

RELAND
14-6
locatieontwikkeling



Toelichting

'Vilgert ong. Velden'

NL.IMRO.0983.BP202324VILGERT9-ON01

Gemeente Venlo



www.reland.nl

Colofon

Toelichting: Vilgert ong. Velden

Rapportnummer: 2022.2406

Status: Ontwerp

Datum: 25 okt. 23

Projectlocaties

Vilgert ongenummerd

5941 CS Velden

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mail

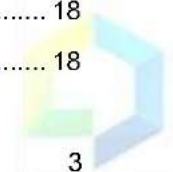
██████████

© oktober '23 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
3.3 Landschappelijke inpassing.....	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
4.4 Regionaal beleid	14
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg.....	14
4.5 Gemeentelijk beleid	14
4.5.1 Strategische Visie Venlo 2040.....	14
4.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	15
4.5.3 Woonvisie 2021-2026.....	16
4.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	17
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 Milieu	17
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	18



5.1.3	Lucht	19
5.1.4	Geluid	20
5.1.5	Externe veiligheid	21
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	25
5.2	Water	25
5.2.1	Beleidskader	26
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	27
5.2.3	Afkoppel beslisboom.....	27
5.3	Natuur	28
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	28
5.3.2	Soortenbescherming.....	29
5.4	Archeologie	29
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	31
5.6	Verkeer en parkeren	31
5.6.1	Mobiliteit.....	31
5.6.2	Parkeren	31
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Historisch bodemonderzoek
Bijlage III	Beoordeling Externe Veiligheid
Bijlage IV	Quickscan flora en fauna



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig in de bestaande woning aan de Vilgert 9 te Velden. De gronden rondom de bebouwing is ingericht als tuin. De grond ten oosten van de woning behoort tevens bij de tuin en is ook als tuin ingericht, maar wordt in werkelijkheid niet als zodanig gebruikt. Gelet op de grootte van het kavel en gezien er sprake is van een krapte op de woningmarkt, is het voornemen ontstaan om ten oosten van de woning aan Vilgert 9 de mogelijkheid te bieden om een nieuwe woning te realiseren.

Conform het geldende bestemmingsplan, heeft het plangebied van oudsher een agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om (nieuwe) burgerwoningen te realiseren. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de huidige bestemming te worden omgezet in de bestemming 'Wonen'. Derhalve is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk.

Op 16 mei 2023 heeft het college burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een nieuwe woning aan de Vilgert te Velden, ten oosten van de bestaande woning aan Vilgert 9.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Vilgert te Velden binnen het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Arcen en Velden, sectie L, nummer 317 (figuur 1) en heeft een oppervlakte van circa 1.450 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

De planlocatie ligt in het buitengebied van Velden in de gemeente Venlo. Ten westen van het plangebied ligt de dorpskern Velden. Velden wordt in tweeën gedeeld door de Rijksweg N271. Ten westen van de dorpskern is, op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied, de Maas gelegen. Op een afstand van circa 1,8 kilometer ten noorden van het plangebied ligt natuurgebied de Maasduinen.

Gezien de ligging in het buitengebied zijn er de directe omgeving zowel onbebouwde (agrarische) gronden als bedrijven en woningen aanwezig. Het gebied ten zuiden van het plangebied betreft het gebied 'Villigerveld' waar woningbouw heeft plaatsgevonden in het kader van Ruimte voor Ruimte.

2.3 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is binnen het plangebied ingericht als tuin bij de woning aan Vilgert 9 (figuur 2). Op het oostelijk deel van het plangebied staan een aantal fruitbomen en een hokje. In de zuidwestelijke hoek staat tevens een kleine verouderde schuur (figuur 3) en een kas. Het overige deel van het plangebied betreft grasveld. Het plangebied is geheel omringd door middel van een groene haag.



