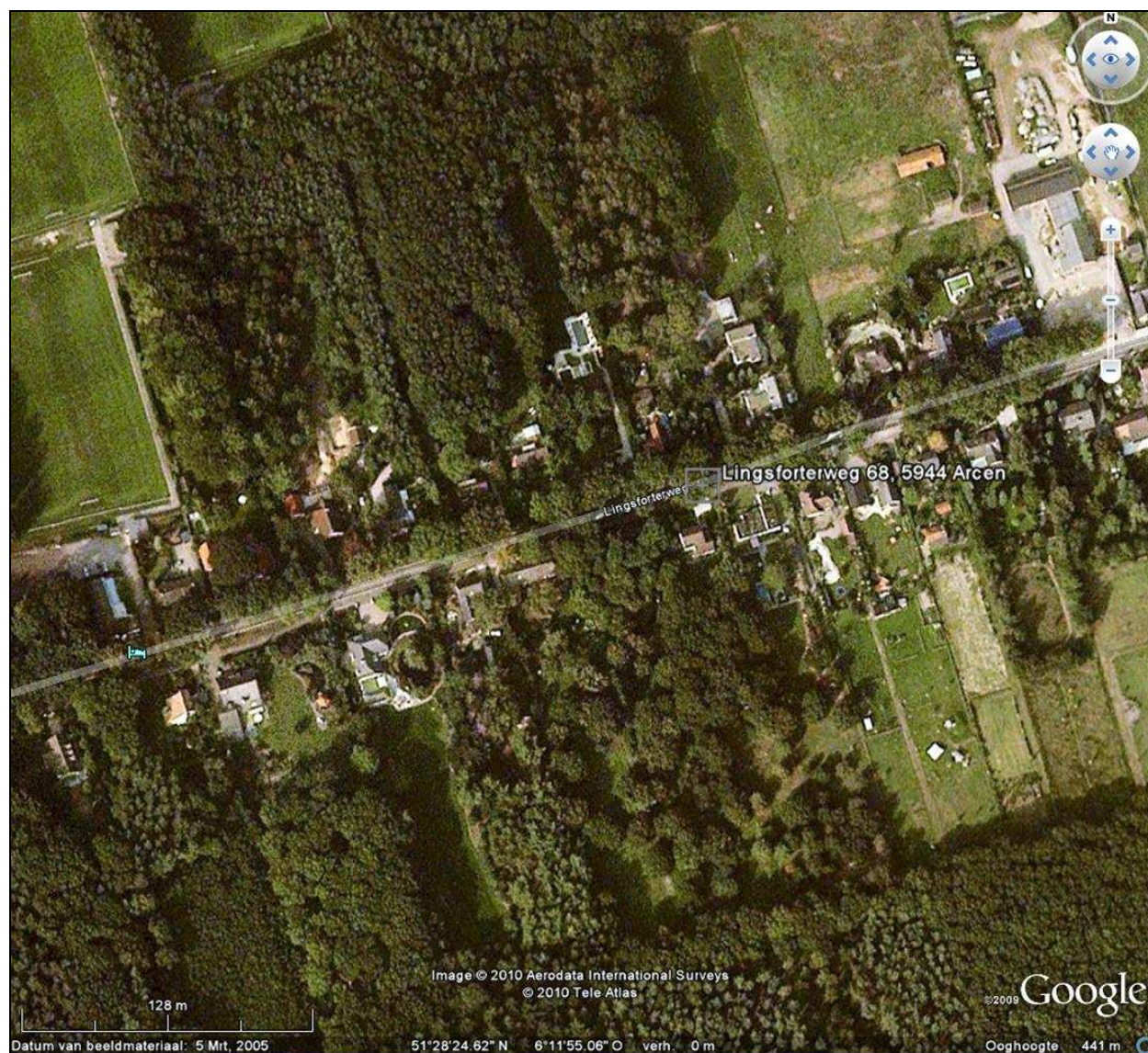


TOELICHTING LINGSFORTERWEG 66 ARCEN (UP-101207-HOL)



Initiatiefnemer:

Fam Holla
Lingsforterweg 68
5944 BE Arcen

Adviseur:

Ir. B. Derikx (Arvalis Advies)
E-mail: bderikx@arvalis.nl
Tel: 06-51902238

Oirlo, 7 december 2010

1. Inleiding	3
2. Beschrijving bestaande situatie	4
3. Beleidskader.....	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
3.2 Provinciaal beleid.....	5
3.3 Gemeentelijk beleid	6
4. Planbeschrijving	10
5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.....	11
5.1 Milieuhinder	11
5.2 Geluidhinder.....	11
5.3 Bodem	11
5.4 Leidingen en infrastructuur	12
5.5 Archeologie	12
5.6 Flora en Faunawet	12
5.7 Natuurbeschermingswet 1998	14
5.8 Watertoets	15
5.9 Externe veiligheid	16
5.10 Luchtkwaliteit	17
5.11 Verkeerskundige aspecten	18
5.12 Stedenbouwkundige aspecten	18
6. Juridische aspecten	21
7. Uitvoerbaarheid	22
8. Overleg en inspraak.....	23
9. Bijlagen	24

1. Inleiding

Fam Holla heeft het initiatief genomen om aan de Lingsforterweg nabij Arcen een nieuwe woning te bouwen tussen Lingsforterweg 64 en Lingsforterweg 68. Deze locatie is onderdeel van de lintbebouwing aan de Lingsforterweg. Het perceel is in totaal ca 6000 m2 groot waarvan 2000 m2 als bouwkaavel gebruikt zal worden.

De locatie is in het bestemmingsplan Lingsfort opgenomen als 'Wonen – Uit te werken' en 'Agrarisch'. Middels een uitwerkingsplan kan de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan.

