

Toelichting

Kavel Wittendijkweg

Bestemmingsplan

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Diamantring 76
5629 GS Eindhoven
www.planros.nl



IMRO-code: NL.IMRO.0983.BP201503wittendijk-ON01

Versie: ontwerp

Datum: 7 juli 2015

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie en omgeving
- 2.2 Planontwikkeling

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Bedrijven en milieuzonering
- 4.3 Geluid
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Water

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

- 4.1 Planvorm
- 4.2 Verbeelding
- 4.3 Planregels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- 1. Geonius, Verkennend bodemonderzoek, 04 maart 2015
- 2. Windmill, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, 14 april 2015
- 3. Veiligheidsregio Limburg-Noord, Advies BEVI, 10 juni 2015
- 4. Ecoresult, Quicksan flora en fauna, 1 juli 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Venlo is voornemens om een perceel gemeentegrond aan een particulier te verkopen ten behoeve van het oprichten van één woning. Het gaat om een perceel aan de Wittendijkweg, gelegen tussen huisnummer 8 en 16, te Venlo. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk streven om het particulier opdrachtgeverschap in het gebied Natteweg-Pastoor Lemmensstraat te stimuleren, waarvoor in 2012 een beleidsregel is vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig geldend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in een open, deels agrarisch, landschappelijk gebied ten zuiden van Venlo, dat is ingesloten tussen de kernen Venlo en Tegelen en de spoorlijn Venlo-Roermond. Het betreft een perceel aan de Wittendijkweg, gelegen tussen de bestaande woningen met huisnummer 8 en 16. Het perceel staat kadastraal bekend als 'sectie H, nummer 7724'.

Alleen het voorste gedeelte van het perceel wordt door de gemeente verkocht als bouwkaavel. De grenzen van dit kavel vormen de plangrens van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de plangrens aan weerszijden over de bestaande perceelsgrenzen van de woningen aan de Wittendijkweg 8 en 16 loopt en aan de achterzijde aansluit op de achterste perceelsgrens van Wittendijkweg 8. Aan de voorzijde vormt de kadastrale grens met de Wittendijkweg de plangrens.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Middengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 21 december 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen realisatie van een woning en het gebruik van het plangebied als woonperceel is binnen deze bestemming niet toegestaan.



1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Kavel Wittendijkweg" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader dat relevant is voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Als laatst wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en omgeving

De Wittendijkweg loopt door een kleinschalig open landschap, dat ingesloten ligt tussen de kernen Venlo en Tegelen en de spoorlijn Venlo-Roermond met het aangrenzende wandelpark Tegelen. Kenmerkend voor het gebied is de nabije aanwezigheid van enkele grootschalige functies. Zo ligt ten noordwesten van het plangebied bedrijventerrein Hagerhof met de grote palletfabriek PKF/Post. Ten westen ligt op relatief korte afstand van het plangebied de begraafplaats Venlo en direct tegenover het plangebied ligt het recent aangelegde sportpark Vrijenbroek, met hockeyvelden en atletiekbaan. In oostelijke richting zijn de percelen in agrarisch gebruik (akkers en weilanden).

Aan de wegen in het gebied komt verspreide woonbebouwing voor in de vorm van vrijstaande woningen. Met name het bebouwingslint aan de Natteweg, waar de Wittendijkweg in zuidelijke richting op aantakt, is in de loop van de tijd verder verdicht door de toevoeging van nieuwe woningen. Ook aan de Wittendijkweg is recentelijk een woning gebouwd op het perceel Wittendijkweg 8. Dit perceel grenst aan de oostzijde aan het plangebied.

De woningen in het volledige gebied bestaan uit één laag met kap. De goot ligt bij enkele woningen op 1,5 verdiepingshoogte. Op de woonpercelen zijn bijgebouwen aanwezig.

Het plangebied maakt op dit moment onderdeel uit van een weiland. Ook aan de overzijde van de Wittendijkweg ligt een weiland, dat een buffer vormt met de erachter gelegen hockeyvelden.