Figuur 2 Huidige situatie vanaf de Vilgert



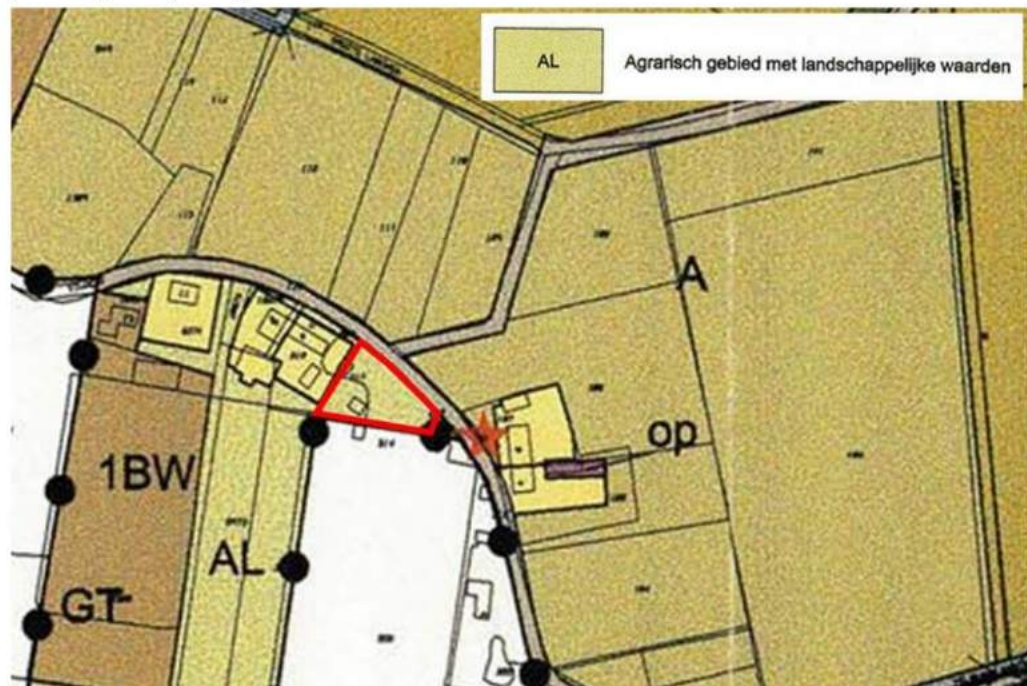
Figuur 3 Verouderde schuur binnen het plangebied

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden zoals vastgesteld op 28 mei 2009 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (figuur 4).

Het realiseren van een nieuwe burgerwoning is niet rechtstreeks mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van het planvoornemen dient de huidige agrarische bestemming te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Om de gewenste situatie mogelijk te maken, dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De nieuwe situatie wordt middels onderhavig bestemmingsplan planologisch geborgd.



Figuur 4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat het initiatief inhoudt en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen ten oosten van de woning aan Vilgert 9. Ten behoeve van de nieuwe woning worden de verouderde opstallen binnen het plangebied verwijderd. De gronden waar in de huidige situatie fruitbomen staan, blijft onbebouwd en ingericht met groenelementen. In de volgende paragraaf is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde situatie en is een indicatie van de beoogde situatie weergegeven.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken en daarmee planologisch-juridisch te borgen, wordt met onderhavige bestemmingsplan de huidige agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 5). Deze landschappelijke inpassing inclusief beplantingsplan is tevens bijgevoegd als separate bijlage. Bij het opstellen van het inpassingsplan zijn alle ruimtelijke waarden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de landschappelijke inpassing is het beleid en de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Met het inpassen van de locatie wordt de nieuwe bebouwing geïntegreerd in de bestaande situatie met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van architectuur, verschijningsvormen aanplant van gebiedseigen beplanting. Alle huidige opstal en verharding binnen het nieuwe bebouwingskavel wordt gesloopt.

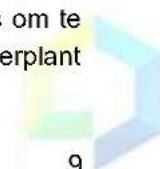
Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven:

- Nieuw te bouwen woning met bijgebouw

De nieuwe woning wordt in harmonie met de bestaande bebouwing aan de Vilgert gesitueerd. De afstand van de gevel tot hard van de straat is 10m met een langskap parallel aan de weg. De verschijningsvorm is 1 laag met kap en het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwooning.

