

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Herstructurering J. Henry

Dunantstraat Arcen

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Herstructurering J. Henry Dunantstraat Arcen

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202215JHDUNANT-ON01

Status: ontwerp

Datum: 10 oktober 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende beheersverodening	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke en functionele context	11
2.3	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleid	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	23
3.5	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Geluidhinder	31
4.3	Bodem	31
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.8	Flora en Fauna	40
4.9	Verkeer en parkeren	43
4.10	Kabels en leidingen	43
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	45
5.3	De Keur en Legger	45
5.4	Invloed van planvoornemen	47
5.5	Conclusie	48
Hoofdstuk 6	Planopzet	51
6.1	Inleiding	51
6.2	De verbeelding	51

6.3	De regels	51
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid		55
7.1	Inleiding	55
7.2	Economische uitvoerbaarheid	55
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.4	Conclusie	55
Hoofdstuk 8 De procedure		57
8.1	De te volgen procedure	57
8.2	Kennisgeving	57
8.3	Vooroverleg	57
8.4	Vaststelling	57

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het opstellen van een bestemmingsplan om de sloop van de bestaande 11 woningen en de herontwikkeling naar 11 woningen (8 levensloopbestendige woningen, 3 eengezinswoningen) aan de J. Henry Dunantstraat te Arcen (gemeente Venlo) planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het betreffen enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds vrije sector huurwoningen.

In de vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp' is het beoogde plangebied grotendeels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Verkeer'. Ten opzichte van de bestaande bebouwing en huidige bestemmingen conform de beheersverordening 'Arcen Dorp', zal door de verschuiving van de bebouwing c.q. woningen middels het planvoornemen overlap vertonen met daarvoor niet bestemde gronden. De bebouwing c.q. de woningen zal namelijk gedeeltelijk enkele meters richting het westen gesitueerd worden, waardoor middels het planvoornemen woningbouw op gronden bestemd voor 'Verkeer' dan wel buiten het bouwvlak plaats zal vinden. Het bouwen van grondgebonden huurwoningen is binnen deze bestemming en buiten het bouwvlak niet mogelijk. Daarnaast biedt het plan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.2 Begrenzing plangebied

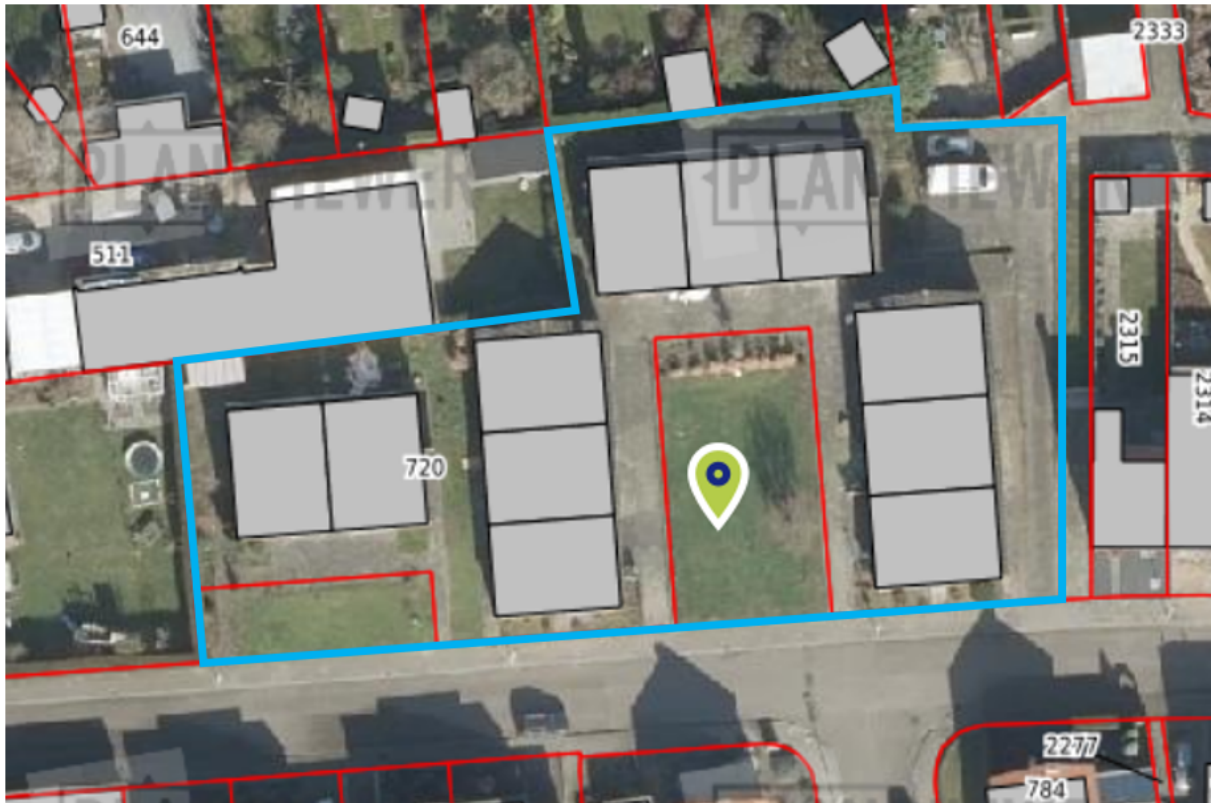
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Arcen in het noorden van gemeente Venlo. De kern Arcen is gelegen in het landelijke gebied. Ten westen van het plangebied is op enkele honderden meters de Maas gestitueerd. Aan de oostkant van Arcen bevindt zich de ontsluitingsweg Rijksstraatweg (N271), waarnaast op enkele kilometers afstand de grens met buurland Duitsland is gelegen. Aan de zuidzijde van de kern Arcen bevinden zich de kasteeltuinen Arcen.



Luchtfoto Arcen, plangebied rood omlijnd (Bron:SlagboomenPeeters)

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de J. Henry Dunantstraat. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de aangrenzende woningen van respectievelijk de Maastraat, de Laakweg en de Trip.

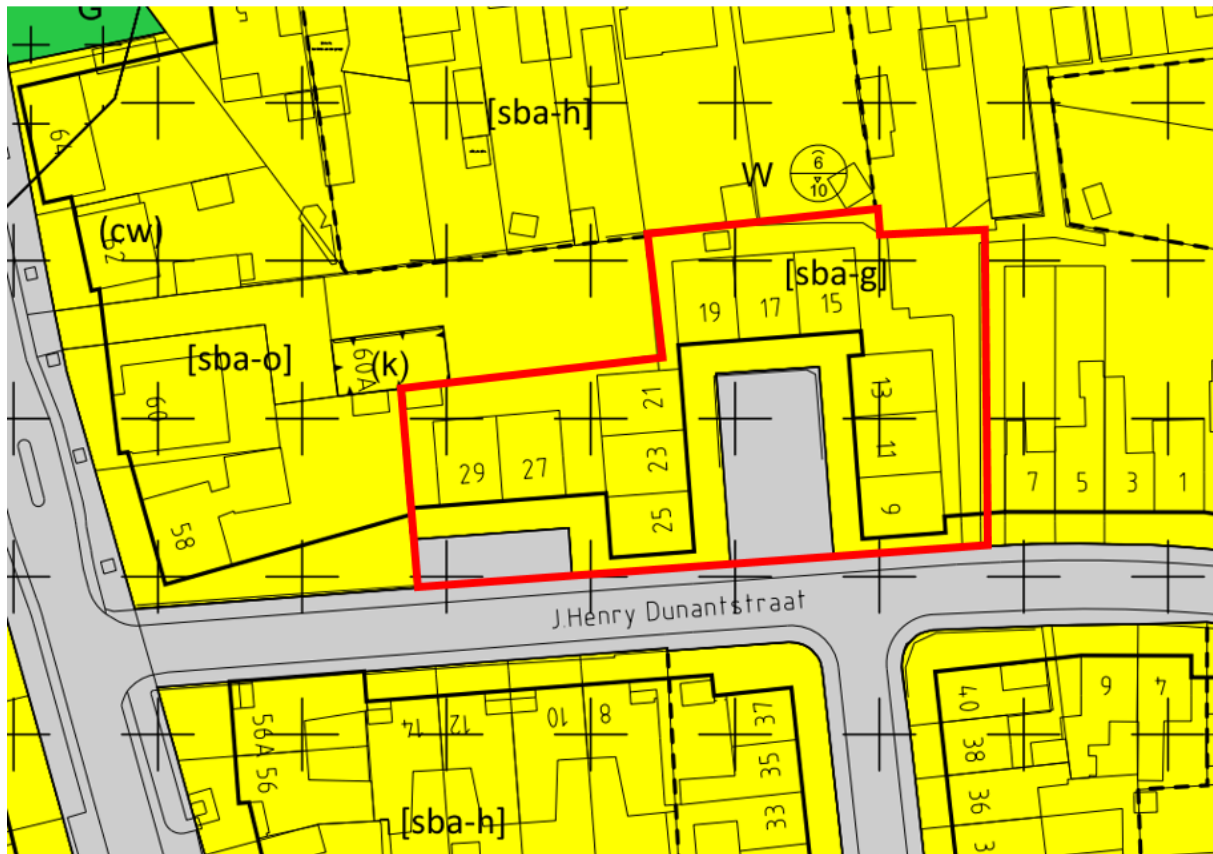
Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer 720 en 2077 (ged.).



Uitsnede luchtfoto met kadastrale kaart, plangebied lichtblauw omlijnd

1.3 Vigerende beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Arcen Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2016. Volgens de verbeelding gelden ter plaatse van het plangebied van het planvoornemen de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Het gebied is aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesloten'. Het plangebied is ten noord, oost en zuiden omringt door woonbestemmingen en grenst ten zuiden aan een verkeersbestemming (Henry Dunantstraat).



