

Bestemmingsplan 'Leermarkt 12, Arcen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Leermarkt 12, Arcen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x07014
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP201417LEERMARKT12-VA01
Datum:	29 april 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Siemes
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Concept:	9 mei 2014
Ontwerp:	15 september 2014
Vaststelling:	29 april 2015
Trefwoorden:	Venlo, Arcen, Leermarkt, bouwkevel, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een bouwkevel aan de Leermarkt 12 in Arcen

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Afweging beleidskader	13
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	15
3.1 Beschrijving plangebied	15
3.2 Beschrijving project	16
3.3 Duurzaamheid	17
3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	19
4. ONDERZOEK	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Geluid	21
4.1.2 Bodem	21
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Milieuzonering	23
4.1.5 Externe veiligheid	23
4.2 Natuur en landschap	25
4.3 Flora en fauna	25
4.4 Waterhuishouding	27
4.5 Verkeerskundige aspecten	29
4.6 Leidingen en infrastructuur	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen	30
4.9 Economische uitvoerbaarheid	30
5. AFWEGING BELANGEN	33
6. PLANSTUKKEN	35

6.1 Planstukken	35
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.3 Toelichting op de regels	35
6.3.1 Inleidende regels	36
6.3.2 Bestemmingsregels	36
6.3.3 Algemene regels	37
6.3.4 Overgangs- en slotregels	38
 7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	 39
7.1 Inspraak	39
7.2 Vooroverleg	39
7.3 Zienswijzenprocedure	40
 8. PROCEDURE	 41

Bijlagen

- Bijlage 1. Ontwerputgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied transportscenario's

Onderzoeksrapporten

- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woning Leermarkt 12 te Arcen (211x07014), projectnummer M14 066.401*, d.d. 17 maart 2014.
- Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Leermarkt 12 te Arcen, gemeente Venlo, rapportnummer 14021134*, 8 mei 2014.

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een bouwkaavel aan de Leermarkt 12 in Arcen, op het perceel kadastraal bekend als Arcen, sectie D, nummer 851. De betreffende gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik en gelegen tussen de percelen van de woningen aan de Leermarkt 10 en 14.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2012 door de raad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied weliswaar de bestemming 'Woondoeleinden', maar is het realiseren van een woning als gevolg van het ontbreken van een bouwvlak niet toegestaan. De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot realisatie van een bouwkaavel, door middel van het opstellen van het voorliggende postzegelbestemmingsplan voor de locatie.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavig initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk

7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (actualisatie 2011). Voor het regionaal beleid wordt kort ingegaan op de nieuwe Woonvisie Regio Venlo. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ 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. Desondanks past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende regionale vraag is aangetoond. Er is daarbij ook sprake van reeds voor wonen bestemde gronden en een inbreidingslocatie in een bestaand bebouwingslint, waarbij een open locatie wordt ingevuld. Er wordt kortom gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied (inbreiding), die reeds goed is ont-

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

sloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de herontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Beleidsregels grote rivieren

In de Beleidsregels grote rivieren geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren. Het gaat bijvoorbeeld om de toegestane activiteiten en de wijze waarop het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen. Feitelijk hebben de Beleidsregels grote rivieren twee doelen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het gebied rond de rivier behouden;
- ontwikkelingen tegengaan die de mogelijkheden om de rivier te verbreden of te verlagen nu en in de toekomst zouden verhinderen.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, ligt het plangebied binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit).

Afweging

Aangezien het plangebied gelegen is binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit), bestaan er vanuit de Beleidsregels grote rivieren geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggende plan.

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden dat ingeval van hoogwaterschade, door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden verdient dan ook aanbeveling.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