- Inrit met parkeren

Ten oosten van de woning komt een nieuwe inrit. Hier is ruimte voor 2 auto's om te parkeren op eigen terrein. Ten gaste van de inrit worden de huidige Catalpa's verplant of gekapt.



- Behoud hoogstamfruitboomgaard

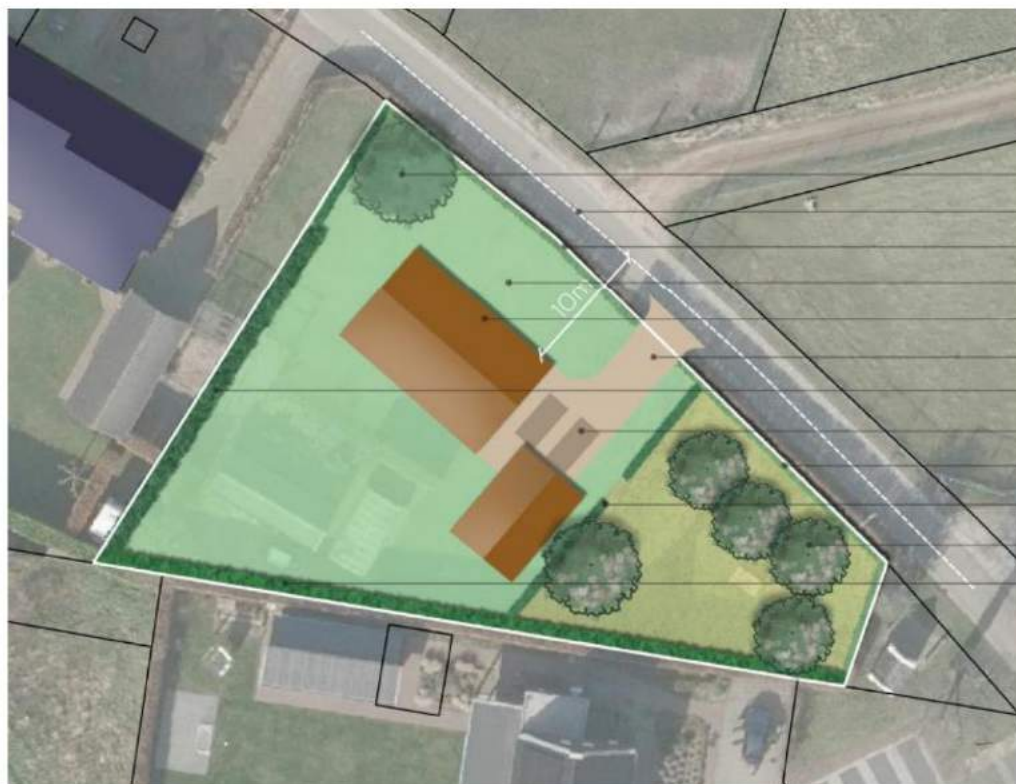
De hoogstamfruitbomen blijven behouden. De onderbegroeiing van de boomgaard is kruidenrijk gras met een extensief beheer. De haag rondom de boomgaard wordt verlaagd naar maximaal 1m hoogte, zodat men vanuit noordwestelijke richting eerder zicht heeft op het kapelletjes achter de boomgaard.

- Heg rondom tuin

Aan de zuidzijde van de tuin staat reeds een bestaande beukenhaag. Deze blijft behouden als erfafscheiding. Op de erfgrens met de burens van nummer 9 wordt een nieuwe inheemse haag gepland als afscheiding. De voortuin wordt omzoomd met de bestaande lage beukenhaag.

- Landschapsboom

Op de noordelijke hoek wordt een markante nieuwe boom gepland. Deze kan uitgroeien tot een landschapsboom.