Huidige situatie plangebied

2.2 Planontwikkeling

De gemeente Venlo is voornemens het betreffende stuk grond te verkopen als bouwka­vel aan een particulier, ten behoeve van de realisatie van één woning. De achtergrond hiervan is dat de gemeente het particulier opdrachtgeverschap in het gehele gebied rondom de Natteweg en Pastoor Lemmensstraat wil stimuleren en hiertoe in 2012 een beleidsregel voor heeft vastgesteld. Hoofddoel van de beleidsregel is bebouwing voor particulier opdrachtgeverschap (iedere woning uniek) mogelijk maken met behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur van lintbebouwing in een voormalig agrarisch gebied.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op dit moment is nog geen concreet bouwplan voor het bouwka­vel ontwikkeld. Het bouwplan moet echter voldoen aan de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden die in de beleidsregel zijn opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen.

Opgemerkt wordt dat het bouwka­vel smaller is dan de minimum voorwaarde zoals die is opgenomen in de beleidsregel (30 meter), echter de breedte van het kavel (23 meter) biedt voldoende ruimte voor de bouw van een woning. Bovendien blijven de andere voorwaarden onverminderd van kracht, zodat de nieuwe woning ten opzichte van de aangrenzende woningen ruimtelijk zorgvuldig wordt ingepast. De diepte van het kavel komt overeen met de vereiste diepte van 45 meter.

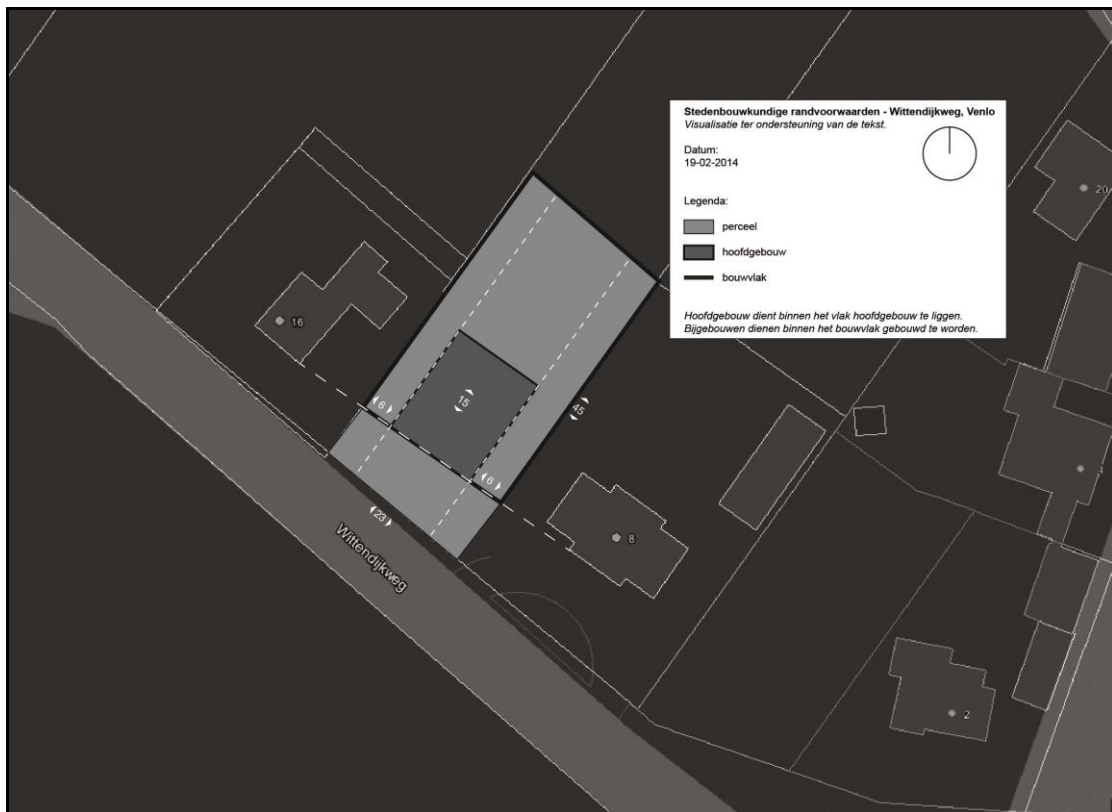
Toegesplitst en geanticipeerd op het plangebied betekent dit dat voor de planontwikkeling de volgende randvoorwaarden gelden.