Uitsnede vigerende beheersverordening 'Arcen Dorp', plangebied rood omlijnd

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Arcen Dorp' op de volgende punten;

- Artikel 15.2.1 a; De woningen worden gerealiseerd binnen 3 meter ten opzichte van de zijdelings perceelsgrens.
- Artikel 15.2.1 b; Het bebouwingspercentage van 65% wordt voor de te realiseren woningen overschreden.
- Artikel 15.2.2 b; De bouw en goothoogte dienen nader uitgewerkt te worden. Het bestemmingsplan voorzien nu binnen de bestemming 'Wonen' in een maximaal toegestane goot hoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Artikel 15.2.2 d 1; De voorgeschreven bouwdiepte van maximaal 10 meter wordt mogelijk overschreden.
- Artikel 15.2.2 e; Diverse woningen liggen binnen de voorgeschreven afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.
- Artikel 15.2.4 a en b erf en perceelafscheidings kunnen strijdig zijn voor wat betreft hoogte en positionering.
- Artikel 17.2.1; Het bouwperceel is > 500m², hierdoor wordt de oppervlakteondergrens uit het bestemmingsplan ruimschoot overschreden. Hierdoor is onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden vereist en zullen nader voorschriften worden gesteld aan het bouwplan en bij behorende grond roerende werkzaamheden.
- Artikel 17.4.1 / 17.5.1; Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het uitvoeren van een werk geen bouwwerkzaamheden' en 'Sloop', grondroerende werkzaamheden uit te voeren 0,4 meter beneden maaiveld, het maaiveld te egaliseren, ophogen of verlagen, of bestaande opstallen te slopen beneden 0,3 meter boven maaiveld. Hierdoor is archeologisch onderzoek naar de aanwezige waarden vereist en zullen nadere voorschriften worden gesteld aan de uit te voeren (sloop-)werkzaamheden.
- Artikel 13.1.a; Woning 1 en 2 en bij behorende tuinen passen niet binnen de bestemming 'Verkeer'.

- Artikel 13.2.1; Woning 1 en 2 zijn geen bouwwerken ten behoeve van openbaar nut.
- Artikel 13.2.2; Erf en perceelafscheidings bij woning 1 en 2 kunnen strijdig zijn met deze bepaling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Het realiseren van de nieuwe grondgebonden woningen is, door de verschuiving op onderhavige locatie, op grond van het vigerende planologische regime derhalve niet mogelijk. Om het beoogde plan te realiseren is een herziening middels een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Venlo daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012 en de plansystematiek van de beheersverordening 'Arcen Dorp'. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in Hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In Hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in Hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, de ligging in breder verband van het plangebied en de toekomstige situatie beoogd door het planvoornemen.

2.2 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen in de kern Arcen en wordt aan de zuidzijde begrensd door de J. Henry Dunantstraat. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de aangrenzende woningen van respectievelijk de Maastraat, de Laakweg en de Trip. De directe omgeving wordt dan ook gekenmerkt als een rustige woonomgeving. De woningen in de omgeving zijn overwegend grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand en geschakeld) in twee bouwlagen met kap.

In de huidige situatie bevinden zich 11 ouderenwoningen in het plangebied. Deze woningen, die in 1971 gebouwd zijn, bestaan uit één bouwlaag met kap. Aan de westkant van het plangebied twee ouderenwoningen gesitueerd. Deze zijn in de richting van de J. Henry Dunantstraat georiënteerd en enigszins teruggelegen. De andere negen ouderenwoningen zijn gesitueerd rondom een groen veldje, met daar omheen voetpaden, dat fungeert als een semi-openbare ruimte. In het plangebied is aan de oostkant in parkeervoorzieningen voorzien, welke ontsloten worden door middel van een inrit vanaf de J. Henry Dunantstraat. Er worden tevens auto's op de rijbaan van de J. Henry Dunantstraat (langsparkeren) geparkeerd. Dit betreffen ongeveer 14 parkeerplaatsen.



Impressie woningen aan de J. Henry Dunantstraat (Bron: Google Street View)



Impressie woningen aan de J. Henry Dunantstraat (Bron: Google Street View)



Kijkend in oostelijke richting van het plangebied (Bron: Google Street View)



Luchtfoto, plangebied rood omlijnd (Bron: SlagboomenPeeters)

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit geschakelde tweeonereenkap woningen, geschakelde rijwoningen en vrijstaande eengezinswoningen. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een

doorgang vanaf de J. Henry Dunantstraat, langs de vier parkeerplaatsen in het plangebied, naar de Laakweg ten noorden van het plangebied. Ten westen van het plangebied en de J. Henry Dunantstraat ligt gebiedsontsluitingsweg de Maastraat. Het centrum van Arcen is op loopafstand ten zuiden van het plangebied gesitueerd. Hier bevinden zich horeca- en winkelgelegenheden. Gelegen aan het centrum bevinden zich aan de zuidkant van de bebouwde kom de Schanstoren van Arcen (ter hoogte van de passantenhaven) en de Kasteeltuinen van Arcen. Ten oosten van Arcen vormt de Rijksweg (N271) de grens tussen de kern van Arcen en een groot bebosd gebied aan de grens met buurland Duitsland. De provinciale ontsluitingsweg verbindt Arcen op grote schaal met Venlo (zuidkant) en Papenbeek (noordkant). De rivier de Maas vormt de grens aan de westkant van de kern Arcen.



Ligging plangebied in breder verband

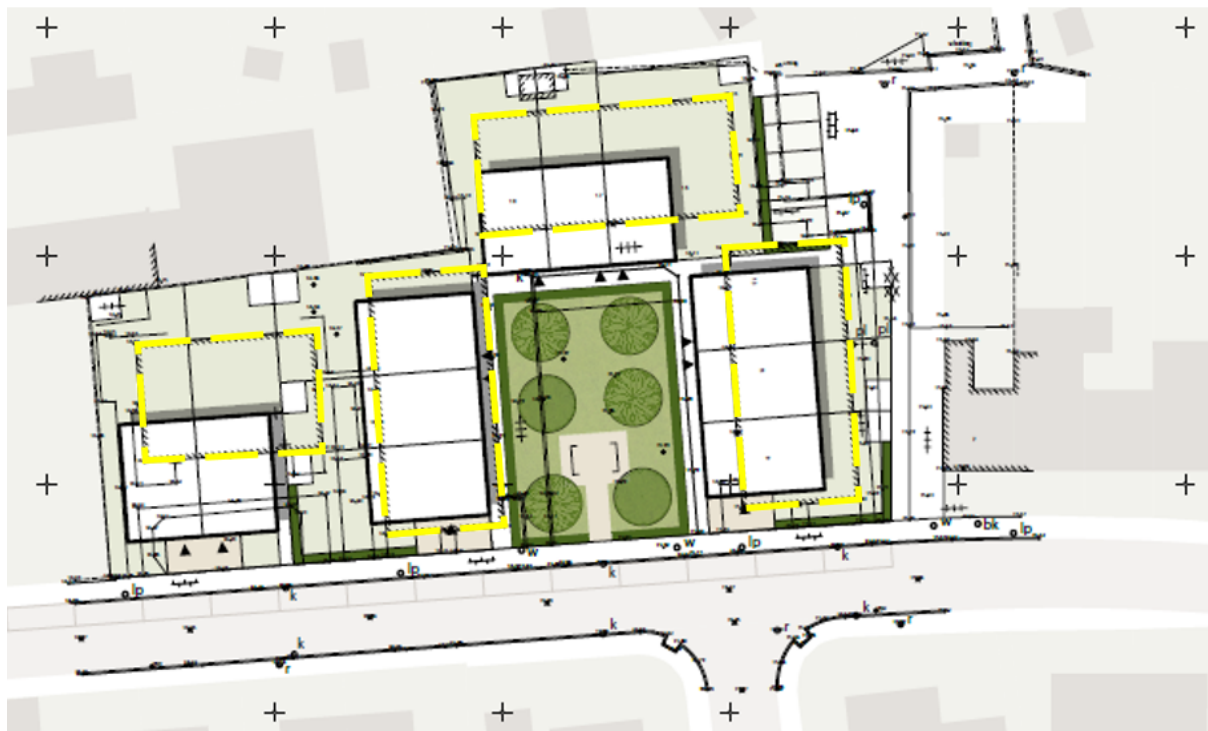
2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de bestaande bebouwing (11 ouderen woningen) aan de J. Henry Dunantstraat te Arcen door de bouw van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen. Het betreffen enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds vrije sector huurwoningen. In de huidige situatie zijn de 11 woningen aangesloten op gas, middels het planvoornemen worden nu 11 gasloze woningen gerealiseerd. De woningen worden zo veel mogelijk op het huidige bouwvlak gerealiseerd. Door de ontsluiting niet meer aan de achterzijde van de woningen, maar aan de voorzijde te situeren, ontstaan er wijzigingen ten opzichte van het huidige bouwvlak c.q. footprint van de bestaande woningen, waarbij de twee nieuwe woningen aan de westzijde meer naar voren worden gesitueerd.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt het als een verbetering gezien dat de woningen een entree krijgen aan de voorzijde, zodat sprake is van een duidelijke oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. De entrees zijn

duidelijk zichtbaar, wat bijdraagt aan een verhoging van de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied. De levensloopbestendige woningen krijgen een bouwlaag met een kap, wat past binnen de identiteit van het gebied en overeenkomt met de huidige situatie. De eengezinswoningen krijgen twee bouwlagen met een kap, waarmee de woningen passen binnen het beeld van de directe omgeving. De 2 levensloopbestendige woningen aan de J. Henry Dunantstraat krijgen, net als in de huidige situatie, een voortuin. Door het bouwvlak van de 2 levensloopbestendige woningen aan de westzijde van het plangebied enkele meters richting de J. Henry Dunantstraat te verschuiven, neemt de grootte van de achtertuinen, en hiermee de privacy van omwonenden, toe. De 9 woningen (6 levensloopbestendig en 3 eengezins) worden net als in de huidige situatie gesitueerd rondom het groene semi-openbare hofje, het Delfts stoepje. De 3 eengezinswoningen worden daarbij op de 'kop' van het hofje gesitueerd.

Voor de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat de woningen aan de J. Henry Dunantstraat een aantrekkelijke gevel hebben. Om het 'hofje' aan de zijde van de J. Henry Dunantstraat meer uitstraling te geven, hebben de woningen op de hoek (op afbeelding met woningbouw verderop in paragraaf aangeduid als LL 3 en LL) een entree aan de Dunantstraat gekregen. Daarnaast krijgen deze woningen een groene erfafscheiding tot ca. maximaal 50% van de breedte van het perceel aan de straatzijde. Hierdoor wordt voorkomen dat er een wildgroei aan erfafscheidingen aan de straatzijde ontstaat. Deze groene begrenzing wordt ook om de hoek doorgetrokken, omdat deze zijde ook duidelijk zichtbaar is vanuit de omgeving van het plangebied en hierom een bepaalde kwaliteit moet uitstralen.