Figuur 5 Indicatie beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor de planlocatie. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Conclusie

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie

te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen. Beneden dit aantal is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder.

Conclusie

Het realiseren van slechts één nieuwe woning betreft een minimale toevoeging, waarbij de ontwikkeling plaatsvindt op een af te splitsen deel van een reeds bebouwd perceel. De ontwikkeling betreft dan ook geen (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. De locatie voor de nieuwe woning ligt tussen reeds bebouwde percelen. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.



Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Conclusie

Het plangebied waar de nieuwe woning is beoogd, ligt in een omgeving met voornamelijk burgerwoningen. De nieuwe woning wordt tussen twee bebouwde woonkavels gerealiseerd, waardoor de ontwikkeling passend is binnen de omgeving. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2

Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. De planlocatie is niet gelegen binnen overige (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Conclusie

In het gebied Venloschol is het verboden om binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP te voorzien in grondroerende werkzaamheden. Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in zulke diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Venloschol. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en de bewoordingen van de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Deze nieuwe verordening is gebaseerd op de Omgevingswet en treedt dan ook pas in werking als de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet in werking is getreden, is bekeken of de ontwikkeling vooruitlopend op de inwerkingtreding passend is in die nieuwe omgevingsverordening. In de nieuwe verordening is opgenomen dat voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Gelet op het feit naar de eigen behoefte en voor het eigen gebruik wordt gerealiseerd, zal de woning binnen deze termijn van vijf jaar worden gerealiseerd. Dit vormt dan ook geen belemmering.



Daarnaast bestaat er vanuit de provincie en het Rijk ingezet op de gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment'. De gewenste woning wordt naar aanleiding van de directe behoefte naar deze woning gerealiseerd op een voor de initiatiefnemers gewenste plek waar gelet op de omgeving een woonfunctie een passende functie is en waar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is daarmee in lijn met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is vastgesteld op 20 oktober 2020. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venlo, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat de regio inzet op de samenwerking en afstemming met haar partners (waaronder corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Conclusie

In dit geval is er door demografische ontwikkelingen sprake van een krapte op de woningmarkt. Door het splitsen van het bestaande woonkavel, worden twee kavels gecreëerd waardoor de bouw van een extra woning mogelijk wordt gemaakt. Door het realiseren van een nieuwe woning, wordt ingespeeld op het huidige woningtekort. Voor de nieuwe woning wordt in dit geval geen nieuwe ruimte gevraagd. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het beleid conform de structuurvisie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie Venlo 2040 betreft een visie hoe de gemeente Venlo zich tot 2040 zal moeten ontwikkelen. Binnen deze visie zijn afwegingskaders opgenomen op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen een breder perspectief kunnen worden geplaatst. De Strategische visie 2040 is de opvolger van de Strategische visie 2030 waarbij het strategisch perspectief voor de toekomst iets is bijgesteld.

Voor de visie zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn beschreven:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.



Aanvullend op deze ambities zijn in de Strategische visie 2040 de volgende thema's toegevoegd:

- Gezondste regio
- Een (t)huis om van te houden
- Ruimte voor ontwikkeling
- Werken in Venlo
- Grenzeloos

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad. Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit toekomstscenario.

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit.

Conclusie

Door de herbestemming van het plangebied wordt de mogelijkheid gecreëerd om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. Het plangebied ligt tussen reeds bebouwde percelen. Een nieuwe woning is een passende functie op deze locatie en uit onderhavige toelichting blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten heeft op de omgeving waardoor kwaliteit in de omgeving blijft behouden. Onderhavig planvoornemen is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2040.

4.5.2

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 is de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Hierin is de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente beschreven. Zo is opgenomen wat er op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is voor de komende jaren.