Ruimtelijke toelichting

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de toelichting aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

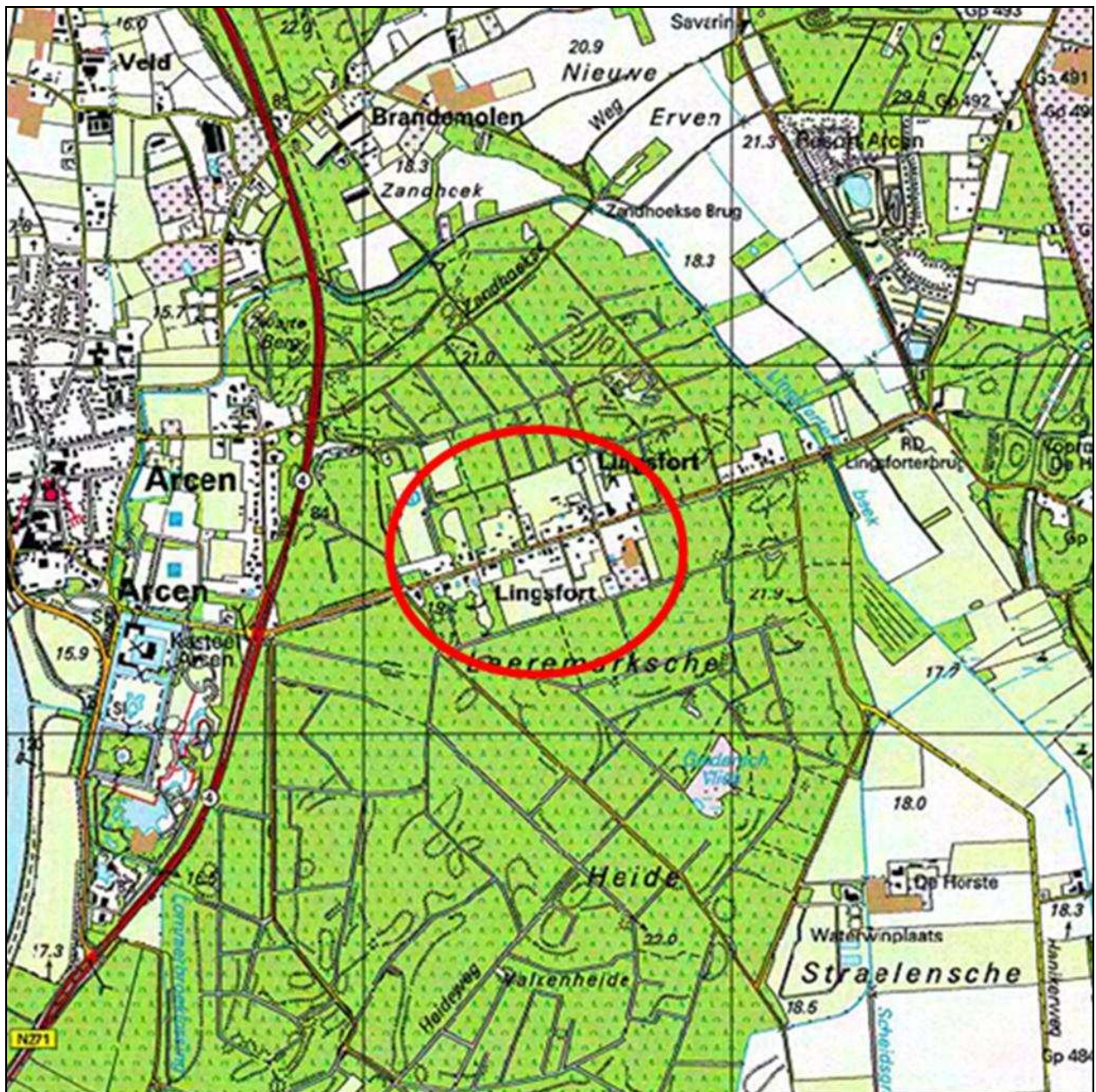
- Een beschrijving van het projectgebied;
- De geldende planologische situatie;
- De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
- Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
- De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
- Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.
- Toetsing aan milieuregelgeving
- Flora en Fauna wet
- Archeologie
- Waterparagraaf

Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de toelichting van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

2. Beschrijving bestaande situatie

De beoogde locatie is gelegen in de kern Lingsfort in het buitengebied van de gemeente Venlo (voormalige gemeente Arcen en Velden) aan de Lingsforterweg te Arcen aan de oostzijde van de dorpskern Arcen. De locatie is gelegen tussen de N271 en de Duitse grens. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen in een bosrijke omgeving. Ten westen van de locatie, op ca 1000 meter, is de kern Arcen gelegen. en 1700 meter richting het oosten ligt de grens met Duitsland.

De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie B, nummer 4573 groot 5.895 m².



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

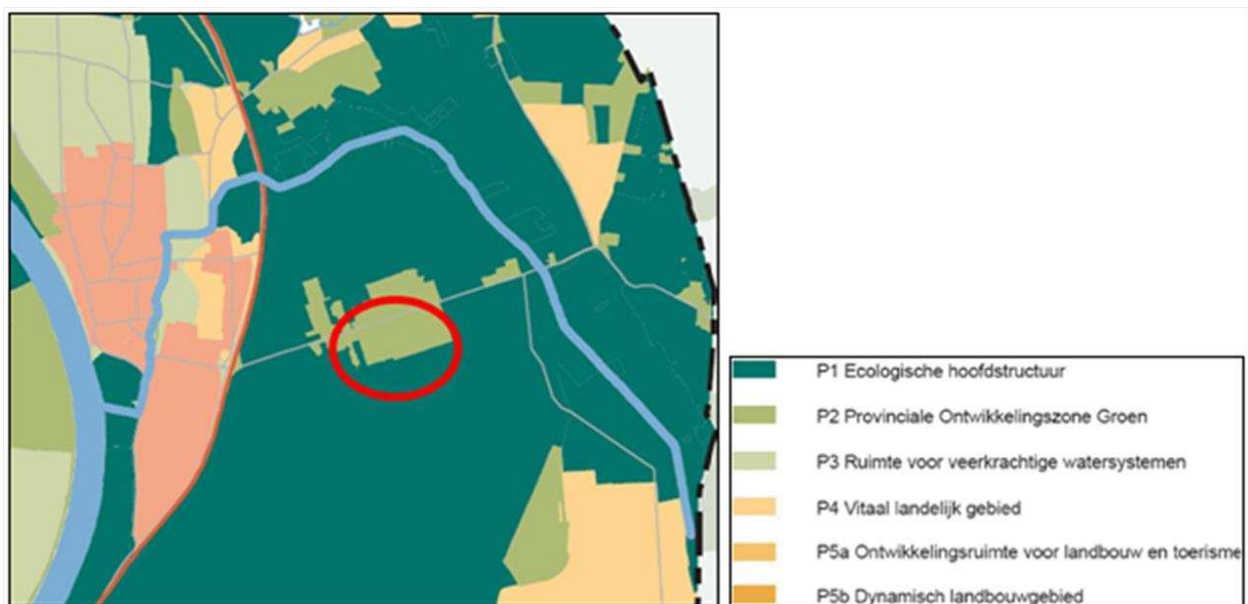
Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Het realiseren van onderhavig initiatief past binnen dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. De laatste aanvulling dateert van 18 december 2009 (POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering – Limburgs Kwaliteitsmenu).