Hoofdgebouw

- Afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 6 meter bedragen;
- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op nummer 8 wordt doorgetrokken en vormt de voorgevelrooilijn voor de nieuwe woning;
- De woning mag 15 meter diep zijn;
- Met een maximaal volume van 900 m³;
- Met een voorgevelbreedte van maximaal 9 meter;
- Met een maximale goothoogte van 6 meter;
- En een maximale nokhoogte van 10,5 meter;
- Een kap is verplicht met een dakhelling tussen de 30 en 50 graden (behalve bij een mansardekap)
- De nokrichting moet zich loodrecht op de ontsluitingsweg bevinden;
- 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.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen dienen minimaal 5 meter uit de voorzijde van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- De gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag 100 m² bedragen;
- Met een maximale goothoogte van 4,00 meter;
- En een maximale nokhoogte van 6,50 meter;
- Een kap is verplicht met een dakhelling tussen de 30 en 50 graden (behalve bij een mansardekap).



Weergave situering hoofdgebouw op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden

Landschappelijke inpassing

Door de openheid, de schaarse bebouwing, het landgebruik en de ligging nabij de stad heeft dit gebied landschappelijke kwaliteit. Gezien de ligging van het plangebied tussen twee andere bebouwde percelen zal de verdichting zich zeer beperkt manifesteren en geen afbreuk doen aan de algehele beeldkwaliteit van het landschap.

Enige invloed kan de achterzijde van het bouwkvael hebben. Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen, geldt als randvoorwaarde dat de achterzijde van het perceel een groene afscheiding van levend materiaal moet krijgen.

Conclusie

De planontwikkeling betreft de bouw van één woning, inclusief eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Alle bovengenoemde randvoorwaarden dienen in acht te worden genomen bij het ontwikkelen van een bouwplan. Om ervoor te zorgen dat dit daadwerkelijk gebeurt, zijn alle randvoorwaarden in dit bestemmingsplan één op één overgenomen, zodat bij een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning hieraan getoetst kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De realisatie van een woning aan de Wittendijkweg raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR. Tevens is dit plan vanwege de beperkte omvang niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

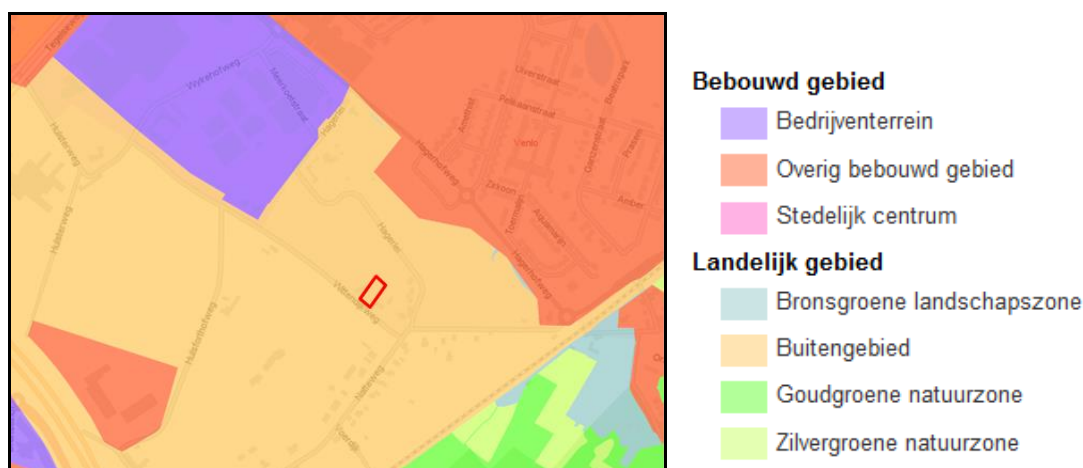
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede kaart 1 'Zonering Limburg' (plangebied rood omlijnd)

Op kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied'. Dit betreft gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Hier wordt met name ruimte geboden voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Ten aanzien van wonen in het algemeen streeft de provincie naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende

woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. In Noord-Limburg is nog sprake van een groei van de woningbehoefte tot 2030.