In deze structuurvisie zijn de ambities en opgaven voor de gemeente Venlo het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's:

1. Drukke in het ommeland;
2. Ruimte in de stad;
3. Leven aan de Maas;
4. Voorzieningen op maat;
5. Robuuste structuren.



Naast de vijf thema's zijn er drie aandachtspunten welke betrekking hebben op elk ruimtelijk initiatief. Hiermee wordt bedoeld dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt worden gehanteerd;
- de vraag wordt gesteld wat het initiatief met betrekking tot de (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

De beoogde ontwikkeling valt binnen het thema 'Ruimte in de stad'. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet naar 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 worden de bestaande woningen of gebieden aangepast, dan dat er uitbreiding gaat plaatsvinden. Hoewel hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, wordt de groeiende leegstand benut voor herontwikkeling. Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.

Conclusie

Het gaat in dit geval om het mogelijk maken van een woning binnen de stedelijke contour. De ontwikkeling draagt bij aan het optimaal benutten van de bestaande ruimte binnen het stedelijke gebied. Hiermee is het planvoornemen in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.5.3

Woonvisie 2021-2026

De gemeenteraad van Venlo heeft op 21 september 2021 de 'Woonvisie 2021 – 2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie scheidt de gemeente Venlo de randvoorwaarden om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werkt de gemeente met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader zijn uitgewerkt:

1. Een robuuste woningvoorraad
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. Wonen en zorg

Bij deze 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 partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes:

- **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



Bij nieuwbouw wordt ingezet in op het bevorderen van doorstroming. De grootste groei zit in 65+-huishoudens en die wonen nu veelal in (grote) eengezinswoningen. Er is een deel van deze groep die wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer toekomstbestendige woonvormen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt. Ook woningen toevoegen voor 1- en 2-persoonshuishoudens lijkt een 'no-regret' scenario gezien de toename van dit type huishoudens, zeker omdat de bestaande woning voorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen. Daarbij gaan we voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.

Voor wat betreft het onderwerp beschikbaarheid heeft de gemeente zich in de visie als doel gesteld dat er jaarlijks gemiddeld 350-400 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, om onze huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Conclusie

Het planvoornemen betreft een kleinschalig initiatief om slechts één woning te realiseren. Gelet op het huidige woningtekort wordt vanuit de gemeente positief geadviseerd ten aanzien van het toevoegen van één nieuwe woning. De ontwikkeling is niet in strijd met de Woonvisie.

4.5.3

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitzonderd zijn initiatieven voor een enkele woning, waaraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied of een bijdrage leverend aan de doelen van de stad) wel medewerking wordt verleend.

Conclusie

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat het toevoegen van één vrijstaande woning passend is binnen de woningbehoefte in Velden. Op basis van de Woonvisie kan worden geconcludeerd dat het initiatief een bijdrage kan leveren aan deze woningbehoefte.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1

Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.



5.1.1

M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. In dit geval wordt slechts één woning toegevoegd. Daarom betreft de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject en valt daardoor niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen, waardoor geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft een kleinschalig initiatief en betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de

beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als tuin bij de woning aan Vilgert 9. Het feitelijke gebruik zorgt dan ook niet voor bodemverontreiniging. Aangezien de geldende agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, is er planologisch gezien sprake van een gevoeliger bestemming. Ten aanzien van deze gevoeliger bestemming, dient door middel van een onderzoek te worden bepaald of de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor een woonfunctie.

Ten behoeve van de ontwikkeling is dan ook een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Er is een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. De onderzoekslocatie wordt dan ook als onverdacht beschouwd. Daarnaast blijkt geen sprake van een asbestverdachte (deel)locatie. Ook vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. Ten slotte is er conform de bodemkwaliteitskaart ter plaatse van het plangebied sprake van de bodemfunctieklasse Wonen. Belemmeringen worden derhalve niet verwacht.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en asbestverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande bestemmingswijziging. In het kader van onderhavige planontwikkeling wordt dan ook gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van de luchtkwaliteit zijn de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM geraadpleegd.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijn stof ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 13,05 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10,99 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Initiatief

Ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename van het aantal verkeersbewegingen. De realisatie van één woning zal zorgen voor een toename van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.6.1). Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6 NIBM-tool bijdrage extra verkeer