Het plangebied valt binnen het perspectief P2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De POG vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de ecologische structuur in Limburg. In de POG zijn, in tegenstelling tot de EHS, met name landbouwgebieden opgenomen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming, waarbij behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen. Daarnaast zijn het behoud van een goede toeristisch-recreatieve structuur en het behoud van basiscondities voor verbetering van natuur en watersystemen van belang. Het bestaande bebouwingsarme karakter dient behouden te blijven. Het bestemmingsplan Lingsfort (planregels, verbeelding en toelichting) is in overleg met de provincie vastgesteld. Daarmee is fiat gegeven voor de huidige bestemming 'Wonen, nog uit te werken' en is onomstotelijk aangetoond dat de provincie instemt met de toekomstige woningbouwplannen. Een verdere toetsing aan het provinciale beleid is dan ook niet noodzakelijk (Limburgs kwaliteitsmenu/contourenbeleid). De ontwikkeling past binnen de omschrijving in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

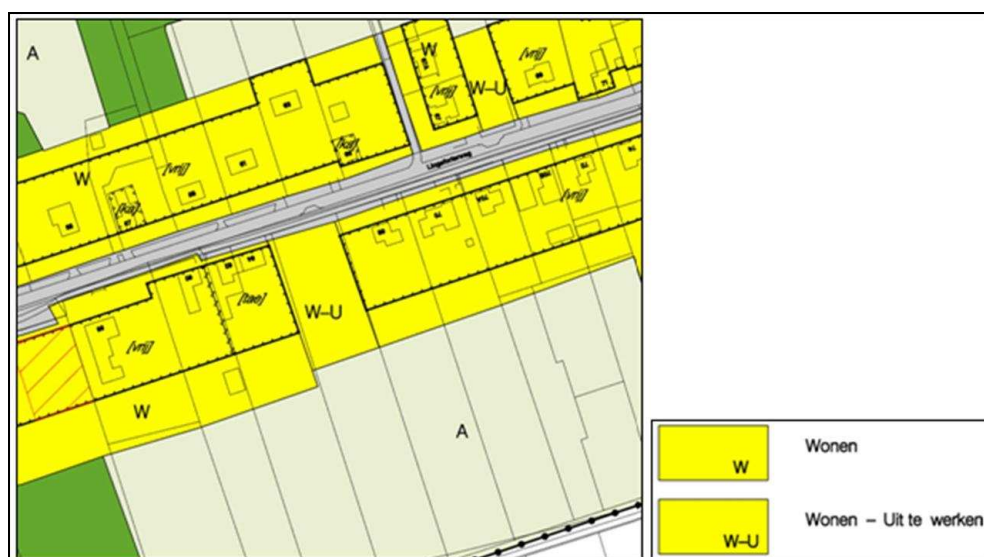
3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Lingsfort

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Lingsfort zoals dat op 20 juli 2009 is vastgesteld. De projectlocatie is in het bestemmingsplan aangeduid als 'W-U (Wonen – Uit te werken)'. De gronden zijn op basis van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan bestemd voor:

- wonen
- aan-huis-verbonden beroepen
- tuinen, erven en verhardingen
- voorzieningen voor verkeer en verblijf
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Op deze gronden mogen op basis van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien toepassing wordt gegeven aan de uitwerkingsregels.



Op basis van het vigerende bestemmingsplannen is een bouwverbod van kracht zolang de bestemming 'wonen' niet is uitgewerkt. Derhalve is het project alleen te realiseren middels een uitwerkingsplan waartoe de onderhavige ruimtelijke toelichting is opgesteld. Daarnaast zijn tevens een 'verbeelding' en 'planregels' opgesteld.

Toelichting Bestemmingsplan Lingsfort

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Lingsfort zijn een viertal locaties beschreven waar indirect ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden waaronder onderhavige locatie tussen Lingsforterweg 64 en 68.

Op elk van deze percelen is ruimte voor de realisering van één vrijstaande woning. Hierdoor worden drie open plekken in de bebouwingsstructuur van Lingsfort opgevuld en wordt de bebouwingskarakteristiek van de kern versterkt. Qua maat en schaal wordt met de ontwikkelingen aangesloten op de bestaande woningen aan de Lingsforterweg. De situering van de woningen op het perceel zal vergelijkbaar zijn met de situering van de belendende panden. Ook met de grootte van de woningen zal worden aangesloten bij de karakteristieken van de omliggende woningen.

Op dit moment zijn de exacte ontwikkelingen nog niet bekend. Daarom is geen directe bouwtitel opgenomen, maar is voor beide percelen een uit te werken woonbestemming opgenomen. Wanneer de plannen voor de realisering van de extra woningen verder zijn uitgekristalliseerd, kunnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden door middel van een uitwerkingsplan.

Onderhavig initiatief betreft de uitkristallisering van de woningbouwplannen tussen Lingsforterweg 64 en 68. Door het opstellen van het uitwerkingsplan wordt de geboden weg conform bestemmingsplan Lingsfort bewandeld.

Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De Strategische visie is vastgesteld op 14 april 2005. De Strategische visie wordt weergegeven in vijf ambities:

- leven en welzijn koesteren
- wonen en werken op maat
- bezoeken en recreëren bevorderen
- intensief samenwerken in de regio
- daadkrachtig besturen

Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat. In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld:

- Velden draagt zorg voor het gemeentedekkend winkelveorzieningsniveau en een gezondheidscentrum.
- In Lomm wordt een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat gecreëerd om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Het bouwen van luxe woningen aan het water draagt hieraan bij.

- In Arcen wordt het historisch-toeristisch karakter versterkt. De kern kan zich ontwikkelen als de toeristische parel in de Maasduinen.