Inrichtingstekening van het planvoornemen, oude bebouwing woningen geelgestippeld omlijnd

Op voorgaande afbeelding is te zien hoe de nieuwe woningen, conform het planvoornemen zich verhoudt tot de bestaande woningen. De beoogde bebouwing van de nieuwe woningen komt over het algemeen vrijwel overeen met de bestaande bebouwing van de oude woningen. Het oppervlak c.q. footprint van de nieuwe woningen neemt daarbij af, waardoor sprake is van minder bebouwd oppervlak. Een aanvulling hierop is dat de twee levensloopbestendige woningen aan de westzijde van het plangebied conform het planvoornemen iets dichterbij de J. Henry Dunantstraat gesitueerd worden. Dit is gedaan om de achtertuinen van deze woningen te vergroten, waardoor de afstand tot achterliggende woningen, en hiermee de privacy, toeneemt. Voor de eenzelfde reden geldt dat de 3 eengezinswoningen ten noorden van het groene hofje enkele meters richting het

zuiden verplaatst worden ten opzichte van de oude situatie. De 6 levensloopbestendige woningen rondom het groene hofje worden in de beoogde situatie enkele meters in westelijke richting gesitueerd ten opzichte van de huidige situatie.

De conform het planvoornemen benoemde verplaatsingen van de bouwvlakken ten opzichte van de huidige situatie betreffen veelal enkele meters. De verplaatsingen van de bouwvlakken dragen, in het kader van privacy en het vergroten van de achtertuinen, bij aan een beter woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied. Gezien de kleine aanpassingen van de bouwvlakken ontstaat er planologisch en ruimtelijk geen geheel nieuwe situatie in het plangebied, de huidige situatie wordt enkel geoptimaliseerd.



Woningbouw voorzien in planvoornemen (LL=levensloopbestendig, EGW=Eengezinswoning)



Parkeerplaatsen conform planvoornemen

De bewoners van de toekomstige woningen parkeren, net als in de huidige situatie, parallel aan de J. Henry Dunantstraat (op de rijbaan). Hier is ter hoogte van het plangebied over een lengte van ongeveer 70 meter ruimte voor 11 parkeerplaatsen (langsparkeren). Daarnaast zijn er ook 8 parkeerplekken op eigen terrein gesitueerd. Dit zijn er drie meer als in de huidige situatie. Deze parkeerplekken worden in het noordoosten van het plangebied gevestigd. Middels een pad (doorsteek) worden deze parkeerplaatsen aangesloten op het hofje. Het aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 19 parkeerplaatsen waarmee net als in de huidige situatie ruimschoots wordt voorzien in de parkeerbehoefte (1,7 parkeerplaats per woning).

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het overheidsbeleid plaats. Door een toetsing aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en

transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen betreft de sloop van 11 oude woningen. Ter vervanging van deze woningen worden 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen teruggebouwd. Het netto aantal toegevoegde woningen bedraagt 0. Hiermee geldt dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling is. Wel is sprake van een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad door de herontwikkeling omdat oude woningen die niet meer voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd vervangen worden door nieuwe betaalbare woningen die dit wel doen en specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep ouderen (levensloopbestendige woningen) en starters (eengezinswoningen). Bovendien voorziet de NOVI niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn.

Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de NOVI.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijkswaagewegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking - dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor dit planvoornemen geldt dat het geen stedelijke ontwikkelings betreft. Een stedelijke ontwikkeling vindt plaats bij een netto toevoeging van 12 of meer woningen. Het aantal netto toegevoegde woningen middels het

planvoornemen betreft 0. Er worden immers 11 verouderde woningen gesloopt en vervangen door 11 nieuwe woningen die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Het betreft enkel de transformatie van de woningvoorraad naar kwalitatieve woningen voor de juiste doelgroep. Hierom geldt het planvoornemen niet als een stedelijke ontwikkeling is aan te merken en de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee niet van toepassing is op het planvoornemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Limburg heeft de provincie haar lange termijn visie vastgelegd. Deze Omgevingsvisie dient als vervanging van de provinciale Omgevingsvisie POL2014. De nieuwe Omgevingsvisie Limburg heeft betrekking op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

De visie heeft betrekking op drie hoofdpunten:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie.

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructures, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- Het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.

Wonen

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptatieve voorzieningen. Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende

(betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er dient gezien het voorgaande een herstructurering/transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding. Uitbreiding via uitleggebieden kan slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030. Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte voorsnog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij is ook van belang dat maatschappelijke trends (inclusief demografische trends) een vraag opleveren naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en grondgebonden (sociale) huurwoningen, naar levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. Met de herstructurering van 11 woningen middels het planvoornemen zal de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in en rondom het plangebied toenemen. Door de sloop van 11 oude ouderenwoningen en de terugbouw van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen neemt de kwaliteit van de bebouwing in het plangebied en de woningvoorraad toe. De kwaliteit van de centraal in het plangebied gelegen groene hofje blijft behouden. Door het terugbouwen van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen, voor de doelgroep ouderen en starters, wordt voorzien in de juiste behoefte. Samenvattend staan de woningen op de juiste locatie, hebben de woningen de juiste kwaliteit en worden ze gebouwd voor de juiste doelgroep.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2023 ook het nieuwe Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels zijn opgenomen die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen en vaststellen van onder meer bestemmingsplannen. Van die instructieregels zijn de volgende onderwerpen van belang, waarbij per onderwerp wordt ingegaan op de relatie met het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarin is onderbouwd dat wordt voorzien in c.q. voldaan aan de afwegingen rondom (duurzaam) ruimtegebruik waar de ladder om vraagt. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien omdat sprake is van de sloop van verouderde woningen die niet meer voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd, waarbij geen sprake is van enige monumentale of beeldbepalende waarde.

Wonen

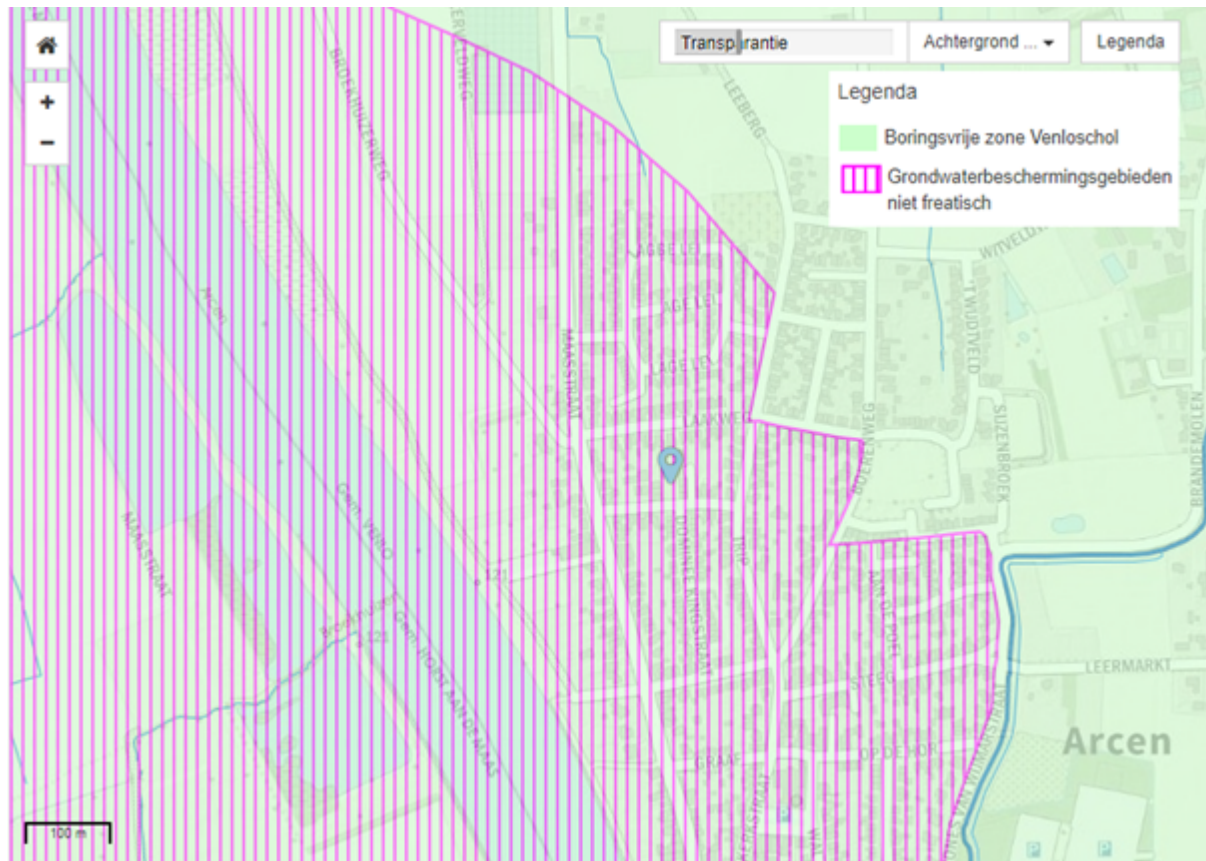
In de verordening (artikel 2.4.2) is verder bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Voor het planvoornemen geldt dat het netto aantal toegevoegde woningen 0 bedraagt, waarbij voorzien wordt in nieuwe kwalitatieve woningen die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd voor de doelgroep ouderen en starters. Tevens behoeft verder geen verantwoording afgelegd te worden hoe het plan bijdraagt aan regionale opgaven, omdat het aantal woningen gelijk blijft en geen sprake is van het toevoegen van woningen. Gelet op het voorgaande voldoet het plan daarmee ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Boringsvrije zone Venloschol