De overige 'themakaarten' van het POL zijn voor het plangebied en de voorgenomen realisatie van de woning niet relevant.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

In het hoofdstuk Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking ondergebracht, overeenkomstig de regeling zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.1). Zoals al is aangegeven is dit plan vanwege de beperkte omvang niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

De overige regels van het hoofdstuk Ruimte zijn eveneens niet van toepassing op het plangebied en de voorgenomen realisatie van de woning. Hiermee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Venlo 2030

De Visie Venlo 2030 is een document dat de algemene richting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota's moeten verder invulling geven aan deze visie. In die zin zegt de Visie Venlo niet direct iets over het plangebied, ze geeft de richting aan waaraan andere plannen moeten voldoen. In dit document worden vijf wensbeelden weergegeven:

1. Stad van actieve mensen
2. Innovatieve & excellente stad
3. Internationaal
4. Centrum van de Euregio
5. Veelzijdige stad in het groen

Ad 1

De belangrijkste opgave binnen dit domein ligt in het vermogen van de stad om iedere inwoner van Venlo een omgeving te bieden waarin voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om zich te ontplooiën en een zinvolle bijdrage te leveren aan de stedelijke gemeenschap. Daarnaast is het van belang om de stedelijke bevolking te verrijken met nieuwe inwoners van buiten onze regio, met name hogeropgeleiden, gezinnen en jongeren.

Ad 2

Binnen het Thema 'Innovatieve en excellente stad' is de onderkenning en benutting van de kansen die innovatie biedt voor de stad de belangrijkste opgave. Daarnaast is de ontwikkeling van een kenniscluster op het gebied van duurzame productie en energie van belang, ook ten behoeve van de versterking van het onderscheidend vermogen van de stad en de regio.

Ad 3

De opgave ligt in het, in gezamenlijkheid met maatschappelijke partners en het regionale bedrijfsleven, bevorderen van het internationale karakter van de stad en de regio en de benutting van de kansen die de bijzondere positie van Venlo biedt wat betreft branding, economische en intermenselijke relaties.

Ad 4

Binnenstadontwikkeling is een meerjarige opgave. Het centrum is immers nooit 'af'. De uitdaging wordt, na de voltooiing van de Maasboulevard, de ontwikkeling van de zuidoosthoek en in het verlengde daarvan het revitaliseren van de spoorzone. Inhoudelijk is het van belang een palet aan regionale en stedelijke voorzieningen te bieden die passen bij de ambitie van Venlo om jonge mensen en hogeropgeleiden aan de stad te binden. Cultuur en cultuurhistorie zijn in dat verband belangrijke dragers net als onderwijsgerelateerde voorzieningen.

Ad 5

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

De realisatie van de woning in het plangebied draagt op een kleinschalige manier bij aan de doelstellingen van de Visie Venlo. Het plan biedt de kans om nieuwe inwoners aan de stad te binden.

3.3.2 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de “Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen” vastgesteld, waarin de raad de ambities en opgaven voor het ruimtelijke domein voor de komende jaren heeft vastgelegd. Belangrijke keuzes betreffen onder meer kiezen voor het principe van uitnodigingsplanologie, kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied voor uitbreiding daarbuiten, een regionale benadering van voorliggende opgaven en toepassing van de uitgangspunten van ‘Cradle to Cradle’.