In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeenteatlas 2015 is de gemeentelijke structuurvisie verwoord. De bestaande situatie en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn geanalyseerd op basis van de lagenbenadering. Hierbij zijn de waarden uit de onderste lagen (water, natuur en landschap) leidend bij de gemaakte keuzes voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij is de realisering van voldoende woningen van belang; enerzijds om te voorzien in passende huisvesting voor de eigen bevolking (met name voor ouderen), anderzijds om nieuwe inwoners van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken, om zo de bevolkingsafname te beperken en de bevolkingsverdeling evenwichtiger te maken. Woningbouwontwikkeling is met name voorzien in en rond de kernen Arcen, Lomm en Velden. Qua bedrijvigheid zijn de mogelijkheden beperkt. Op bedrijventerrein Spikweien zijn nog enkele mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsing van bedrijven van elders uit de gemeente. In nieuwe bedrijventerreinen zal, gezien het provinciaal beleid, niet meer mogen worden voorzien.

In de Gemeenteatlas zijn voor de grotere kernen binnen de gemeente (Arcen, Velden en Lomm) ontwikkelingsmodellen opgenomen. Voor Lingsfort is aangegeven dat de oude ontginningsstructuur nog duidelijk herkenbaar is. Vanwege de ligging in het bos, dat een functie heeft als natuurgebied, is uitbreiding van Lingsfort met woningbouw niet wenselijk.

De Gemeenteatlas kent een aantal sectorale uitwerkingen waarin de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur en toerisme/recreatie zijn verwoord.

Masterplan Arcen en Velden

Het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007) is een uitvloeisel van de Strategische visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalfstal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm. In het Masterplan is geconcludeerd dat in de gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren.

Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2- persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitsverhouding en het bouwen voor doorstroming. In het Masterplan zijn voor Lingsfort geen ontwikkelingen voorzien.

Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten.

In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

- te weinig aanbod grotere woonruimten;

- meer ouderen en kleine huishoudens;
- scheve verdeling regionale woningvoorraad;
- leefbaarheid onder druk.

Van belang voor de komende jaren is een aantrekkelijk woonklimaat met een compleet pakket voorzieningen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op kwaliteit, maar er is ook aandacht voor kwantiteit: de gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen. Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

- woonbeleid met kwaliteit (woonvoorkeuren, differentiatie, doelgroepen, duurzaamheid);
- voortgang productie en herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg op maat.

Samenvatting gemeentelijk beleid

Zoals is beschreven in het bestemmingsplan Lingsfort is de gewenste ontwikkeling met betrekking tot de vrijstaande woning tussen Lingsforterweg 64 en 68 conform het vigerende bestemmingsplan (zie toelichting en uitwerkingsmogelijkheid). Tevens vormen de Strategische visie 2015 en de Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4. Planbeschrijving

Het project behelst de bouw van 1 burgerwoning aan de Lingsforterweg te Arcen. De bouwka­vel is ongeveer 2000 m². De omgeving kenmerkt zich als een bosrijke omgeving waar mooie woningen zijn gesitueerd.

Op onderhavige foto's is de locatie weergegeven.



De beoogde planologische situatie voor de projectlocatie is 'wonen'.

5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Milieuhinder

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen veehouderijen, waardoor geur geen belemmerende factor zal zijn.

5.2 Geluidhinder

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Lingsfort is voor het hele plangebied (Lingsforterweg) een akoestisch rapport opgesteld. Speciale aandacht is geschonken aan o.a. onderhavige locatie tussen Lingsforterweg 64 en 68 aangezien conform de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verricht diende te worden. Dit omdat sprake was van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de werkingssfeer van de weg (Lingsforterweg). Met behulp van standaardrekenmethode II is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de drie woningen (waaronder onderhavige woning) niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB. Het college van burgemeester en wethouders van Arcen en Velden heeft bij besluit van 17 juni 2009 hogere grenswaarden verleend. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet haalbaar. De woningen met een hogere waarde dan 53 dB hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

5.3 Bodem

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Lingsfort is een historisch bodemonderzoek verricht (februari 2009). Het bodemonderzoek had betrekking op o.a. het plangebied tussen Lingsforterweg 64 en 68. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat in het kader van het uitwerkingsplan nog een bodemonderzoek moet worden verricht.

Derhalve is door Ökocare een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (gerapporteerd in juli 2010 – bijlage 1):

In verband met de geplande nieuwbouw en de wijziging van de bestemming is op de locatie Lingsforterweg 68 te Arcen een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. de onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van ca 5.000 m². op de onderzoekslocatie zijn vijftien boringen verricht waarvan drie boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Één boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0, meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op en de wijziging van de bestemming van de onderzoekslocatie. Voor het grote verschil in het aangetroffen gehalte koper in het grondmengmonster GM-1 en de separate monsters kan op basis van de voorliggende gegevens geen verklaring worden gegeven. Mogelijk is een deeltje met een sterk verhoogd kopergehalte in het mengmonster terecht gekomen, waardoor ook na

heranalyse het gehalte koper in het mengmonster sterk verhoogd bleek te zijn. Gezien de resultaten van de aanvullende analyses kan worden gesteld, dat er geen sprake is van een verontreiniging met koper op het noordelijke deel van de locatie.

5.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Hierdoor zijn er ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen aan de orde.

5.5 Archeologie

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door ArcheoPro op onderhavige locatie archeologisch onderzoek verricht (gerapporteerd in juli 2010 – bijlage 2):

Op 17 juni 2010 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Lingsforterweg te Arcen. Het archeologisch onderzoek betrof een IVO-O met bureaustudie. Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het paleolithicum tot en met neolithicum. Voor nederzittingsresten vanaf het laatneolithicum tot en met de vroege middeleeuwen werd een hoge verwachting toegekend. Resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd werden gezien de ligging in buitengebied niet verwacht. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 13 boringen gezet met behulp van een zandguts en na boring met megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied geroerde werd tot diep in de C-horizont. Deze verstoring werd veroorzaakt in het recente dan wel subrecente verleden en hangt mogelijk samen met de ontginning van Lingsfort. Door een zeer slechte doorlaatbaarheid van de bodem werd de bodem losgewoeld teneinde deze doorlaatbaarheid te verbeteren.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.6 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- algemene soorten (FF1)
- overige soorten (FF2)
- streng beschermde soorten (FF3)