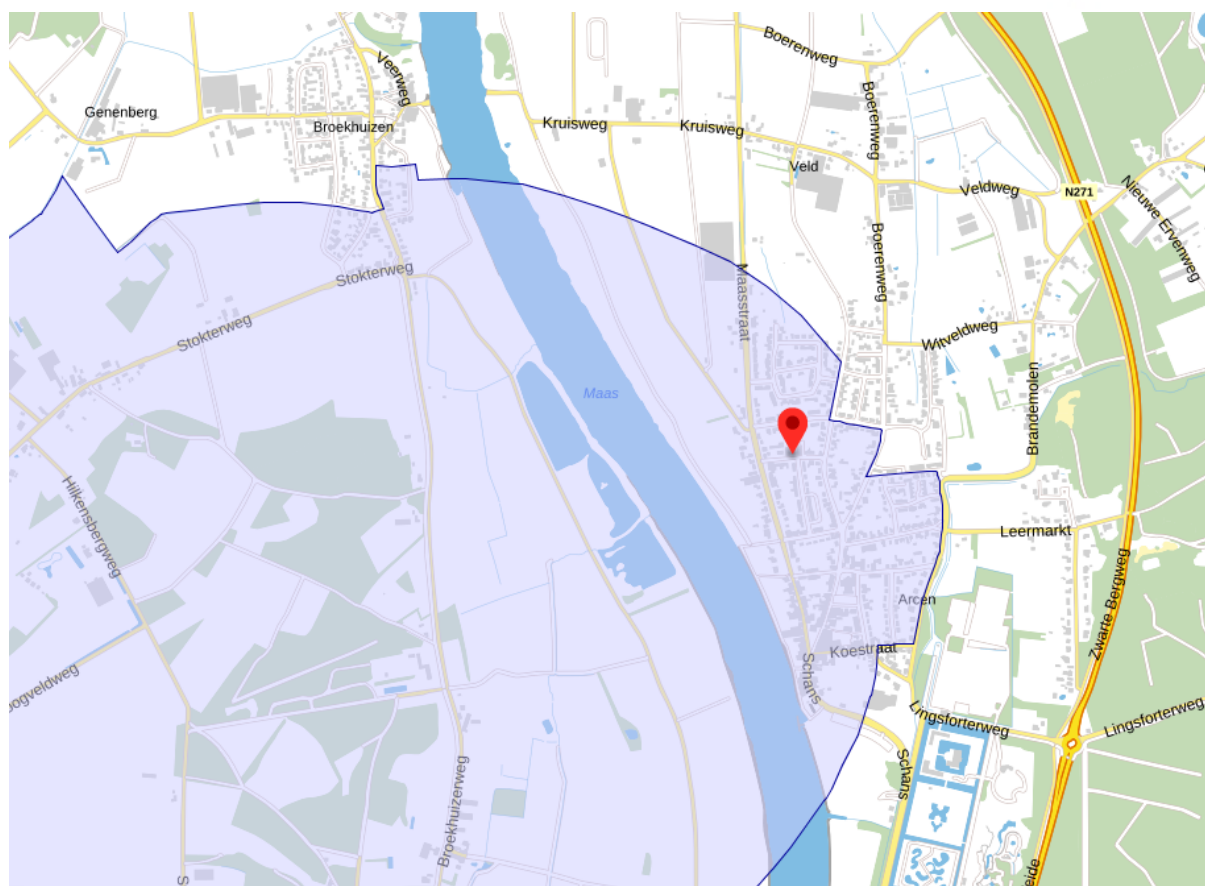
Nagenoeg de gehele gemeente Venlo is in de verordening aangeduid als milieuzone 'Boringsvrije zone Venloschol'. De grondwatervoorraden worden in dit gebied afgedekt door slecht doorlatende kleilagen. Deze vormen een natuurlijke, geologische bescherming tegen verontreiniging. Daardoor is het grondwater in deze gebieden van zeer hoge kwaliteit. Dat water wil de provincie ook voor de toekomstige generaties veiligstellen. Doorboring van die beschermende kleilagen wordt dus zoveel mogelijk tegengaan door onder meer boringen dieper dan 5 meter boven NAP of de toepassing van gesloten bodemenergiesystemen en aardwarmtesystemen uit te sluiten. Bij de provincie kan eventueel een ontheffing van deze verboden worden verkregen.

Het plangebied is conform de omgevingsverordening Limburg 2014, en hiermee ook in het ontwerp omgevingsverordening Limburg, gelegen in de milieuzone 'Boringsvrije zone Venloschol' en tevens in een niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op ingrepen waarvoor verboden gelden als opgenomen in de provinciale verordening. Mochten dergelijke ingrepen in de toekomst alsnog aan de orde zijn, dan worden die activiteiten gereguleerd via de provinciale verordening en dient in voorkomend geval ontheffing te worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de verordening op dit punt en er bestaat ook geen aanleiding in dit bestemmingsplan te voorzien in regels ter bescherming van de boringsvrije zone dan wel grondwaterbeschermingsgebied in aanvulling op de provinciale verordening.



Ligging plangebied binnen Boringsvrije zone Venloschol en niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied

In artikel 7.2 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de rioolplichtontheffing gewaarborgd. De gemeente is verplicht om binnen de gemeentegrenzen de inzameling en de afvoer van het afvalwater te verzorgen. Dit gebeurt via een vuilwaterriool of een ander passend systeem.



Plangebied gelegen binnen rioolplichtontheffingsgebied

Voor het plangebied geldt dat het conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelegen is in een rioolplichtontheffingsgebied. In de belangen van het beschermen van het milieu kan door een gemeente een rioolplicht ontheffing aangevraagd worden bij de provincie.

Tot slot is het plangebied uitgesloten voor windturbines.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

De Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg zet voor nieuwbouwprojecten in op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen per doelgroep wordt er gebruik gemaakt van huishoudensprognoses. Nieuwbouwprojecten dienen invulling te geven aan de mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognoses. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend. Daarom kiest de regio ervoor om te werken met kwalitatieve richtlijnen. De uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn zijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken zoals leegstand en invulling van cultureelhistorische waardevolle panden (Koppelkansen);
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld.

Plannen die meer dan 10 woningen omvatten, worden regionaal afgestemd.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen, beoogd binnen de kern van Arcen, voorziet in de sloop van 11 oude ouderenwoningen en de herbouw van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen en valt hiermee onder de kwalitatieve richtlijn waarbij de nieuwe woningen een bijdrage leveren aan de kwalitatieve behoefte binnen de kern. Gezien het netto aantal toegevoegde woningen van 0 leidt het planvoornemen niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot én hoeft het plan niet regionaal afgestemd te worden. Het planvoornemen is passend binnen de gestelde kaders van Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 is de opvolger van de Strategische Visie Venlo 2030. Het betreft een actualisatie vanwege diverse ontwikkelingen in de afgelopen jaren. De belangrijkste ontwikkelingen betreffen:

- Klimaat en energie
- Groeiende verschillen binnen de gemeenschap van Venlo
- Versterking economisch fundament
- Veranderende samenstelling van gemeenschappen

In deze geactualiseerde strategische visie zijn nieuwe opgave toegevoegd zoals hiervoor aangegeven. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijke' beleid staat de strategische koers gericht op 2030 nog steeds recht overeind, te weten: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden en de economie draaiende te houden. Ten aanzien van Venlo kan het volgende beeld worden geschetst in 2040.

Thuis in Venlo

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van onze economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw dient vooral plaats te vinden binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen.

Ruimte voor initiatieven

De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en er is werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken.

De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opgehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorpse woonmilieus.

Werken in Venlo

In de toekomst zal Venlo zich op een sleutelpositie bevinden binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering. Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde.

En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament die dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness verder is verbreed.

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

Grenzeloos

Wat betreft onze grensligging is het (relatieve) gemak toegenomen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden

Gezondheid

De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd.

Onze vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.

Rol van de gemeente Venlo

In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij herstructurering en nieuwbouw plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het aanbod van woningen wordt beter afgestemd op de behoefte aan betaalbare, duurzame, levensloopbestendige en grondgebonden sociale en vrije sector huurwoningen. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

3.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

1. Drukte in het ommeland,
2. Ruimte in de stad,
3. Leven met de Maas,
4. Voorzieningen op maat,
5. Robuuste structuren.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen de contour stedelijk/dorpsgebied is het plannen van vervangende woningbouw in beginsel mogelijk. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering (oude ouderenwoningen worden vervangen door levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen, welke voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd) van het bestaand stedelijk gebied en versterkt de structuur ter plaatse. Het plan wordt hiermee niet in strijd met de Structuurvisie Venlo bevonden.

3.5.3 Woonvisie 2021 - 2026

In september 2021 is de Woonvisie 2021 - 2026 vastgesteld, als vervanger van de woonvisie voor de periode 2016 - 2021. De wereld op het gebied van wonen ziet er in 2021 heel anders uit dan bij vaststelling van de vorige lokale woonvisie in 2016. Met deze nieuwe Venlose woonvisie worden de kaders geschept waarbinnen de huidige opgaven opgepakt kunnen worden. De visie gaat uit van drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgave om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio en wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

3. Wonen en zorg

In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

Bij voornoemde hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- Versnellen: waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- Verbinden: wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken; wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- Vernieuwen: hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Bij de vaststelling van de woonvisie is door de gemeenteraad ook een amendement aangenomen, waardoor ook het realiseren van een klimaatbestendige stad Venlo in het jaar 2050 als belangrijke opgave aan de woonvisie is gekoppeld.

Gevolg planvoornemen

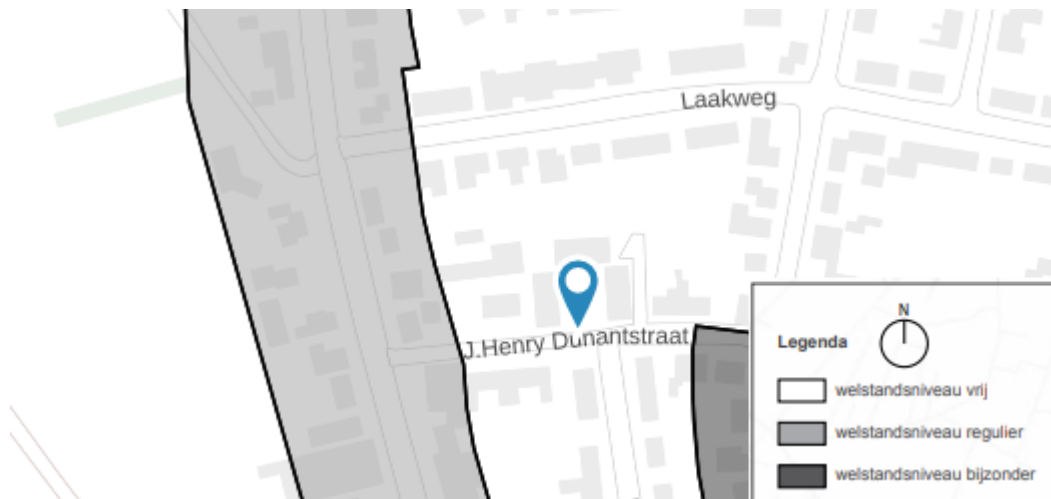
Onderhavig plangebied is gelegen in de kern Arcen, waar ingezet wordt op het vergroten van de woon aantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2026. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan bestaand stedelijk gebied. Verouderde ouderenwoningen worden vervangen door duurzame en levensloopbestendige woningen, die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Er is met het planvoornemen sprake van transformatie van de bestaande woningvoorraad waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd voor de doelgroep ouderen en starters. Het voornemen is derhalve passend bij de opgaven zoals geformuleerd in de Woonvisie.