In figuur 6 is te zien dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en industrie.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen de planlocatie geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van

omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied ligt enkel binnen de geluidszone van de Vilgert. Gezien de lage verkeersintensiteiten op de Vilgert en de ligging op grote afstand ten opzichte van overige wegen, kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee kan tevens worden voldaan aan het gestelde in artikel 82 lid 1 Wgh. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorweglawaai

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen, waardoor het aspect spoorweglawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de richtafstanden voor inrichtingen in de omgeving op het gebied van geluid. Het uitvoeren van nader onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm

fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de planlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Met dit beleidsplan wordt vanuit een integrale

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

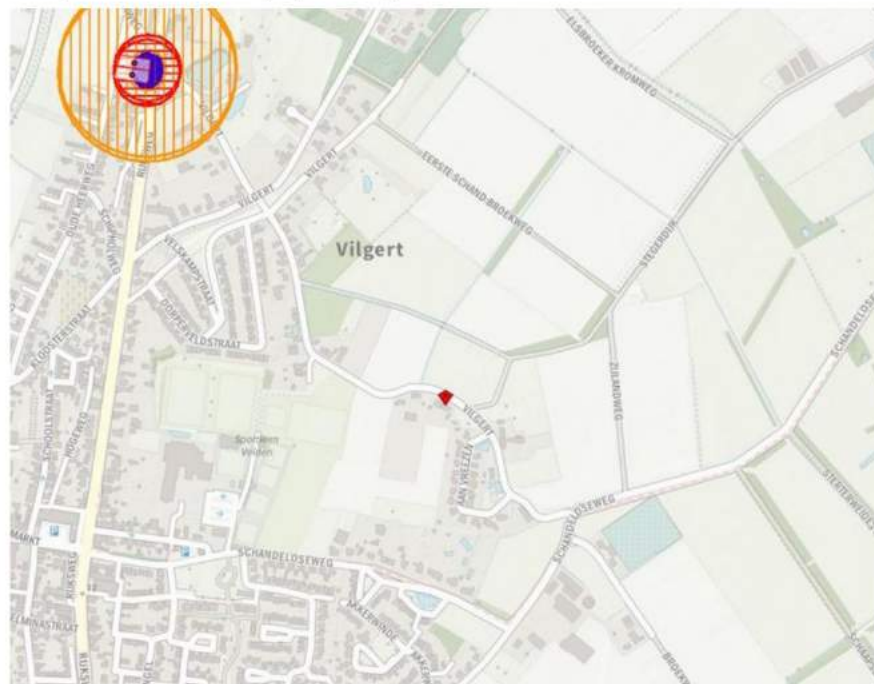
Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar betreft een kaderstellend beleidsstuk.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

De nieuwe woning betreft geen risicovolle inrichting welke een belemmering kan vormen voor (ontwikkelingen in) de omgeving. Met behulp van de Signaleringskaart EV is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie voor de beoordeling van het aspect Externe veiligheid tevens de bijlage. In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 7 Uitsnede EV-Signaleringskaart met plangebied bij rode marker

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichting aanwezig is. Op een afstand van circa 830 meter ligt één risicovolle inrichting. De risicovolle inrichting heeft betrekking op een propaantank met een risicocontour van 20 meter. Gezien het plangebied ruimschoots buiten deze risicocontour van deze propaantank ligt, vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

- Risicovol transport over wegen

Op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied ligt de A67. Op basis van de Regeling basisnet vindt over deze weg onder andere vervoer van toxische gassen (GT4) plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) bedraagt 27 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze risicocontour. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van de relevante risicobron. Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van >4.000 meter) van de A67. Deze weg betreft dan ook een relevante risicobron ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

De transportroute (A67) is getoetst aan artikel 6 en 7 uit het Bevt. De A67 ligt buiten de 200 meter van het plangebied en dus dient voor deze transportroute alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

- Risicovol transport over water

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 1,2 kilometer rivier de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen (stofcategorie GT3) plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr. reikt niet tot buiten de oever, waardoor het plangebied buiten deze contour is gelegen. Het invloedsgebied van de Maas reikt tot een afstand van 1.070 meter. Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van de Maas, waardoor deze risicobron niet relevant is ten aanzien van het aspect Externe veiligheid.

Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie worden geen gevaarlijke stoffen middels buisleidingen getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Besluit Externe Veiligheid Transportroute (Bevt)

Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contour van de A67. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. De A67 is getoetst aan



artikel 6 en 7 uit het Bevt. De A67 ligt op grotere afstand dan 200 meter van het plangebied en dus dient voor deze transportroute enkel rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Zelfredzaamheid

Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezigen in het pand worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw moet namelijk worden getoetst of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun belangen worden geschaad

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig. Ten aanzien van bedrijven in de omgeving liggen reeds bestaande burgerwoningen op kortere afstand dan de beoogde woning. De ontwikkeling zorgt er dan ook niet voor dat bedrijven in de omgeving in hun (uitbreidings-)mogelijkheden worden beperkt. Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen aanwezig waarvoor een risicocontour geldt. Dit vormt dan ook geen belemmering. Wel heeft Enexis een zakelijk recht op dit perceel. Daar zal rekening mee worden gehouden in het kader van de concrete uitwerking en aanvraag van de omgevingsvergunning 'Bouwen'.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar

ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.2.1

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van de Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het provinciaal beleid inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

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



5.2.2

Kenmerken huidige watersysteem

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

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast.

In het plangebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie zal worden geloosd op het bestaande en aanwezige rioleringsstelsel. In de beoogde situatie worden slechts twee wooneenheden toegevoegd welke zijn/worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. In de huidige situatie wordt het hemelwater dat valt op de daken en erfverharding direct geïnfiltreerd in de grond.

5.2.3

Afkoppel beslisboom

De afkoppel-beslisboom van de gemeente Venlo is bedoeld als stappenplan om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. Om te bepalen of er dient te worden voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening en hoe groot de capaciteit moet zijn, is de afkoppel beslisboom doorlopen.

Gezien er nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is het ook nog onbekend hoe groot het nieuwe oppervlakte aan verharding zal zijn. Uitgaande dat het verhard oppervlakte (bebouwing én verharding) tussen 100 m² en 2.000 m² bedraagt, geldt 'bergingsseis 3'. Dat wil zeggen dat er een waterbergings-/infiltratievoorziening op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd van T=10 (50 liter per m²), oftewel een waterberging van 0,05 m³ per m² aan verhard oppervlak. Stel dat het nieuwe

oppervlakte aan verharding maximaal 500 m² bedraagt, dient te worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 25 m³. Gelet op de grootte van het plangebied zal het realiseren van een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit geen probleem zijn.

In het kader van de vergunning voor het onderdeel 'Bouwen' dient te worden berekening hoe groot de oppervlakte aan verharding is, zodat kan worden bepaald in de capaciteit van de waterbergingsvoorziening waarin dient te worden voorzien. Het plangebied is voldoende groot om te voorzien in een waterbergingsvoorziening. In het kader van het planologische aspect vormt dit geen belemmering.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen'. Dit gebied is op een afstand van circa 1,8 kilometer van het plangebied gelegen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling (realisatie één gasloze woning), en de beperkte bijbehorende verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.6.2) worden er geen significant negatieve effecten op omliggende natuurgebieden verwacht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.



5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Binnen het plangebied worden de verouderde opstallen gesloopt en worden een aantal groenelementen verwijderd. Om te bepalen of de ontwikkeling een negatief effect kan hebben om mogelijk aanwezige (beschermde) dier- en plantsoorten, is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de Quicksan weergegeven. De rapportage van het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Om te bepalen of de ontwikkeling een belemmering vormt ten aanzien van beschermde flora en fauna, is een Quicksan uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de Quicksan weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Tijdens het veldbezoek is het gebied beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten in de te slopen kippenschuur.