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Natuurloket

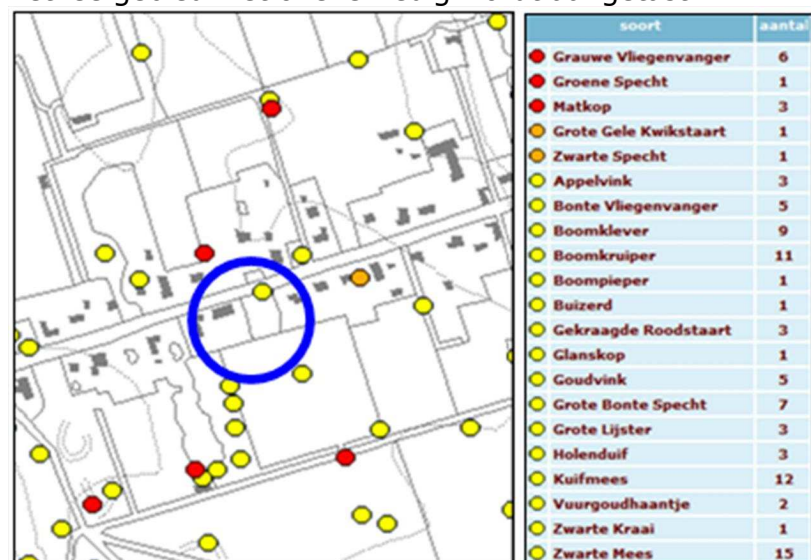
Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. In het kilometervak waarin de beoogde locatie aan de Lingsforterweg gelegen is wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van zoogdieren, broedvogels, reptielen en amfibieën.



Rapportage voor kilometerhok X:211 / Y:387							
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*
Vaatplanten						niet	-
Mossen						niet	1975-1990
Korstmossen						niet	1997-2007
Paddestoelen						niet	1992-2007
Zoogdieren	8	1				slecht	26-50%
Broedvogels			1			goed	0%
Watervogels						niet	1996-2007
Reptielen		3		1	2	goed	96/97-06/07
Amfibieën	4	1				redelijk	51-100%
Vissen						niet	1992-2007
Dagvlinders						redelijk	1998-2008
Nachtvlinders						niet	1992-2007
Libellen						niet	51-100%
Sprinkhanen					0	slecht	1992-2007
Overige ongewervelden						niet	1993-2007

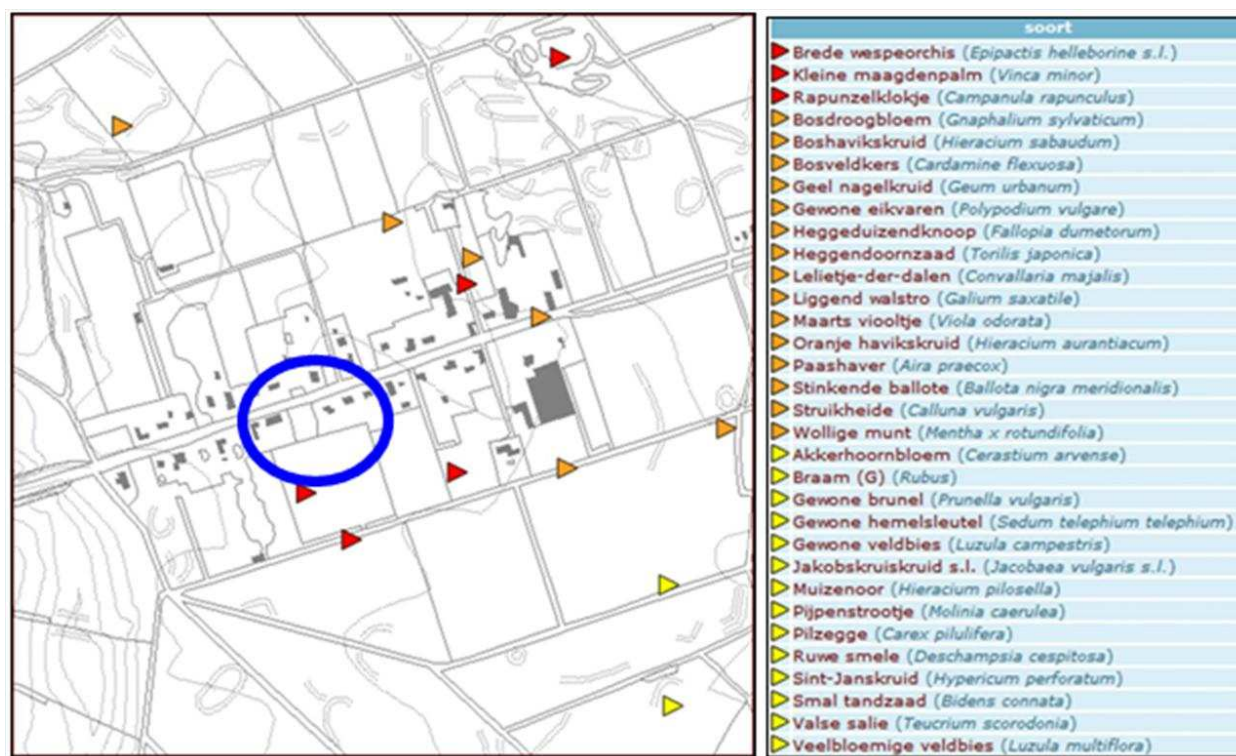
Gegevens broedvogels

Voorgaande bevinding wordt bevestigd door de natuurgegevens van de provincie Limburg. Uit de inventarisatie van de provincie Limburg van de in de omgeving voorkomende broedvogels blijkt dat er in de nabijheid van de locatie broedvogels waargenomen zijn. In de buurt van het plangebied is in 2005 een Boomkleveresignaleerd. Deze soort komt de laatste jaren mee voor dan voorheen en staat niet op de rode lijst. Bovendien vormt de gewenste woningbouw géén belemmering aangezien het leefgebied niet onevenredig wordt aangetast.



Gegevens beschermde planten

Uit de inventarisatie van de in de omgeving voorkomende plantensoorten blijkt dat er op de locatie zelf geen beschermde plantensoorten voorkomen. Wel zijn er in de omgeving een beperkt aantal flora en faunawet soorten aangetroffen.