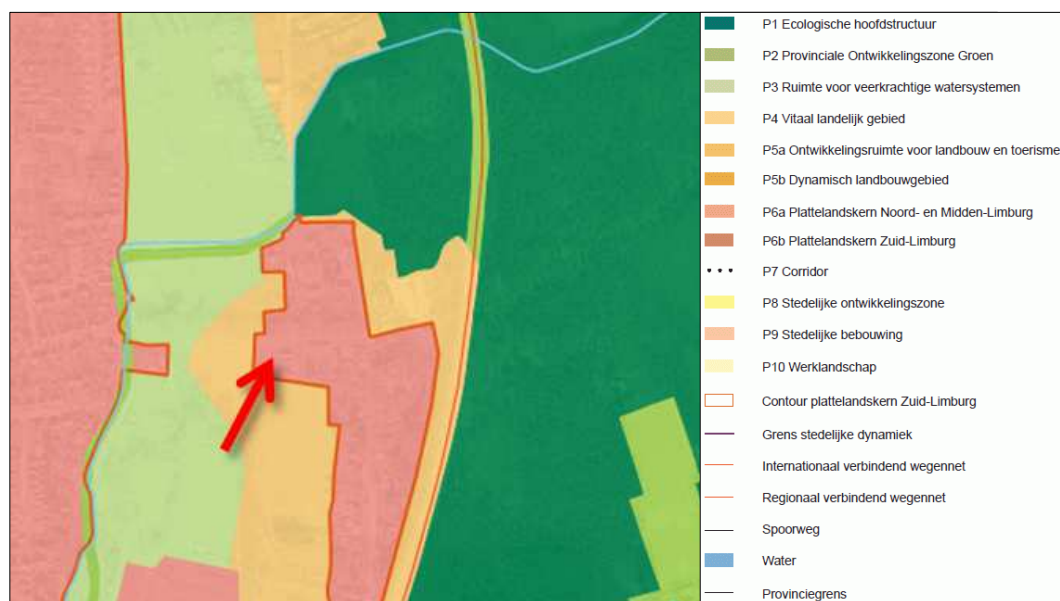
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en het POL2006 is in de jaren daarna diverse malen op onderdelen geactualiseerd.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied is gelegen binnen perspectief P6a 'Plattelandskern Noord- en Mid-den-Limburg'.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen

vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door te werken met contouren rondom de plattelandskernen.



Uitsnede kaart 'Perspectieven' uit het POL2006.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In de POL-aanvulling zijn voor het plangebied ten opzichte van het POL2006 geen wijzigingen opgenomen die direct van invloed zijn op voorliggende ontwikkeling. Voor wat betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu geldt dat dit niet van toepassing is aangezien het plangebied binnen perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' ligt, waarbinnen nieuwe bebouwing bij voorkeur gesitueerd dient te worden.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen een als perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' aangeduid gebied, waarbinnen nieuwe woonbebouwing bij voorkeur gesitueerd dient te worden. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een bouwka­vel ge­realiseerd op basis van een particulier initiatief. Binnen de regionale woonvisie is er ruimte voor de realisatie van deze particuliere bouwka­vel.

Wat betreft het kwalitatieve kader kan gesteld worden dat sprake is van particuliere woningbouw, zodat de toekomstige woning zal voldoen aan de specifieke woonwens van de nieuwe eigenaar.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Op 28 september 2005 heeft de gemeente Venlo de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015' vastgesteld. Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo.

De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Ten aanzien van het aspect 'Leefbare Stad' wordt onder andere gestreefd naar het oplossen van de ruimte­vraag voor woningbouw binnen de contouren van de bestaande kernen. Dit is nodig om het draagvlak van voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in kernen dienen aan te sluiten en zorgvuldig ingepast te worden bij de culturele identiteit en dus de behoefte van bewoners en bezoekers van Venlo.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Ruimtelijke Structuurvisie. Met de woning wordt onder meer bijgedragen aan het in stand houden van het draagvlak van voorzieningen.

Van 27 februari tot en met 10 april 2014 ligt overigens de ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 ter inzage. Dit is de nieuwe ruimtelijke toekomstvisie met een doorkijk tot ongeveer 2030. De ontwerp structuurvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Laerbroeck, het Klaver-tje 4-gebied en Klein Vink. Doel van de structuurvisie is om te sturen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Venlo. De ontwerp structuurvisie ver-taalt de algemene ambities van de gemeente Venlo naar een integraal ruimtelijk kader en geeft daarmee richting aan verdere beleidsontwikkeling. Voor het ge-meentebestuur is de structuurvisie het belangrijkste afwegingsdocument voor het nemen van ruimtelijke besluiten en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsin-strumenten. Vanuit deze ontwerp structuurvisie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