De structuurvisie kent vijf majeure opgaven voor Venlo:

1. drukte in het ommeland
2. ruimte in de stad,
3. leven met de Maas
4. voorzieningen op maat
5. robuuste structuren

Het plangebied ligt in een randzone tussen stedelijk gebied en buitengebied. Zodoende hebben zowel de eerste als de tweede opgave uit de structuurvisie betekenis voor het plan.

Drukke in het ommeland

In het buitengebied streeft de gemeente naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. De kwaliteit van het landschap profiteert hiervan, evenals de beleving door haar gebruikers. Bestaande bedrijven in het buitengebied wil de gemeente kansen bieden om zich verder te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren. De gemeente is zuinig op cultuurhistorisch waardevolle gebieden, en natuurgebieden en groene structuren dienen mede gebruikt te worden voor recreatie en toerisme. Daarnaast kunnen natuur en groen slim benut worden met ingrepen die het teveel of tekort aan regen- en grondwater in een gebied in goede banen leidt.

Ruimte in de stad

De gemeente Venlo streeft naar concentratie van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande beschikbare ruimte. Dat betekent dat ruimte voor nieuwe initiatieven primair dient te worden gevonden door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen.

Specifiek ten aanzien van stads- en dorpsrandzones is aangegeven dat diffuse ‘rommelzones’, waar stedelijk gebied en buitengebied in elkaar overgaan, moeten worden tegengegaan. Hier ligt een stedenbouwkundig en/of landschappelijke opgave, zodat het contrast tussen beide gebieden weer verscherpt wordt en beide gebieden van elkaar kunnen profiteren.

Een bijzondere locatie betreft het ‘Middengebied Venlo-Tegelen’. Hier zijn de ontwikkelingen gericht op het versterken van de water- en natuurwaarden en deze moeten de robuustheid hiervan te versterken. Stedelijke ontwikkelingen in dit gebied moeten ingepast worden in het groene casco en dienen voort te bouwen op bestaande stedelijke functies in het gebied.

Ontwikkelruimte is voor regionaal georiënteerde gezondheidszorg, onderwijs, buitensport en het verdichten van de lintbebouwing aan de Natteweg.

De voorgenomen realisatie van de woning vormt een kleinschalige ontwikkeling, die plaatsvindt in een bestaand bebouwingslint in het overgangsgebied tussen stedelijk gebied en buitengebied. Het plangebied ligt in het 'Middengebied Venlo-Tegelen'. Voor het gehele gebied rondom de Natteweg zijn voor de inpassing van nieuwe woningen specifieke stedenbouwkundige voorwaarden vastgesteld, in de vorm van de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Pastoor Lemmensstraat'. De woning wordt hiermee ruimtelijk op een zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast, wat past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.3 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 voor de 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 woonvisie, 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 het geen 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.

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.

De voorgenomen realisatie van de (grondgebonden) woning in het plangebied past binnen de opgave van de regionale woonvisie.

3.3.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo.

Ingevolge de woonvisie zijn in de periode van 2011 – 2021 zo'n 3000 nieuwbouwwoningen nodig, bestaande uit nieuwbouw voor vervanging, nieuwbouw om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw om de gemeentelijke ambities te kunnen faciliteren. Dit komt neer op

gemiddeld 300 woningen per jaar. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, maar in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.

In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang is ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden. De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Voor de gemeente Venlo geldt onder andere dat er onder de 55-plussers vraag is naar extra eengezinswoningen in de koopsector. Hierbij is levensloopbestendigheid een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen.

De voorgenomen realisatie van de (grondgebonden) woning in het plangebied past zal plaatsvinden door middel van particulier opdrachtgeverschap, waarvoor dit gebied specifiek is aangewezen in de vastgestelde 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Pastoor Lemmensstraat'. Met het beschikbaar stellen van het kavel voor particulier opdrachtgeverschap, kan geheel naar eigen behoefte worden gebouwd.