Op basis van bovenstaande wordt verondersteld dat geen soorten aanwezig zijn welke in het kader van de Flora- en Faunawet bescherming behoeven. Echter gezien de aard van het projectgebied met de bomen, de onderbeplanting en de aanwezige vegetatie én gezien de natuurlijke omgeving in het bos is tevens een veldinventarisatie uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan Flora en Fauna is als bijlage 3 toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voortgang van onderhavig project.

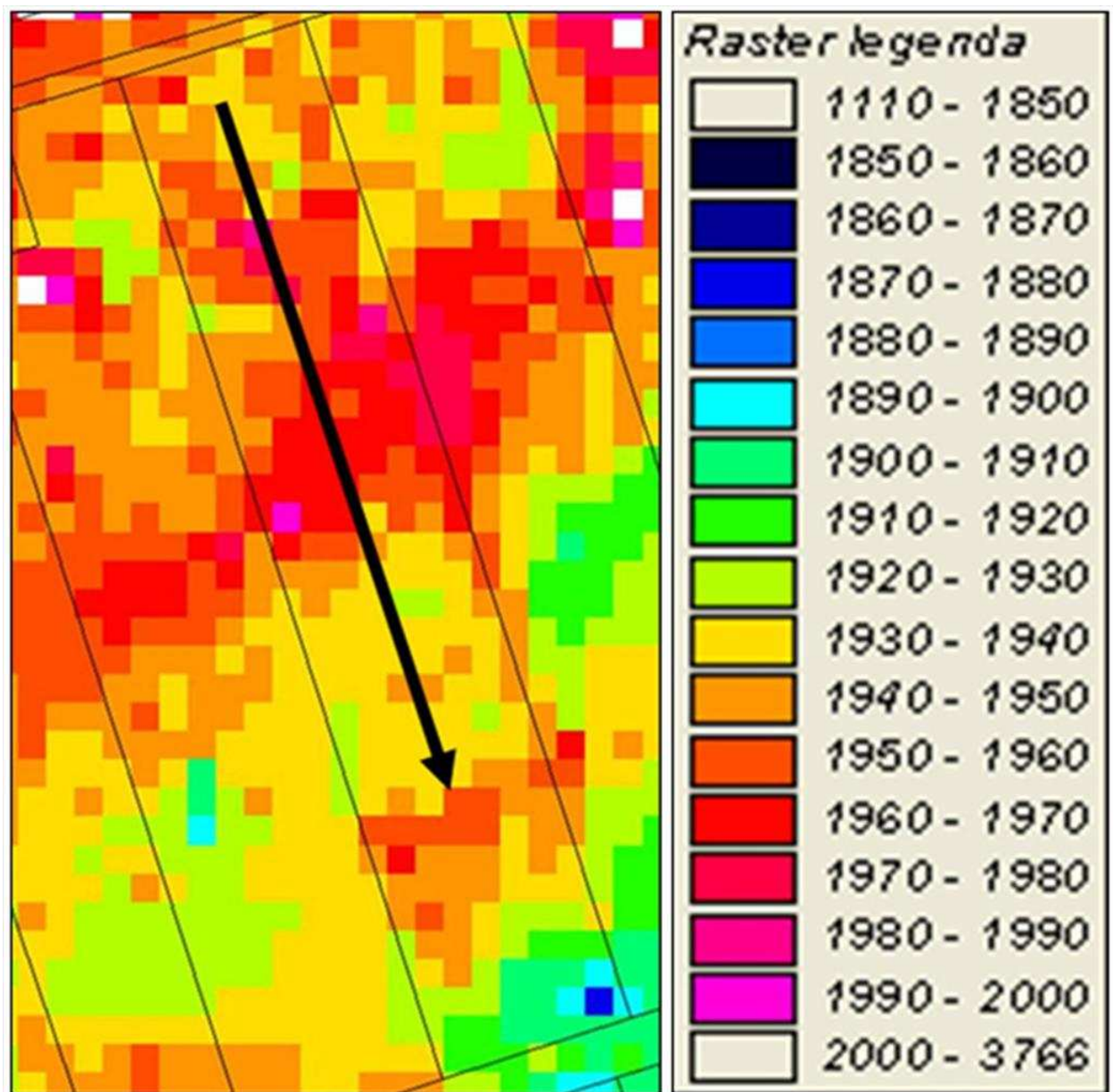
5.7 Natuurbeschermingswet 1998

Het is verboden om zonder vergunning, of in strijd met vergunning verbonden voorschriften projecten te realiseren die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000 – gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben.

Het onderhavig project betreft de ontwikkeling van een woning. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 – gebied bedraagt slechts 150 meter. De realisatie van de woning heeft echter geen negatieve consequenties voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 – gebied 'Maasduinen'. De woning wordt gerealiseerd te midden van reeds bestaande bebouwing. Er is sprake van een lintbebouwing waarbinnen een ruimte wordt benut voor bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een inbreuk en er is geen negatief effect op de instandhoudingdoelen van het Natura 2000 gebied 'Maasduinen'. Derhalve is de geplande activiteit niet vergunningsplichtig en kan het project doorgang vinden.

5.8 Watertoets

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. De gronden worden door het Waterschap Peel- en Maasvallei (WPM) aangeduid als kleigronden en infiltratiegronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 140 – 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 180 – 120 cm beneden maaiveld. Het perceel is nagenoeg vlak maar helt zeer licht af in zuidelijke richting.



Door het waterschap peel en maasvallei is aangegeven dat voor projecten met een verhard oppervlak van minder dan 2000 m² de toetsing wordt overgelaten aan de betreffende gemeente. Uitgaande van een gemiddeld woonoppervlak per woning van maximaal 500 m² (inclusief verharding) bedraagt het verhard oppervlak minder dan 2000 m², waardoor een beoordeling door het waterschap niet behoeft plaats te vinden. Het hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren woning zal ter plaatse in de bodem infiltreren. Er zal in ieder geval een bui van 84 mm (T = 100) in opgevangen

kunnen worden. De oppervlakte van bebouwing + verharding welke gerealiseerd wordt betreft in totaal 500 m². Over deze oppervlakte dient het hemelwater opgevangen te worden bij relevante regenbuien (eens per 10 en eens per 100 jaar)