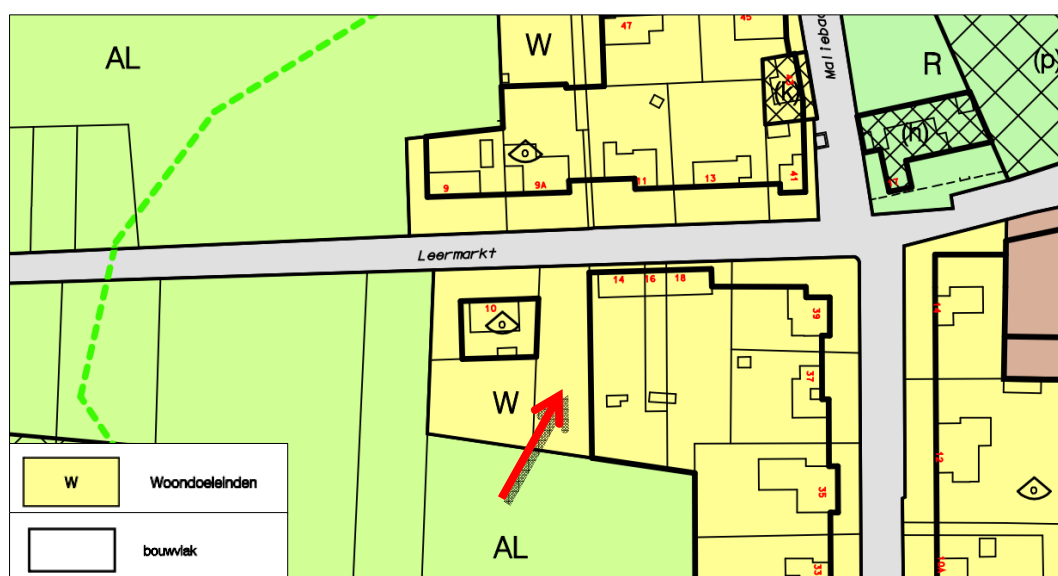
Vigerend bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005', zoals dit op 6 juli 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 10 januari 2006 door Ge-deputeerde Staten van de provincie Limburg is goedgekeurd.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Voor het plangebied is echter geen bouwvlak opgenomen, waardoor ter plaatse geen woning mag worden gerealiseerd.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De realisatie van een bouw-kavel (en daarmee dus de bouw van een nieuwe woning) is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bouwvlak op de plankaart is opgenomen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'.

2.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van een woningbouw-kavel, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

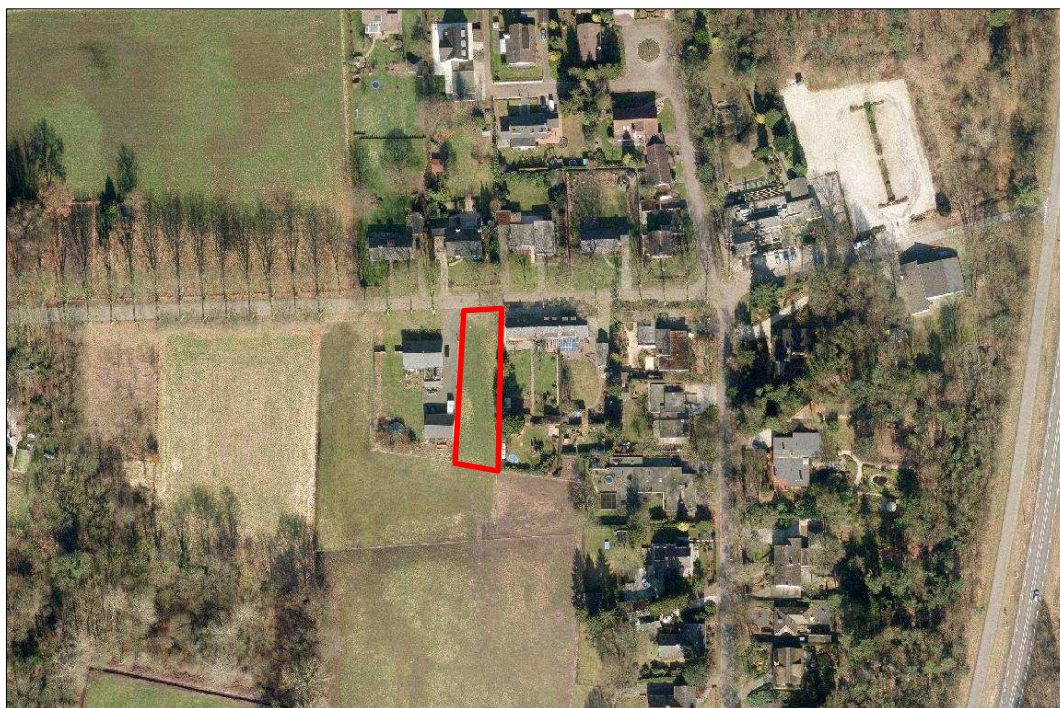
Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van de bouw-kavel juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de Leermarkt, ter hoogte van nummer 12, in een bebouwingslint aan de oostzijde van de kern Arcen. De gronden zijn momenteel onbebouwd en in agrarisch gebruik.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg).