3.5.4 Welstandsnotagemeente venlo 2013

De gemeenteraad van Venlo heeft op 29 januari 2014 de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 vastgesteld. De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het doel van de nota is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving



Uitsnede van welstandskaat

Conform de kaart behorende bij de welstandsnota, is het besluitgebied gelegen in een gebied dat vrijgegeven wordt in de welstandsnota. Het welstandsbeleid is gericht op herstel en het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit en structuur. Er wordt ingezet op het behouden van historische relicten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Er zijn binnen het plangebied op basis van de welstandsnota geen aanvullende waarden gelegen.

3.5.5 Uitgangspuntendynamischewoningbouwprogrammering

De “Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering” zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de “Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering” getoetst. Het voorgenomen initiatief betreft in principe een categorie plan.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Onderhavig plan is opgenomen in categorie 2. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de

veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan bestaand stedelijk gebied. Verouderde ouderenwoningen worden vervangen door duurzame en levensloopbestendige woningen, die voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Er is met het planvoornemen sprake van transformatie van de bestaande woningvoorraad waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd voor de doelgroep ouderen en starters. Het voornemen past hierom binnen de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering.

Afwegingskader woningbouwprogramma Venlo

Om nieuwbouwplannen systematisch en puntsgewijs te kunnen toetsen, heeft de gemeente Venlo het 'Afwegingskader Woningbouwprogramma' vastgesteld. Dit puntensysteem biedt de gemeente houvast voor het toetsen van bepaalde nieuwbouwplannen. In dit puntensysteem zijn 15 toetsingscriteria opgenomen welke vervolgens inzicht geven in de vraag of een bepaald plan niet wenselijk is, te heroverwegen is of dat het plan direct kan worden uitgevoerd.

Dit initiatief is dan ook getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Het initiatief scoort op de aspecten van het ruimtelijk kader 2 punten (inbreiding binnen overig gebied, verdichten op een wenselijke plek) en voor het volkshuisvestelijk kader 5 punten (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw deels, levensloopbestendige woningen). Het totaal komt hiermee op 7 punten (waarvan 2 van de minimaal gevraagde 4 punten bij het ruimtelijk kader) en betreft daarmee een "te heroverwegen" plan. Het afwegingskader is opgesteld om een gewogen afweging te kunnen maken welke woningbouwplannen voor planreductie in aanmerking kwamen en om nieuwe plannen hierin te kunnen sturen. Deze opgave is echter niet meer actueel, daar wij nu een opgave hebben om gemeentebreed 350-400 woningen toe te voegen. Naar ons oordeel is er voor nieuwbouwplannen die passen bij de woningbehoefte in de kleinere kernen zeker ruimte in de huidige tijd.

Daarbij komt dat met onderhavige planvoornemen het aantal woningen niet toeneemt aangezien 11 verouderde woningen vervangen worden voor 11 nieuwe woningen die voldoende aan de eisen en woonwensen van deze tijd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dat kader zijn in dit hoofdstuk de volgende milieu- en omgevingsaspecten beschreven en toegelicht:

- Geluidhinder
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Archeologie en cultuurhistorie
- Flora en Fauna
- Verkeer en parkeren
- Kabels en leidingen.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van grondgebonden woningen in een 30 km-zone. Het plangebied is echter ook gelegen in de buurt van 50 km/h wegen. Het plangebied en de te realiseren nieuwe woningen liggen voor wat betreft de Maasstraat en Broekhuizerweg in het verlengde van deze wegen. Het plangebied en de woningen liggen daardoor niet binnen de onderzoekszone van deze zoneplichtige wegen. In het kader van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening behoeft wegverkeerslawaaï gezien de lage verkeersintensiteiten op de omliggende wegen en de afschermdende bebouwing geen aandacht.

Industrielawaai en railverkeerslawaaï is niet van toepassing aangezien het plangebied niet gelegen is binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein en geen spoorlijn in de directe omgeving van het plangebied is gelegen.

4.3 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Omdat ter plekke nieuwe woningen worden gerealiseerd ter vervanging van de verouderde ouderenwoningen, is in dat kader een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek (NEN 5725) (Econsultancy, rapportnummer 18917.001, 7 juni 2022, Bijlage 1) uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

Conclusie Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Binnen het plangebied worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet

eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, plaatselijk zwak grindig, zeer fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus (tot maximaal 1,0 m -mv). In het opgeboorde materiaal van boring 12 is onder het asfalt (over het traject 0,03-0,5 m -mv) een zintuigelijk schone stollaag waargenomen.

In de bodem van de boring 03 en 05 zijn zwakke bijmengingen met kolengruis en baksteen aangetroffen. Verder zijn er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van het plangebied, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging binnen het plangebied te verwachten.

De kolengruis- en baksteenhoudende bodem is licht verontreinigd met cadmium. De zintuigelijk schone stollaag is licht verontreinigd met minerale olie, PCB en PAK. In de overige boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Algehele conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de sloop en bouw binnen het plangebied.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en 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 goede ruimtelijke ordening 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. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functies) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Invloed planvoornemen op omgeving

De beoogde woningbouw vormt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de grondgebonden woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Invloed omgeving op planvoornemen

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen waardoor sprake is van een rustige woonwijk. Ten zuidwesten van het plangebied geldt de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'supermarkt'. De Spar is hier gevestigd. Voor een supermarkt geldt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het plangebied en de supermarkt bedraagt meer dan 60 meter, zodoende wordt er aan de richtafstand voldaan en vormt de supermarkt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ten oosten van het plangebied, aan de Boerenweg, is een maatschappelijke bestemming van toepassing. Hier was een school gevestigd. De is inmiddels niet meer aanwezig, de bebouwing is gesloopt en de locatie is ingericht als groenvoorziening. Uitgaande van een school geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is op grotere afstand gelegen.

Ten noorden van het plangebied, aan de Lage Lei, is een begraafplaats gelegen. De richtafstand hiervoor is 10 meter. Ook hiervoor geldt dat het plangebied op grotere afstand gelegen is.

Verder zijn ten zuiden van het plangebied nog een maatschappelijke en horeca bestemming gelegen. Gezien de ruime afstand van meer dan 100 meter zijn ook deze bestemmingen niet van invloed op het plangebied.

Om gekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmeringen voor deze functies aangezien voldaan wordt aan de richtafstand, andere woningen op korter afstand zijn gelegen en het vervangende woningbouw betreft.

4.5 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). 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 betekende 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 betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden teniet gedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit

komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

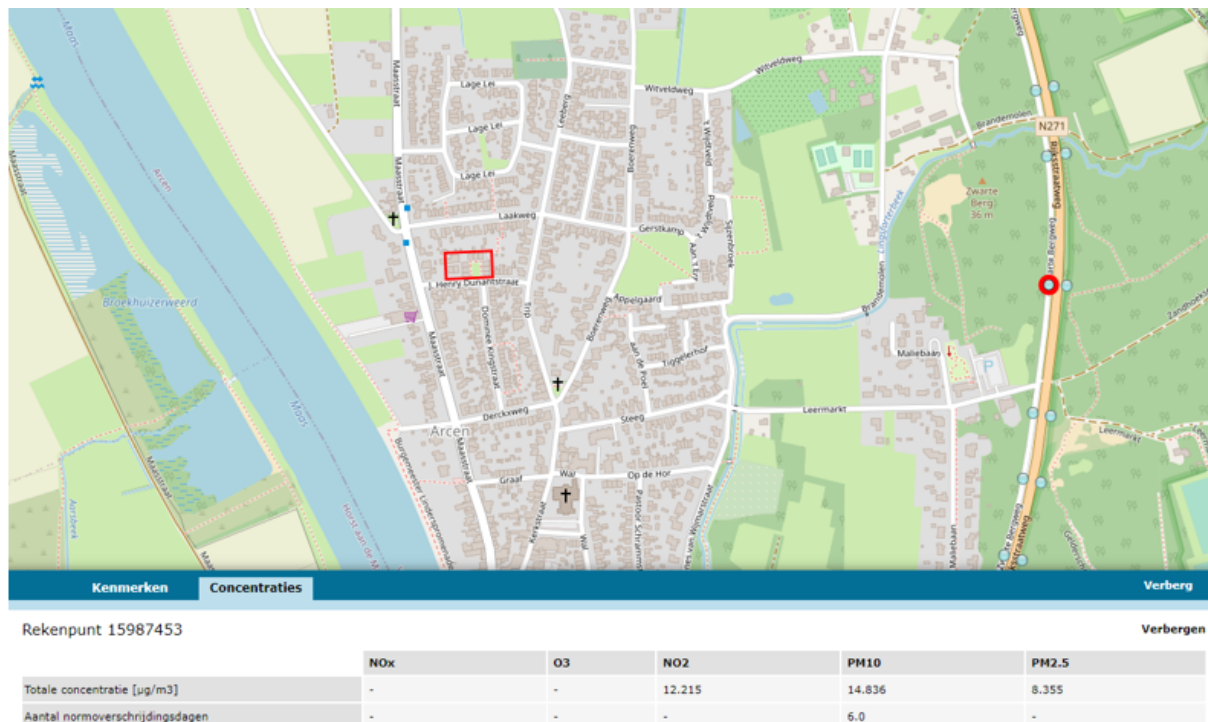
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Aangezien voorliggend plan een herontwikkeling betreft waarbij 11 oude woningen vervangen worden door 11 nieuwe woningen wordt hiermee ruimschoots gebleven onder de aantallen, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate' (< 1.500 woningen). De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er ook gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL geraadpleegd. In de kern Arcen zijn geen rekenpunten gevestigd. Ter indicatie van de aanwezige fijnstofconcentraties in het plangebied is gekozen om een rekenpunt gelegen aan de Zwarte Bergweg te raadplegen.



