water in orde". De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.8.1 Locatiestudie

De locatie aan de Oude Turfstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 22m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van circa 40cm 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 is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Verhard terrein	0	450
Onverhard terrein	460	10
Totaal	460	460

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 450 m² tot gevolg hebben.

4.8.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 18 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende 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.

De benodigde (hemel)waterberging vindt plaats aan de hand van infiltratiekratten. Een infiltratiekrat is een van zeer goed waterdoorlatend doek, voorziene vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat is geschikt voor de locatie aangezien er een minimum aan ruimte beschikbaar is en de voorziening geheel ondergronds afgewerkt kan worden. In totaal worden 30 infiltratiekratten gepositioneerd binnen het plangebied, waarbij elke krat een infiltratiecapaciteit van 300 liter per stuk heeft. Ter vergroting van het infiltratieoppervlak worden de infiltratiekratten bovendien in twee rijen geplaatst.

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.

Bij de voorgenomen (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning dient wel rekening gehouden te worden met eventueel in het gebied broedende vogels, omdat er op het perceel beplanting aanwezig is. De verwijdering van deze beplanting vindt derhalve buiten het broedseizoen plaats of na controle op nestplaatsen.

4.10 Archeologie

Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat gere-sulteerd heeft in een Archeologische beleidskaart. De uitgangspunten van dit beleid worden in acht genomen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Volgens de in september 2007 vastgestelde Archeologische Beleidskaart van de gemeente Venlo valt het plangebied in een gebied met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde dat is vrijgegeven voor vervolgonderzoek.

Op basis van een bekende archeologisch vindplaats of vindplaatscontour kan binnen een straal van 50 meter archeologisch onderzoek volgens de ABK worden afgedwon-gen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen archeologische vind-plaatsen bekend, zodat ook op basis hiervan geen archeologisch onderzoek noodzake-lijk is. Voor de betreffende locatie hoeft dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wel is het zo dat indien tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, er een meldingsplicht geldt op grond van de Monumentenwet (artikel 53).

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

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal 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 ruimtelijke onderbouwing 'Oude Turfstraat 54, Venlo' doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

Eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Er dient vooroverleg gevoerd te worden met de betreffende personen en instanties. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en kan in het geval van weinig bezwaren de omgevingsvergunning worden verleend.

De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

6 Motivering vrijstelling

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

Het plan betreft een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan 't Venzuid'. 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. Ten slotte is het initiatief ruimtelijk passend op de onderhavige locatie.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan als haalbaar geacht.