Het perceel is kadastraal bekend als Arcen, sectie D, nummer 851 en heeft een oppervlakte van circa 966 m². Aan de voorzijde is het perceel circa 15,3 meter breed en aan de achterzijde circa 18,5 meter. De gemiddelde diepte bedraagt ongeveer 57 meter.



Kadastrale ondergrond met in het rood de grens van het plangebied.

3.2 Beschrijving project

In het voorliggende geval is sprake van een bouwka­vel waarvoor nog geen concreet bouwplan bestaat. Het betreffende perceel wordt verkocht aan een particulier, waarna deze een bouwplan zal ontwikkelen dat voldoet aan de planregels. In de planregels is rekening gehouden met het stedenbouwkundig kader dat de gemeente Venlo heeft opgesteld, op basis van de context van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de ‘beleidslijn wonen’. Onderstaand worden de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden weergegeven.

Woning

Hoofdgebouw

- Maximale goothoogte van 4 meter.
- Indien de woning met kap wordt opgericht: maximale bouw­hoogte van 7 meter; de minimale en maximale dakhelling mogen niet minder dan 30° respectievelijk meer dan 60° bedragen.
- Het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te staan.
- De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

- De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen en de diepte niet meer dan 15 meter.
- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65% bedragen.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

- Bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover ze gelegen zijn buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage, zoals hiervoor genoemd, niet overschreden wordt.
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter.
- Aan een hoofdgebouw mogen erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd met een diepte van maximaal 1,50 meter, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen dienen tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouwen - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd.
- De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag zijn;
 - speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 meter mag zijn;
 - erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag zijn.
- Het hiervoor aangegeven maximum bebouwingspercentage mag ten gevolge van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

3.3 Duurzaamheid

De blijvende stijging van energieprijzen, de behoefte om voor de energievoorziening minder afhankelijk te zijn van andere landen en de verandering van het klimaat, zorgen voor een grotere bewustwording van bedrijven en particulieren voor de noodzaak tot het verduurzamen van de energievoorziening en het verminderen van het energieverbruik.

De gemeenten Beesel, Venlo en Venray voeren al verschillende jaren projecten uit om het energieverbruik in hun gemeenten te verminderen en duurzame initiatieven

te bevorderen. De gemeenten hebben de ervaring die zij de laatste jaren hebben opgedaan op gebied van energiebeleid en de samenwerking in het project 'Energie zonder Grenzen', het C2C-concept van de regio Venlo en het Omschakelconvenant voortgezet en geïntensiveerd door het ontwikkelen van een gezamenlijke energiestrategie (Energiestrategie 2030 voor de gemeenten Beesel, Venlo en Venray, raadsbesluit 2013). Doel is het gezamenlijk met de regiogemeenten Beesel, Venlo en Venray aanjagen van de transitie naar een energie-efficiënte en duurzame energievoorziening op lokaal niveau. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in deze energiestrategie. De gemeenten kiezen in de energiestrategie voor de ambitie 'Energie-neutraal met compensatiemaatregelen' vanuit de overtuiging dat een lokale energietransitie met meer energiebesparing en meer duurzame energie kansen biedt voor de regionale economie. Deze ambitie sluit goed aan bij de ambitie klimaatneutraal in 2030 die Venlo al in 2007 heeft vastgesteld. Met de keuze voor het scenario Energieneutraal met compensatiemaatregelen in 2030 houdt Venlo daaraan vast. De gemeente Venlo ziet CO₂-neutraliteit nadrukkelijk ook als een opstap naar energieneutraliteit in lijn met haar Cradle-to-Cradle ambities.