Globale ligging plangebied t.o.v. rekenpunt Zwarte Bosweg (Bron: Nsl-monitoringstool viewer)

De fijnstofconcentraties nabij het dichtstbij het plangebied gelegen rekenpunt is beoordeeld (zie voorgaande afbeelding). Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie voorgaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve

gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect fijnstof vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De gemeente Venlo heeft in het Beleidsplan externe veiligheid 2012 - 2015 een toetsingskader opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van transportassen. Ondanks het verstrijken van de termijn van het beleidsplan, is het toetsingskader bruikbaar bij voorliggende planontwikkeling.

Plaatsgebondenrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijkstoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist. Echter neemt het aantal woningen niet toe met onderhavig planvoornmen.

Toetsing



Uitsnede risicokaart, plangebied lichtblauw omcirkeld (Bron: Risicokaart)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N271, welke op circa 850 meter van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt, gezien deze afstand en de aard van de stoffen die over deze weg worden vervoerd, buiten het invloedsgebied van deze weg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied ligt met een afstand van circa 220 meter ten oosten van de Maas in het invloedsgebied van deze vaarweg. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling (het aantal woningen blijft gelijk) zal geen significante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. De ligging van het plangebied ten opzichte van de Maas levert daarom geen directe belemmeringen op.

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Onderstaande tekst kan overgenomen worden bij een ruimtelijk plan dat zich in deze zone bevindt.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Echter in onderhavige situatie is geen sprake van toename van de personendichtheid aangezien het aantal

woningen gelijk blijft.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen, waardoor het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen is gelegen.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Op 30 juni 2022 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Limburg Noord (Bijlage 2) voor onderhavig planvoornemen. In dit advies wordt gesteld dat het groepsrisico niet toeneemt en het planvoornemen gezien de afstand tot transportassen (> 200m) binnen het toepassingsgebied valt van standaard advisering

Geconcludeerd wordt dat de bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling in orde is. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het plangebied is voldoende bereikbaar zodat incidenten zijn te bestrijden ter bescherming van de gebruikers van het plangebied.

Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met de in het advies genoemde beheersmaatregelen voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw en de gemeente ter verbetering van de zelfredzaamheid.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Echter is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Op het gebied van externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met betrekking tot de gestelde nadere eisen uit de beheersverordening van 'Arcen Dorp' is enkel een toxisch scenario relevant. Maatregelen gericht op explosies en brand zijn dus niet van toepassing. Er dienen maatregelen te worden genomen die een toegevoegde waarde hebben voor de mate van zelfredzaamheid bij een toxische scenario, deze zijn te vinden in de standaard verantwoording groepsrisico.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

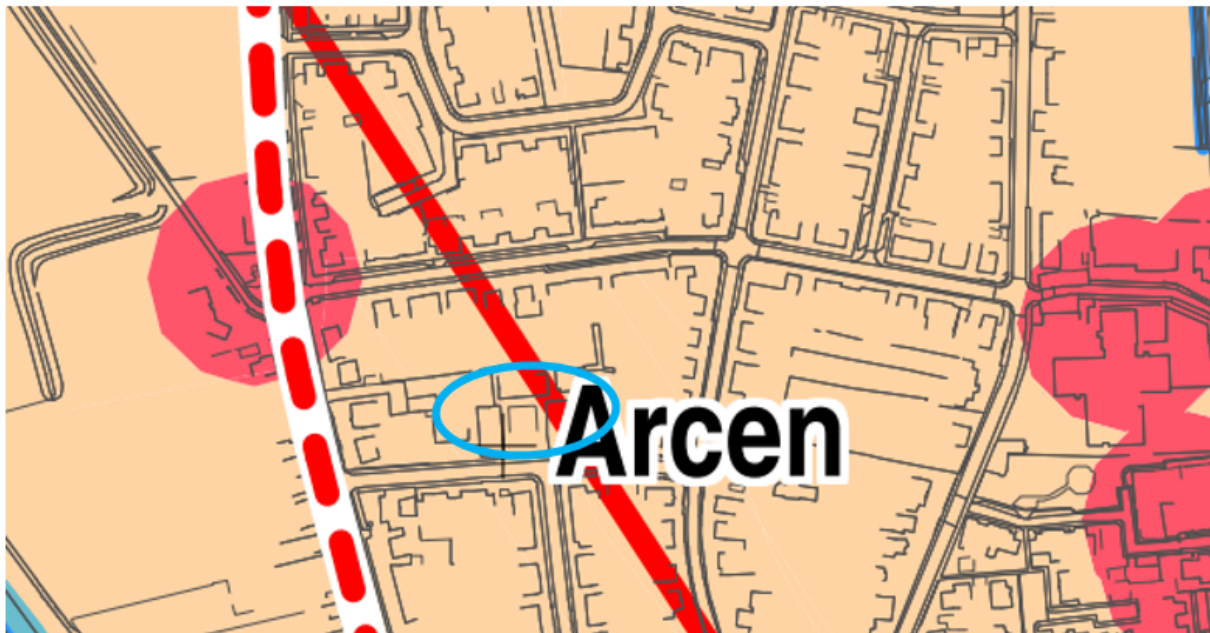
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, opgenomen in de beheersverordening 'Arcen Dorp', heeft het plangebied middels dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Conform beleid zijn aan deze verwachtingswaarde een oppervlakte- en dieptenorm gekoppeld van respectievelijk 500 m² en 40 cm. Aangezien er voornamelijk sprake is van een verwachting dient deze in het kader van dit plan eerst te worden getoetst. Dat betekent dat archeologisch vooronderzoek vereist is door middel van een bureauonderzoek en verkennende boringen. Op basis van de resultaten van het verkennende vooronderzoek neemt de gemeente als bevoegd gezag een besluit over nut en noodzaak van vervolgonderzoek. Bij dit (selectie) besluit wordt ook de bodemverstoring door de werkzaamheden t.b.v. planrealisatie meegewogen. Opgemerkt moet worden dat bij de sloop van de bestaande bebouwing de bodem ter plaatse van de bebouwing niet meer dan strikt noodzakelijk voor de sloop mag worden verstoord. Dit aangezien ook de locatie van de bestaande bebouwing bij het verkennende onderzoek moet worden betrokken. Bij voorkeur vindt de sloop in eerste instantie plaats tot op maaiveldniveau.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo plangebied blauw omkaderd

In dit kader is in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 18917.002, d.d. 28 juli 2022 2022, Bijlage 3) uitgevoerd. Uit dit bureauonderzoek is gebleken dat volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting het plangebied een lage verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum heeft en een hoge verwachting voor alle periodes vanaf het Me-solithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Gezien de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek.

Gezien de omvang van het plangebied en de aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een verkennend booronderzoek. Verspreid in het plangebied dienen boringen te worden gezet om inzicht te krijgen in de toestand van het bodemprofiel. Tevens dient gekeken te worden naar de aanwezigheid van mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen, die zichtbaar zijn als bodemverkleuringen. Door middel van het verkennend booronderzoek dient te worden vastgesteld of er binnen het plangebied archeologische resten in situ te verwachten zijn. Dit kan het beste gedaan worden na sloop van de huidige woningen

Bovenstaand betreft een advies. Dit advies dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Venlo). Na beoordeling wordt door de bevoegde overheid een besluit genomen.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed2).

Op basis van de conclusies uit het archeologisch bureauonderzoek en het gemeentelijk selectiebesluit is vervolgens aanvullend een archeologisch verkennend booronderzoek (Econsultancy, rapportnummer 189117.003, d.d. 26 augustus 2022, Bijlage 4) uitgevoerd. Uit dit verkennend booronderzoek is gebleken dat de bodem binnen het plangebied tot 165-210 centimeter onder het maaiveld is verstoord. Onder de verstoring werden bedding- en oeverafzettingen aangetroffen. De verstoring hangt hoogst waarschijnlijk samen met de huidige bebouwing. Bij de aanleg van de woningen in 1971 zal de ondergrond vermoedelijk zijn vergraven en verstoord.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de

nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is opgesteld tijdens het bureauonderzoek, is op basis van het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

Dit advies is door de gemeente overgenomen in haar uiteindelijke definitieve selectiebesluit.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving en binnen het plangebied zijn geen rijks- gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden gelegen. De bebouwing dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw en heeft geen enkel cultuurhistorische waarden. Deze bebouwing is verder niet behoudens waardig en leidt dan ook niet tot problemen met het slopen er van. Hierbij gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten, zoals historische laanbeplanting, monumentale bomen dan wel kapelletjes of kruisbeelden, aanwezig die enige cultuurhistorische waarden hebben.

4.8 Flora en Fauna

4.8.1 Inleiding

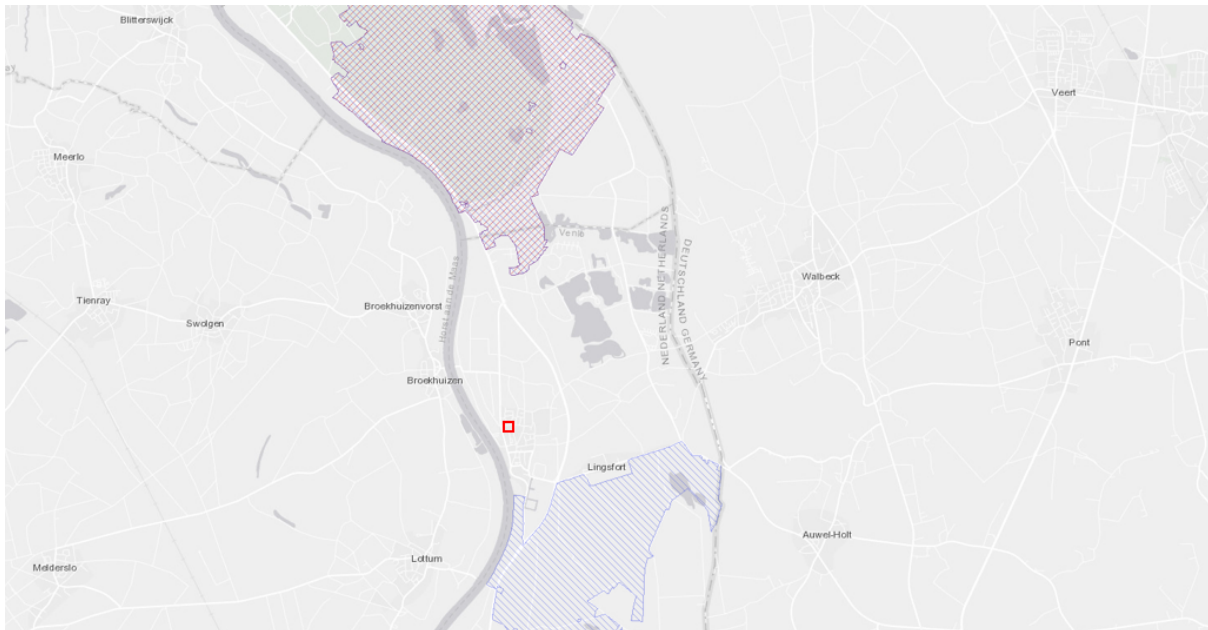
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De belangrijkste beschermingszones zijn Natura2000-gebieden. Onderhavig plangebied valt vanwege de ligging binnen bebouwd gebied niet binnen één van de Natura2000-gebieden. De dichtsbij gelegen gebieden betreffen het ten zuiden van het plangebied op 900 meter afstand gelegen Maasduinen (vogelrichtlijngebied) en het ten noorden op 2,2 kilometer afstand gelegen Maasduinen (vogelrichtlijn- en habitatgebied). Op Duits grondgebied ligt geen Natura2000-gebied dat gezien de ligging ten opzichte van het plangebied benoemt dient te worden.