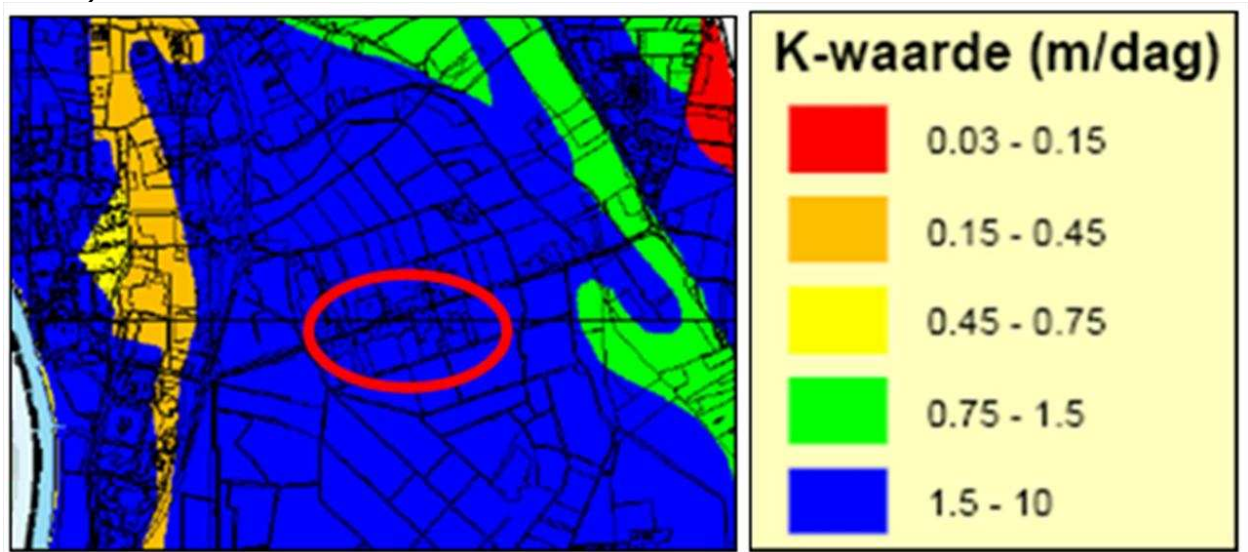
Regenval bij T = 10

500 x 50 mm = 25 m³ hemelwater

Regenval bij T = 100

500 x 84 mm = 42 m³ hemelwater

Deze hoeveelheden kunnen op eigen terrein makkelijk infiltreren zonder dat daar aparte infiltratievoorzieningen voor nodig zijn. Het perceel helt zeer licht af in zuidelijke richting en de oppervlakte van het perceel bedraagt bijna 6000 m². Bovendien betreft de planlocatie gronden die zeer goed doorlatend zijn. Infiltratie is hier heel goed mogelijk tenzij sprake is van een kwelgebied waar het grondwater ondiep aanwezig is (0,5 meter).

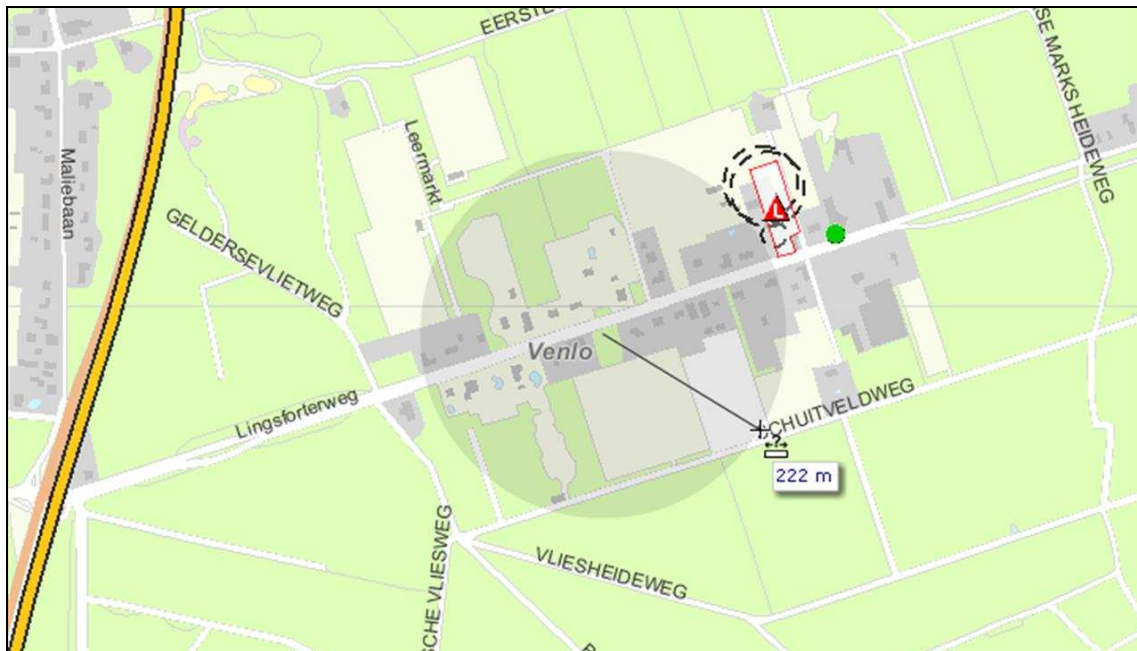


Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

De te realiseren woning behoort niet tot de doelgroep risicoveroorzakende bedrijven en / of transportassen. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 550 meter van de autoweg N271. Deze weg wordt niet aangeduid als een risicoveroorzakende transportas en vormt mede door de grote afstand geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. De locatie is niet gelegen binnen de risicocontouren van omliggende bedrijven zoals het LPG-tankstation aan de Lingsforterweg.

Gezien het ontbreken van externe veiligheidsrisico's in de nabijheid van de bouw kavels/woningen is het opstellen van een veiligheidsparagraaf niet van toepassing.



<http://portal.prvlimburg.nl/risicokaart/risicokaart.html>

5.10 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreinigingen aan te pakken
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een voorlopige looptijd tot 1 augustus 2014.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor als:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 1% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.11 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De ontsluiting van Lingsfort vindt plaats via de Lingsforterweg. De Lingsforterweg sluit ten westen van de kern aan op de Rijksweg (N271) en de kern Arcen. In oostelijke richting sluit de Lingsforterweg aan op de L480 in Duitsland. De Lingsforterweg is één van de spaarzame directe oost-westverbindingen tussen de hoofdinfrastructuur op Nederlands en Duits grondgebied en wordt zodoende benut door verkeer tussen de kernen in de oostelijke Maasvallei, waaronder Arcen, en de kernen op Duits grondgebied. Ter hoogte van Lingsfort kent de Lingsforterweg een 50 km/h – regime. Verder bestaat de wegenstructuur van Lingsfort uit enkele smalle wegen, met een richting loodrecht op de Lingsforterweg. Via deze wegen zijn de woningen die op grotere afstand van de Lingsforterweg staan bereikbaar.