Cradle-to-Cradle

Klimaatverandering en het schaarser worden van grondstoffen en fossiele brandstoffen stellen wereldwijd steeds meer eisen aan de gebouwde omgeving. Een radicale systeemverandering is daarom essentieel en Venlo geeft daar invulling aan door het omarmen van Cradle to Cradle (C2C) als ontwerp-principe. Venlo hanteert de 'Venlo-Principes': de voor Venlo op maat gemaakte C2C-principes. C2C is in hoofdzaak een ontwerp-principe en een innovatie platform voor holistische kwaliteit. Daardoor is er een sterke relatie met bouw en vormgeving. C2C heeft als doel om meetbaar de kwaliteit van materialen, bodem, lucht en water te verbeteren, met enkel gebruik van hernieuwbare energie en om waarde toe te voegen voor de mens en omgeving.

In het kader van de vaststelling van de kaders voor de nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie Venlo is inzake C2C het volgende benoemd: "We kiezen ervoor om bij alle ruimtelijke initiatieven de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt te hanteren."

Aangezien middels dit bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd waarbinnen de realisatie van een woning wordt toegestaan, zal de exacte uitwerking van duurzaamheidsaspecten plaatsvinden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de duurzaamheidsprincipes. Verder is sprake van een goed bereikbare locatie, gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de realisatie van een bouwka­vel en toekomstige realisatie van een woning wij­zigt de gebruiksfunctie van het ge­projecteerde terrein in juridisch-planologische zin feitelijk niet, er is immers reeds sprake van een perceel met een bestemming 'woon­doeleinden'.

Met de realisatie van een bouwka­vel kan ter plaatse een vrijstaande woning worden gerealiseerd, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze bebouwingstypologie past in de omgeving.

Wat betreft de rooilijn dient de nieuwe woning zodanig ingepast te worden, dat overwegend wordt aangesloten bij de bestaande verspringende rooilijn aan de Leermarkt. De nieuwe bebouwing zal kortom niet alleen bij de vigerende maatvoering aansluiten, maar ook bij bestaande afmetingen van de bebouwing in de directe omgeving.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen realisatie van een bouwka­vel en toekomstige bouw van een woning zowel in functioneel, ruimte­lijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omge­ving. Er treden geen zwaarwegende negatieve effecten op voor de omgeving.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Aangezien een nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

4.1.2 Bodem

In het kader van het voorliggende initiatief is door Econsultancy een historisch bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

In het verleden is de locatie kortstondig door de Maas overstroomd (1993 en 1995) geweest. Een dergelijke overstroming heeft in principe een bodembedreigend karakter (met name zink en cadmium). Echter gezien het feit dat er op de belendende percelen in het verleden bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden waarbij in de bovengrond géén verontreinigingen zijn aangetoond, is het aannemelijk om op de huidige onderzoekslocatie eveneens géén verontreinigingen te verwachten als gevolg van de kortstondige overstromingen.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan daarom gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen woningbouwplannen. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder

² K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woning Leermarkt 12 te Arcen (211x07014)*, projectnummer M14 066.401, d.d. 17 maart 2014.

³ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Leermarkt 12 te Arcen, gemeente Venlo, rapportnummer 14021134*, 8 mei 2014.

bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Vanuit het aspect bodem bestaan er kortom geen belemmeringen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van één grondgebonden woning. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de realisatie van de woning in hun activiteiten belemmerd worden. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, de vigerende beheersverordening en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In het Basisnet weg, dat naar verwachting op 1 juli 2014 in werking zal treden, wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van 175 meter (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied is gelegen op circa 700 meter ten oosten van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico kan vormen voor het plangebied.