3.3.5 Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Past. Lemmensstraat

Deze Beleidsregel biedt mogelijkheden om incidentele woningbouw in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. De beleidsregel is ontwikkeld, omdat particulieren regelmatig aan de gemeente vragen om medewerking te verlenen bij de realisering van een woning in eigen beheer en op eigen grond, alwaar het vigerend bestemmingsplan geen woningbouw toe staat. In deze beleidsregel zijn de toetsingscriteria vastgelegd waaraan verzoeken voor nieuwe particuliere woningbouw moeten voldoen en op welke wijze ze worden beoordeeld. Indien een verzoek aan de criteria voldoet, wordt medewerking verleend aan een planologische procedure.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om uitvoering te geven aan deze beleidsregel, in de vorm van de uitgifte van een kavel aan de Wittendijkweg ten behoeve van de bouw van een woning.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In dit kader heeft de gemeente Venlo door Geonius een historisch en verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De rapportage, d.d. 4 maart 2015, is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met metalen, wat ook in de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving wordt aangetoond. Dit kan derhalve als gebiedseigen beschouwd worden. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met metalen, welke eveneens als gebiedseigen beschouwd kunnen worden. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik als woonperceel.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt, dan wel in de nabijheid van bestaande bedrijven/inrichtingen onder andere een woonfunctie kan worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In de nabije omgeving ligt sportpark Vrijenbroek en een begraafplaats. De milieuzone voor deze functies varieert van 10 tot 50 meter. De nieuwe woning ligt niet binnen een dergelijke zone. De (dichtstbijzijnde) sportvelden liggen op een afstand van 75 meter van het plangebied en het bijbehorende parkeerterrein op 50 meter. Bedrijventerrein Hagerhof ligt eveneens op ruim voldoende afstand tot het plangebied.

Omgekeerd is er ook geen sprake van realisatie van een milieubelastende functie in het plangebied. Er bestaan dus vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de Wittendijkweg, de Natteweg en het spoortraject Roermond-Venlo. Door Windmill is daarom een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting op de nieuwe woning te bepalen en de berekende waarden te toetsen aan de geldende eisen uit de Wet geluidhinder. De rapportage, d.d. 14 april 2015, is als bijlage opgenomen. In het onderzoek is de Wittendijkweg buiten beschouwing gelaten, aangezien er vanwege de lage verkeersintensiteit op de Wittendijkweg geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te verwachten is.

De in het onderzoek berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Natteweg (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110 g Wet geluidhinder) bedraagt ten hoogste 38 dB. De berekende geluidbelasting voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 49 dB en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De cumulatieve geluidbelasting ($L_{RL,CUM}$) bedraagt ten hoogste 51 dB op basis van het railverkeersspectrum.

Aangezien de berekende geluidbelastingen van zowel het wegverkeer als het railverkeer voldoen aan de voorkeursgrenswaarden, is een nader onderzoek naar mogelijk te treffen maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt daardoor geen belemmering voor de realisatie van de woning.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aardgasontvangststation van de Gasunie, aan de Wittendijkweg 46. De plaatsgebonden risico (PR)-contour van deze installatie bedraagt 15 meter. Gezien de afstand van dit station van meer dan 250 meter tot het plangebied, is er geen sprake van realisatie van de woning binnen de PR-contour. Tevens is er met de realisatie van één woning geen sprake van een significante toename van het groepsrisico en is een nadere verantwoording hiermee niet noodzakelijk.

Op ongeveer 280 meter van het plangebied ligt de spoorlijn Venlo-Roermond, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen sprake van een PR-contour. Tevens is er met de realisatie van één woning geen sprake van een significante toename van het groepsrisico en is een nadere verantwoording hiermee niet noodzakelijk.

Over het spoor vindt onder andere vervoer van toxische vloeistoffen (D3) plaats, waarvan het invloedsgebied 375 meter bedraagt. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van het spoor. Aangezien de nieuwe woning direct ontsloten is op de openbare weg, is de zelfredzaamheid bij een eventuele ramp op het spoor voldoende.