De N271 is de belangrijkste verbinding tussen Venlo en de noordelijk daarvan gelegen kernen en vormt daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg voor een groot aantal dorpen aan de oostzijde van de Maas. Via deze weg zijn in het zuiden Venlo en de A67 bereikbaar.

Parkeren

De locatie is meer dan groot genoeg om op de locatie zelf te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte zodat geen gevaarlijke situaties ontstaan door geparkeerde of manoeuvrerende auto's aan/bij de Lingsforterweg.

5.12 Stedenbouwkundige aspecten

Bij de realisatie van de woning dienen ook de stedenbouwkundige aspecten meegenomen te worden. De locatie en omgeving worden gekenmerkt door de verschillende groenstructuren waarbij aangesloten zal worden.

Bebouwingsstructuur

De kern Lingsfort bestaat uit een enkele weg, de Lingsforterweg, met aan weerszijden daarvan bebouwing. Deze bebouwing bestaat met name uit relatief grote vrijstaande woningen. De woningen zijn gerealiseerd in een losse setting en kennen een grote verscheidenheid aan architectuur. De meeste woningen zijn op relatief korte afstand van de weg gesitueerd, maar enkele panden staan verder achterop het perceel. Op twee locaties in het oostelijk deel van Lingsfort zijn woningen gesitueerd op percelen die

achter de eerste rij met bebouwing liggen. Deze woningen staan op grotere afstand van de weg en zijn bereikbaar via straten die loodrecht op de Lingsforterweg staan.

De woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen en zijn in de meeste gevallen voorzien van een kap. Een aantal woningen heeft een plat dak. Het karakter van de woningen is bijzonder divers. Naast historische boerderijen, die inmiddels in gebruik zijn als woning, komen ook recentere panden voor met een eigentijdse uitstraling.

Naast grondgebonden woningen is in Lingsfort een aantal afwijkende panden aanwezig. Het meest in het oog springend zijn het tuincentrum en het tankstation met supermarkt in het oostelijk deel van de kern. Deze panden, met name die van het tuincentrum, hebben een grotere maat dan de woningen. De bebouwing van de overige afwijkende functies (horeca en detailhandel) past qua maat en schaal in de losse bebouwingskarakteristiek van Lingsfort.

Het karakter van Lingsfort wordt slechts in beperkte mate bepaald door de aanwezige bebouwing. Vanaf de Lingsforterweg zijn met name de bomen, die zowel op de bos- als op de woonpercelen aanwezig zijn, beeldbepalend.

Groenstructuur

De groenstructuur van Lingsfort bestaat uit de opgaande beplanting, die zowel in de omliggende bosgebieden als op veel van de woonpercelen aanwezig zijn. De Lingsforterweg wordt aan weerszijden begeleid door een rij bomen, die tussen de rijbaan en de woonpercelen staan.

Aan de achterzijde van de woonpercelen zijn zowel bospercelen als meer open groene gebieden (weilanden en sportvelden) aanwezig. Hierdoor bevindt de bosrand zich op sommige plaatsen nog rechtstreeks aan de Lingsforterweg, terwijl deze op andere locaties op grotere afstand van de weg ligt. Tussen de bebouwing aan de Lingsforterweg zijn op diverse plaatsen doorzichten opengebleven, waardoor de bosrand op een aantal locaties voelbaar is vanaf de Lingsforterweg. Ten oosten en westen van Lingsfort lopen de omringende bossen door tot aan de Lingsforterweg, waardoor het bosgebied, waarin ter plaatse van Lingsfort een 'open plek' aanwezig is, zich hier weer sluit.

Door de ligging in het bosgebied, de aanwezigheid van opgaande beplanting aan weerszijden van de Lingsforterweg en de groene inrichting van veel van de (woon)percelen, heeft Lingsfort een bijzonder groen karakter. De woningen zijn gesitueerd tussen de bomen, waardoor het beeld vanaf de straten voornamelijk wordt bepaald door het groen en in mindere mate door de bebouwing.

Initiatief Holla

Voor onderhavig initiatief is een schetsplan opgesteld welke hieronder is weergegeven.

Uit de schets blijkt dat aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingsstructuur. De grootte van het bebouwingsvlak alsmede de richting komen overeen met de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Lingsforterweg. De afstand tot de weg komt eveneens overeen.

De locatie is gelegen in het groen. Omdat dit kenmerkend is voor Lingsfort zal de woning een groen karakter krijgen wat tot uiting komt door de achter de woning gelegen opgaande begroeiing (bomen).

Daarnaast zal een nog later in te dienen aanvraag bouwvergunning logischerwijs dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen'. Tevens dient voldaan te worden aan de welstandseisen van de gemeente Venlo.



6. Juridische aspecten

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan 'Lingsforterweg 66 Arcen' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het handboek van de gemeente Venlo. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels met daarin algemene bouwregels en algemene ontheffings-, wijzigings- en procedureregels; Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en overige regels,
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

7. Uitvoerbaarheid

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de realisatie van één burgerwoning. De gronden waarop het project gerealiseerd wordt zijn in eigendom van familie Holla waardoor het project geen economische belemmering voor de gemeente vormt.

Planschade

Bij de toepassing van een uitwerkingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om, op basis van art 6.1 – 6.7 Wro, een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het onderhavige project wordt een planschadeovereenkomst met de gemeente Venlo opgesteld, waarbij de gemeente gevrijwaard wordt van eventuele toekomstige claims. Er wordt geen planschaderisicoanalyse opgesteld omdat het risico op planschade gering wordt geacht daar het de realisering van één enkele vrijstaande woning betreft op een ruim perceel waardoor het karakter van de omgeving niet wordt aangetast.

8. Overleg en inspraak

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het College van B&W;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door het College van B&W binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 27 januari 2011 tot 10 maart 2011 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

9. Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemrapport
- Bijlage 2: Archeologisch rapport
- Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