Conclusie

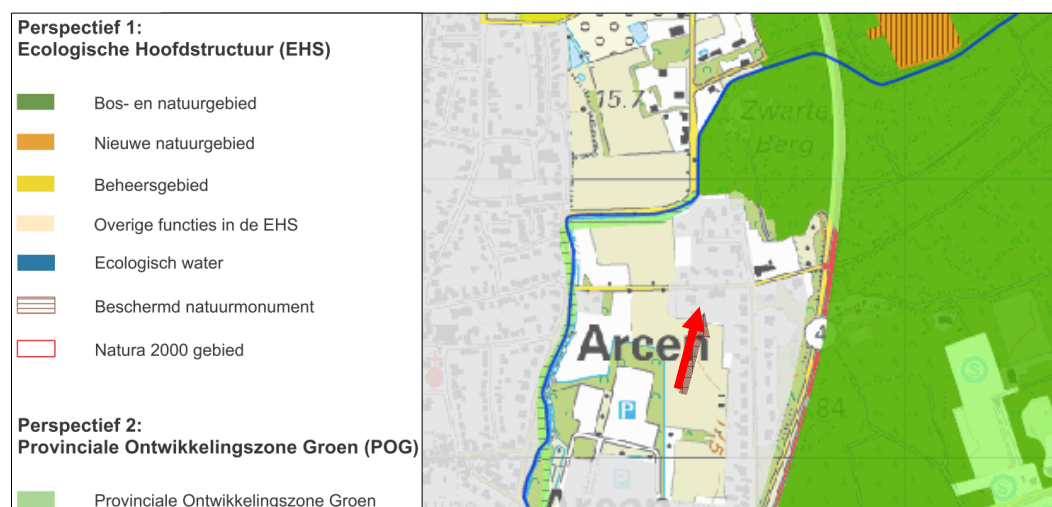
Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Gezien de grote afstand tot transportassen voor risicovolle goederen behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Externe veiligheidsaspecten leggen dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief. Wel dienen de ont-

werp-uitgangspunten uit bijlage 1, voor zover mogelijk en van toepassing, in acht genomen te worden.

4.2 Natuur en landschap

Blijkens de actuele kaart 'Groene waarden' van het POL 2006 komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt het bosgebied de Leermarksche Heide. Het betreffende gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Uitsnede POL-kaart 'Groene Waarden'.

Gezien de afstand tot het bosgebied en het feit dat slechts sprake is van een realisatie van één woning, te midden van een reeds bestaand bebouwingslint, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op de waarden van de EHS.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het besluit-gebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwer-

king van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Arcen en het feit dat sprake is van gronden in agrarisch gebruik, valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Voor de volledigheid zijn de opgaven van de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Uit de meest recente informatie van de provincie Limburg blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde soorten broedvogels zijn waargenomen. Aangezien binnen het plangebied sprake is van agrarische gronden in de vorm van kort begraasd grasland, te midden van woningen, is de kans op aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied zeer gering. Er kan, mede vanwege het huidige gebruik van de gronden binnen het plangebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, dan ook van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Effecten

Verwacht wordt dat de voorgenomen nieuwbouw geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied en de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied is blijkens de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006, gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 2.15 tot en met 2.17 van de OvL.

De Venloschol is middels een gebiedsaanduiding nader aangegeven en beschermd in dit bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt er geen negatieve invloed uitgeoefend op de Venloschol. Wel vindt binnen het plangebied wateronttrekking voor proceswater plaats, maar niet tot op een dusdanige diepte dat dit van invloed is op de Venloschol.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden. Op meer dan 100 meter ten noordwesten van het plangebied stroomt de Lingsforterbeek. Met de realisatie van de woning wordt hierop geen invloed uitgeoefend.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwatersysteem en zal conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd worden. Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper dan 0,8 meter onder de bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en

waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast moet een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, op eigen terrein geborgen kunnen worden.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, zullen in acht worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem op het eigen terrein. Aangezien in dit geval slechts sprake is van een bestemmingsplan t.b.v. een woningbouwkavel en de exacte invulling en oppervlakteverharding nog onbekend is, zal de exacte invulling van de wijze van infiltreren in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen nader worden uitgewerkt.

Overleg waterbeheerder

Aangezien het plangebied gelegen is binnen een speciaal aandachtsgebied, namelijk het rivierbed van de Maas, dient het bestemmingsplan voor een wateradvies aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Leermarkt. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de toekomstige woning.

Parkeren

Voor de vrijstaande woning dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal 2 parkeerplaatsen. Het betreffende perceel is ruim genoeg om te kunnen voorzien in deze 2 parkeerplaatsen. De openbare ruimte zal door de bouw van de woning derhalve geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van

een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woning hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.7 Archeologie

Uit de archeologische advieskaart van de gemeente Venlo en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde is toegekend. In het kader van de gewenste woningbouw is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen voor de realisatie van de woning.