Uitsnede omliggende Natura2000-gebieden, plangebied rood omlijnd (Bron: Natura2000 Viewer)

Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied, de kleinschaligheid van het planvoornemen en de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden is de invloed van het planvoornemen op de omliggende Natura2000-gebieden niet in betekenende mate. Er is geen sprake van externe effecten in de vorm van licht, geluid en trilling. Gebiedsbescherming vormt hierom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Het plangebied is evenmin gelegen binnen provinciale beleidscategorieën, die betrekking hebben op natuur- of landschapswaarden. Door de ligging binnen de bebouwde kom en de afstand is derhalve geen sprake van mogelijke beïnvloeding van het nationaal of provinciaal natuurnetwerk.

4.8.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing F&F op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

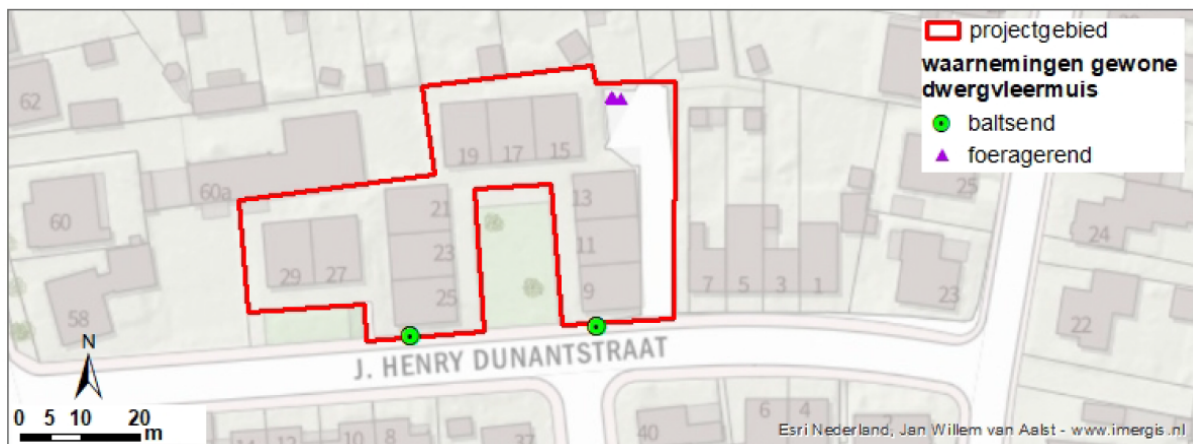
In dit kader is een quickscan flora/fauna en vleermuizenonderzoek (FF advies, rapportnummer R202129-C, d.d. 28 juni 2022, Bijlage 5) uitgevoerd. Op basis van de quickscan wordt vastgesteld dat de woningen in de huidige toestand in de zomer geschikt zijn als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Voor gebouwbewonende vogels zijn de woningen niet toegankelijk en dit geldt ook voor de steenmarter.

In verband met de geschiktheid van de woningen als (zomer)verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, is in de (na)zomer van 2021 en het voorjaar van 2022 een onderzoek uitgevoerd naar deze soort, volgens het

vleermuisprotocol. Uit dit vleermuisonderzoek is gebleken dat het plangebied door vleermuizen, met name de gewone dwergvleermuis en incidenteel de laatvlieger, wordt gebruikt als foerageergebied. Er is geen binding van vleermuizen met één van de woningen vastgesteld. Er is dan ook geen sprake van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied.

Wel dienen de maatregelen zoals genoemd in de paragraaf 3.3. van de quickscan flora/fauna en vleermuisonderzoek worden nageleefd. Dit betreffen concreet:

- Aanbevolen wordt om in de nieuwbouw, wanneer deze plaatsvindt, mogelijkheden te creëren voor vleermuizen door het aanbrengen van daarvoor speciaal ontwikkelde inbouwstenen (www.vivarapro.nl/IB-VL-01-Inbouwsteen-Vleermuizen) of het plaatsen van kasten aan de muren.
- Voor broedvogels geldt dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels, die in de directe omgeving kunnen broeden. Indien werkzaamheden met een sterke geluidsimpact binnen het broedseizoen (15 mei tot 15 juli) plaatsvinden, moet eerst worden nagegaan of er bezette nesten zijn binnen de storingsafstand, waarvoor te zijner tijd een deskundige op het gebied van broedvogels geraadpleegd moet worden.
- Aanbevolen wordt om ook voor boerenzwaluw, huismus, gierzwaluw of huiszwaluw het principe van natuurinclusief bouwen te volgen en, vergelijkbaar met die voor vleermuizen, geschikte verblijfplaatsen aan te bieden.



Belangrijkste waarnemingen gewone dwergvleermuis bij onderzoek 2021-2022

4.8.4 Stikstof

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Met de komst van de nieuwe wet is voor woningbouwprojecten is een belangrijke wijziging ingevoerd. Namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. De vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Allereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (“Realisatiefase”) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (“Gebruiksfase”). Voor de structurele uitstoot die een project in de Gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige planvoornemen geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien

van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve is navolgend gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

In dat kader is een notitie beoordeling stikstof opgesteld en een aeriusberekening (gebruiksfase) uitgevoerd (Pouderoyen Tonnaer, project J222367, d.d. 4 mei 2022, Bijlage 6). Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar

Op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kan gebruik worden gemaakt van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

4.9 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie ter plaatst blijft ongewijzigd. Net als in de huidige situatie worden de woningen ontsloten via de J. Henry Dunantstraat. In de bestaande situatie zijn hetzelfde aantal parkeerplaatsen voorzien als het aantal voorziene parkeerplaatsen middels het planvoornemen. Dit komt neer op 5 parkeerplaatsen op eigen terrein (noordoostkant van het plangebied) en de 14 parkeerplaatsen aan de openbare weg gesitueerd, in totaal 19 parkeerplaatsen. De 5 parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf een insteek vanaf de J. Henry Dunantstraat. Een gestelde voorwaarde hiervoor is dat het bestaan aanwezige 'achterom' toegankelijk blijft voor overige bewoners en of gebruikers van het pad. Dit houdt in dat de 5 parkeerplaatsen aan de noordoostkant van het plangebied vanaf de J. Henry Dunantstraat én de Laakweg (lopend) bereikbaar dienen te blijven. Aangezien het aantal woningen in de huidige situatie gelijk is aan het aantal woningen voorzien in het planvoornemen, de locatie van de bebouwing nagenoeg hetzelfde is en de woningtypen eveneens nagenoeg hetzelfde zijn, kan gesteld worden verkeer en parkeren gewaarborgd is in het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Wel liggen in het straatprofiel van de aangrenzende wegen de gebruikelijke leidingen voor gas, water, telefonie/internet en electra. Deze zijn tevens gelegen binnen het plangebied zelf ten behoeve van de bestaande woningen. Deze zogenaamde huisaansluitingen zullen verlegt moeten worden ten behoeve van de nieuwe woningen. Daarnaast zal een riolering die door het plangebied loopt verlegt moeten worden.



Overzicht leidingen

Het kan noodzakelijk zijn dat er een ten behoeve van de nieuwbouw een extra trafo (Enexis) geplaatst moet worden, hiervoor dient een locatie in het bouwplan te worden opgenomen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

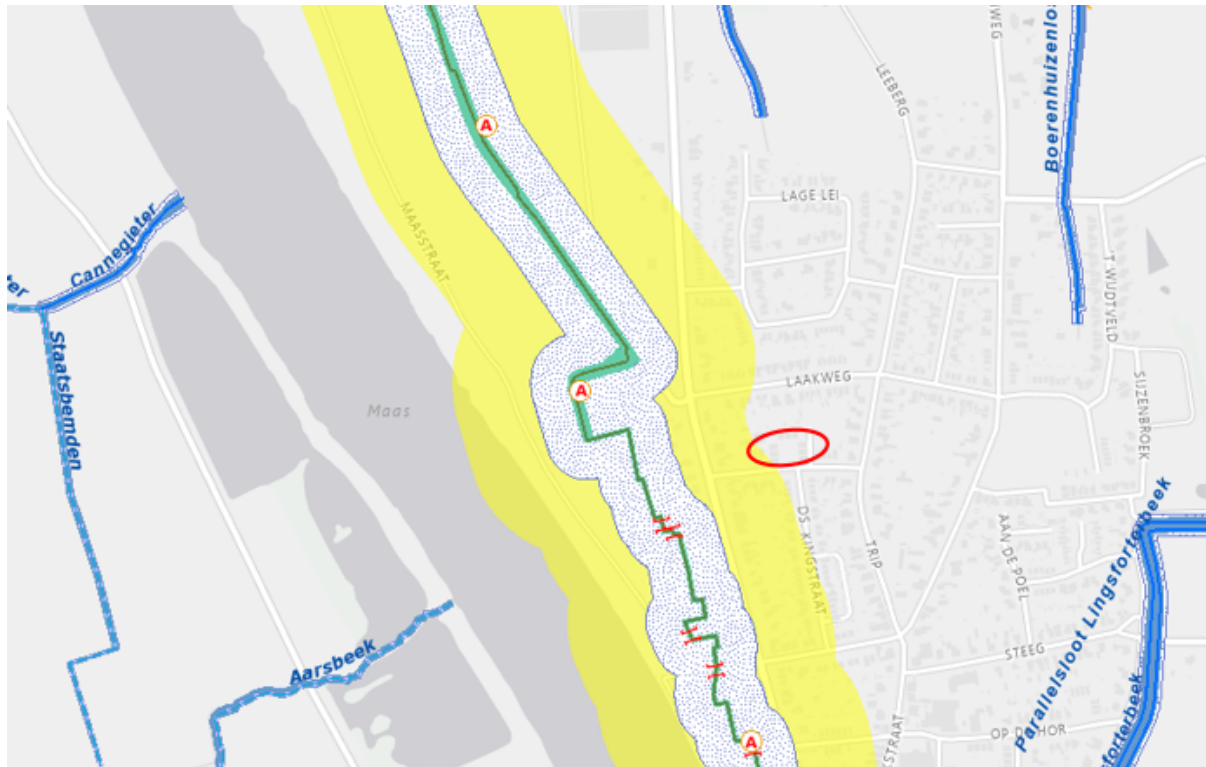
Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het waterbeheerprogramma (WBP).