Advies Veiligheidsregio

Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN) is gevraagd om advies uit te brengen ten aanzien van de voorgenomen realisatie van de woning. In hun advies gaan ze in op diverse aspecten en het blijkt dat er geen sprake is van knelpunten. Wel adviseren ze bij het ontwerp van de toekomstige woning de volgende maatregelen te nemen:

- De woning uitvoeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd;
- De ventilatieopeningen van de risicobron af richten en de bediening van het ventilatiesysteem op een goed bereikbare plaats realiseren;
- Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren.

Het volledige advies, d.d. 10 juni 2015, is als bijlage opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen geringer is dan bij bovengenoemde 1.500 woningen.

4.6 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Archeologische Beleidskaart Venlo

Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat geresulteerd heeft in een Archeologische beleidskaart. Op deze kaart is te zien dat het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een dergelijke archeologische verwachting geldt een eis tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 5000 m². Het plangebied is kleiner dan deze ondergrens. Ook zijn binnen een straal van 50 meter rondom de locatie geen archeologische vondsten bekend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Venlo

Toevalsvondsten

Als tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal de bevoegde overheid beslissen welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Om te bepalen of er in het plangebied sprake is van specifieke natuurwaarden en een mogelijke aantasting daarvan, heeft Ecoresult een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 1 juli 2015, is als bijlage opgenomen.

In de quickscan wordt in eerste instantie geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden of gebieden die deel uit maken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als vliegroute en/of foerageergebied, echter het gaat hier niet om een essentiële vliegroute en/of essentieel foerageergebied.

In het plangebied is sprake van potentieel geschikt habitat voor verschillende diersoorten, waar de voorgenomen bouwactiviteiten schadelijke effecten op kunnen hebben. Echter soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Door de werkzaamheden uit te voeren conform een geldige gedragscode flora en fauna kan worden voldaan aan artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet.

Verder is in het plangebied broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels. Het is echter mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden.

Aanvullend onderzoek is niet nodig. Door de werkzaamheden zorgvuldig uit te voeren worden schadelijke effecten op beschermde soorten voorkomen. Er bestaan vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.9 Water

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. Deze paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Centraal uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het streven dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan het geval is voor aanvang van de voorgenomen herinrichting.

Met de realisatie van de woning en eventuele bijgebouwen zal ten opzichte van de bestaande situatie circa 200 m² verharding worden toegevoegd. Uitgaande van de door de gemeente gehanteerde norm van 50 mm per m² verhard oppervlak, dient het bergingsvermogen binnen het eigen terrein minimaal 50 mm x 200 m² = 10 m³ te zijn. Hiertoe wordt een infiltratieput met zandvangput op eigen terrein geïnstalleerd, waar het hemelwater naar wordt afgevoerd. Mogelijk kan de bergingscapaciteit verminderd worden, wanneer de infiltratiecapaciteit van de bodem bekend is.

Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Voor de bouw van de woning zullen duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woning geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kavel Wittendijkweg' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan bestaat uit:

- de verbeelding
- de regels
- de toelichting

5.2 Verbeelding

In de digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Planregels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen gebouwd mogen worden. Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aanduiding „specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan“. Er worden regels gesteld aan hoofdgebouwen, maar ook aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en bouwwerken die geen gebouw zijn. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, ook aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wat daaronder wordt verstaan staat in de begripsomschrijving. Voor 'bed and breakfast' is onder voorwaarden via afwijking toestemming te krijgen.

Verder is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die eist dat een groene afscheiding aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd. Ook is vastgelegd dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6

Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een woning aan te merken als 'bouwplan'. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dan een exploitatieplan vereist om gemeentelijke kosten te verhalen. Indien het verhaal van de gemeentelijke kosten voor een ontwikkeling anderszins is verzekerd, is er geen exploitatieplan vereist.

In dit geval is de gemeente eigenaar van de grond. De gemeentelijke kosten die voor dit bestemmingsplan worden gemaakt, zullen in de toekomst worden verrekend bij de gronduitgifte. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, zodat voor de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kavel Wittendijkweg' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarbij, gedurende een periode van 6 weken, ter visie gelegd en daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Tijdens de periode van tervisielegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om op het bestemmingsplan te reageren.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.