4.9 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 Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is 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. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van één woning aan de Leermarkt. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het

Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Omdat echter reeds sprake is van een bouwrijp terrein, waar alle voorzieningen aanwezig zijn en uitsluitend nog sprake is van legeskosten voor de te volgen procedure, is het sluiten van een anterieure overeenkomst conform artikel 6.2.1a Bro niet nodig. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de toekomstige bouw van een woning juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd.

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de realisatie van een woningbouwkavel, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig in de directe omgeving en er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van een bouwkavel aan de Leermarkt in Arcen vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) 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. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- 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 bestemming aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3. Wonen

Er is gekozen voor één bestemming, waarbinnen zowel de nieuwe woning opgericht kan worden alsook de bijbehorende tuin/ het erf. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit in de situering van deze voorzieningen.

De bestemmingsomschrijving geeft onder andere aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor grondgebonden woningen gebruikt mogen worden.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw geldt dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding.

De bouwregels geven aan waaraan de toegestane vrijstaande woning, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen. Een en ander is mede bepaald aan de hand van de door de gemeente Venlo opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 4, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten.

In artikel 6 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen in artikel 7 en 8 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 9 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (realisatie van één woningbouwkavel), wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

7.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Wel is het plan voorgelegd aan de provincie Limburg en het waterschap, aangezien het plangebied op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, binnen het gedeelte van het rivierbed ligt waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is.

De provincie Limburg heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het waterschap heeft aangegeven het plan naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding zal hebben. Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 10 mei 2006 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het

Watertoetsloket te laten behandelen. Deze zogenoemde ondergrens (verhard oppervlak < 2000 m²) voor de watertoets is ingesteld om onnodige administratieve lasten te voorkomen. Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens en verder liggen binnen het plangebied geen oppervlaktewateren en/of waterkeringen welke zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Het watertoetsloket zal derhalve geen (pre)wateradvies verstrekken. Het waterschap merkt tot slot op dat in een bestemmingsplan een waterparagraaf dient te zijn opgenomen waarin wordt aangegeven op welke wijze het plan invulling geeft aan duurzaam waterbeheer. Aangezien in deze toelichting een waterparagraaf is opgenomen wordt voldaan aan de verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 30 oktober 2014 tot en met woensdag 10 december 2014, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan, wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 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 een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
**Ontwerputgangspunten bij nieuwe ontwikke-
lingen binnen invloedsgebied transportscena-
rio's**

Ontwerpuitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied transportscenario's

In de onderstaande matrix zijn bouwkundige- en installatie technische maatregelen weergegeven, die de zelfredzaamheid van personen kunnen vergroten. Deze maatregelen staan los van de vraag of het überhaupt wenselijk is om bepaalde ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een vervoersas toe te staan.

Scenario	Effecten	Afstanden weg	Afstanden spoor	Maatregel
Plasbrand	1% Letaliteit (12,5 kW /m ²)	60 meter	45 meter	- Blinde gevels, uitgezonderd de gevel(s) aan de niet-risicozijde(n), of - Beperken glasoppervlak aan risicozijde(n); - Gevel (incl. beglazing en kozijnen) zodanig uitvoeren dat deze tenminste 30 minuten brandwerend is conform NEN 6069, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n); - Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065, uitgezonderd de gevel aan de niet-risicozijde(n); - Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren; - Geen verblijfsruimten met grote persoonsdichtheden (klasse B1 en B2 conform tabel 1 artikel 1.1 Bouwbesluit) of verminderd zelfredzame personen aan de risicozijde van het pand situeren.
Bieve	1% Letaliteit	230	330	- Blinde gevels, uitgezonderd de gevel(s) aan de niet-risicozijde(n), of - Beperken glasoppervlak aan risicozijde(n); - Scherterwende beglazing (klasse P2A conform EN 356) geplaatst in een kitsponning; - Onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065; - Gebouwen uitvoeren met vlakke gevels, uitgezonderd de gevel(s) aan de niet-risicozijde(n); - Gevelornamenten aan gebouwen minimaliseren; - Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren; - Geen verblijfsruimten met grote persoonsdichtheden (klasse B1 en B2 conform tabel 1 artikel 1.1 Bouwbesluit) of verminderd zelfredzame personen aan de risicozijde van het pand situeren.
Toxisch	LBW	350	1400	- Gebouwen uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal per gebouw kan worden aangestuurd. De ventilatieopeningen dienen van de risicobron af te zijn gericht. - Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren; - Vermijden van gebouwfuncties met verminderd zelfredzame personen.