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur van waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. De komende jaren gaat het waterschap aan de slag om de doelen uit het waterbeheerprogramma te realiseren.

Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het WBP 2022-2027. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Delta-beslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het WBP 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan. De belangrijkste onderwerpen in het WBP zijn waterbescherming, klimaatadaptatie, ecologische waterkwaliteit en zuiveren.

5.3 De Keur en Legger

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld. Op basis van de Legger van waterschap Limburg valt het plangebied binnen een beschermingszone.



Uitsnede van de Legger van waterschap Limburg, plangebied rood omcirkeld

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwing en Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing:

- Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
- Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit; schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepteinfiltratie toepassen.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Direct ten westen van het besluitgebied ligt een primaire waterkering die in beheer is bij het Waterschap

Limburg. De buitenbeschermingszone van deze kering ligt over de westzijde van het plangebied. De buitenbeschermingszone ligt over de beoogde twee levensloopbestendige woningen aan de westzijde van het plangebied. Ter plaatse van deze zone is het zonder vergunning van het waterschapsbestuur verboden om bouwwerken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. Voor de bouw van deze twee westelijke woningen, die naar voren worden geplaatst, is hierdoor een vergunning van het waterschap vereist. Aangezien het voormalige Waterschap Peel en Maasvallei in het verleden reeds een vergunning heeft afgegeven voor een eerder woningbouwplan op deze locatie, is de verwachting dat er voor de herbouw van deze woningen geen belemmeringen bestaan vanwege de ligging ten opzichte van de waterkering.

5.4 Invloed van planvoornemen

De invloed van het planvoornemen op het watersysteem 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: oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het plangebied na de herstructurering van 11 woningen niet voorzien van oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet in woongelegenheden voor 11 woningen. Uitgaande van een norm van 3 bewoners per woning komt dit neer op 33 bewoners in het plangebied. Conform de richtlijnen wordt er uitgegaan van een waterverbruik van 150 liter per persoon per dag. De totale droogweerafvoer komt daarmee uit op ca 4,95 m³ per dag. Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande reeds aanwezige riolering van de J. Henry Dunantstraat.

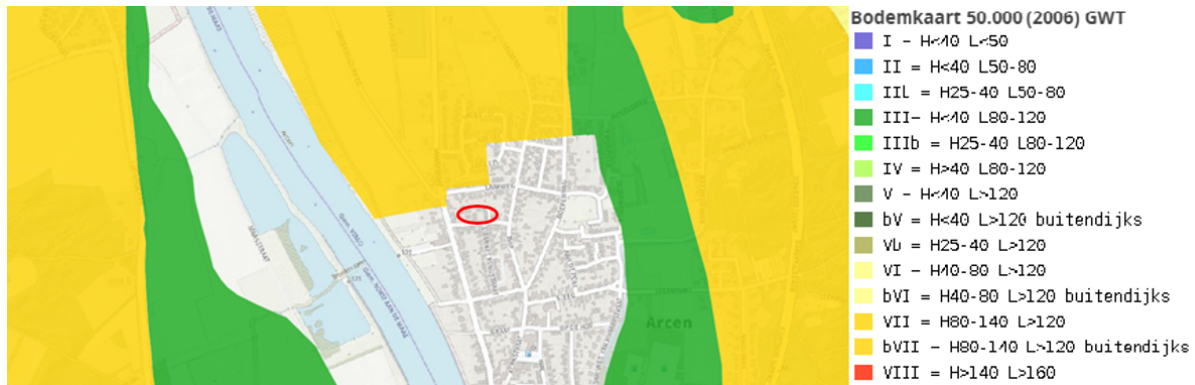
De aansluiting op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden op grond van de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder.

Hemelwater

Het hemelwater van het dakoppervlak en de verharde buitenruimte wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltrerd. 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 is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is in terug te vinden op de bodemkaart. Op basis van de Grondwaterkaart 2006 is voor het plangebied geen aanvullende waarde opgenomen. Op basis van de waarden van de bodemkaart in de omgeving van het plangebied is in te schatten dat het plangebied grondwatertrap VII heeft. Dit komt neer op een GHG van lager dan 80 cm onder het maaiveld en dat betekent dat hemelwater goed kan infiltreren in de bodem.



Bij het maken van de keuze voor het type (infiltratie)voorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden met de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG), het afstromend verhard oppervlak en het beleid van het bevoegd gezag.

Op basis van de Keur van het Waterschap Limburg geldt een bergingseis van 100 mm. Deze bergingseis is gehanteerd bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit voor de opvang van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding).

Het plangebied is momenteel reeds ingericht met woningen en gedeeltelijk verhard. Door de herstructurering van de woningen blijft het verhard oppervlak binnen het plangebied per saldo ongeveer gelijk. De nieuwe grondgebonden huurwoningen als ook de verharding wordt in de nieuwe situatie volledig afgekoppeld.

Het verharde oppervlak van de levensloopbestendige woningen bedraagt per woning ca. 95 m². Het verharde oppervlak van de eengezinswoningen bedraagt ca. 75 m². Dit betekent een bergingseis van respectievelijk 9,5 m³ en 7.5 m³ per woning. Hiervoor zal aan de achterzijde van de woningen onder het terras de noodzakelijke infiltratievoorzieningen worden aangelegd in de vorm van infiltratiekragen. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek (Aelmans, rapportnummer E223067.003/LOM, d.d. 30 juni 2022, Bijlage 7) blijkt dat infiltratie van het hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is hiervoor voldoende. Het infiltreren direct in de ondiepe ondergrond kan plaatsvinden.

De verharding in de vorm van voetpaden aan de voorzijde van de woningen aan het hofje watert rechtstreeks af op de groeninrichting. Voor de verharding van de ontsluiting en parkeervoorziening aan de oostzijde van het plangebied wordt voorzien in een open verharding met daaronder een lavapakket om het water ter plaatse rechtstreeks te bufferen zodat het van daaruit kan infiltreren in de bodem. Er wordt tevens nog nader onderzocht of het bestaande riool, zoals aanwezig binnen het plangebied aan de oostzijde, vervangen c.q.verlegd moet worden. Dit is afhankelijk van de exacte ligging. Indien dit aan de orde is dan kan hier ter plekke ook direct een infiltratieriool aangebracht worden.

De exacte vormgeving en dimensionering zal in het vervolg van het traject in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt. De berekende benodigde capaciteit vormt hierbij het uitgangspunt, tezamen met de feitelijke (ruimtelijke) situatie ter plaatse.

5.5 Conclusie

Het verhard oppervlak van de uitgeefbare gronden en verhardingen in de openbare ruimte worden volledig afgekoppeld, waarbij het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar de berging- c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 0,8 m onder maaiveld en de zeer goede bodemdoorlatendheid zijn binnen het plangebied ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren. Er wordt hiervoor de noodzakelijke ondergrondse berging aangelegd door middel van infiltratiekoffers. Met de ontwikkeling zal dan ook geen wateroverlast ontstaan op omliggende gronden.

De ontwikkeling is in het kader van het vooroverleg ter toetsing voorgelegd aan het waterschap. **Hierop is**

wel/geen reactie ontvangen, aangenomen mag dan ook worden dat voorliggend plan voor het waterschap geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT ondergrond met kadastrale gegevens, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de BGT ondergrond met kadastrale gegevens geen juridische status heeft.

6.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Herstructurering J. Henry Dunantstraat Arcen' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van vigerende beheersverordening. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Toegekende bestemming

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst;
- tuinen, erven en onbebouwde erven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en

infiltratievoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:

- bermen en beplanting;
- straatmeubilair;
- voorzieningen van algemeen nut;

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van gronden te wijzigen in een andere bestemming voor de daarvoor aangeduide gebieden. Aangegeven wordt voor welke bestemmingswijzigingen en onder welke voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer Stichting Woonwenz en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten om de herstructurering/transformatie van de 11 woningen mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de herstructurering van 11 grondgebonden huurwoningen. De verouderde woningen die aan het einde van hun levensduur zijn worden vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. De nieuwe woningen worden hierbij beperkt verschoven, maar de ruimtelijke structuur blijft ter plaatse ongewijzigd. Naar aanleiding van afstemming met de omwonenden zijn de eengezinswoningen aan de kop van het 'pleintje' zoveel mogelijk naar voren geplaatst. De herstructurering draagt bij aan de transformatie van de huidige woningvoorraad om te voorzien in de juiste woningen.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van Rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Herstructurering J. Henry Dunantstraat Arcen'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met transformatie/herstructurering van 11 woningen, om het woon- en leefklimaat van de grondgebonden huurwoningen en de directe omgeving respectievelijk te waarborgen en te verbeteren.

8.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Echter in onderhavige situatie betreft het herstructurering/transformatie van bestaand bebouwd gebied, waarbij verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Hiermee zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Daarnaast heeft het Waterschap Limburg geen watergangen binnen het plangebied in het beheer. Tevens wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltrerd. De belangen van het waterschap zijn daarmee in voldoende mate veilig gesteld.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met ter inzage gelegen.