Uit de Quicksan blijkt dat er geen bijzondere flora in het plangebied is aangetroffen, waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. Het onderzoeksgebied vormt een geschikt habitat voor algemene soorten grondgebonden zoogdieren. Echter zijn er ter plaatse geen verblijfsplaatsen aangetroffen, waardoor deze ook niet worden aangetast.

Daarnaast zijn er geen sporen van vleermuizen, jaarrond beschermde nesten van vogels of een geschikte biotoop voor overige beschermde soorten aangetroffen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

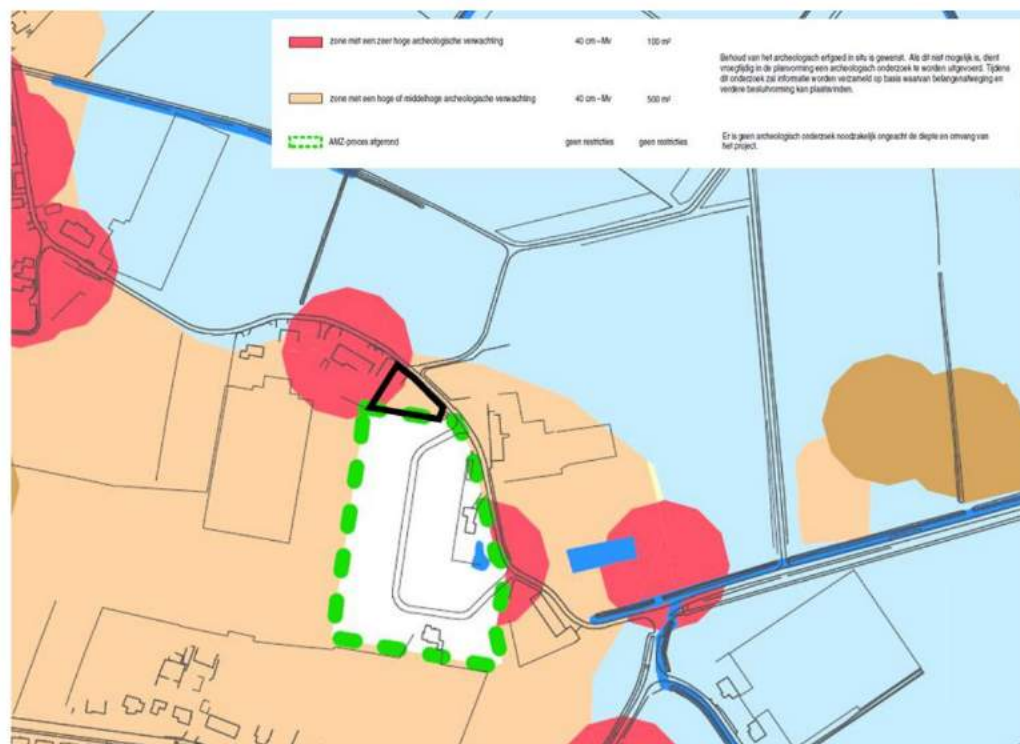
5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo ligt het plangebied grotendeels binnen een gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting en deels binnen een gebied met een zeer hoge verwachting (figuur 8). Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte van respectievelijk 500 m² en 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.



Figuur 8 Archeologische Beleidskaart (ABK) met plangebied zwart omkaderd

In een direct zuidelijk aangrenzend plangebied ('Villigerveld') is in 2006 een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (RAAP-Notitie 1564, definitieve versie, maart 2006). Tijdens het onderzoek zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van (een) veldbrandoven(s) voor baksteenproductie uit de Nieuwe tijd. De nabijheid van een voormalige Maasgeul direct ten noorden van het plangebied (blauw gebied in figuur 8) ondersteunt deze gedachte; hier zal immers de benodigde klei zijn gewonnen. Op basis van de resultaten is het desbetreffende onderzoeksgebied vrijgegeven.

Onderhavig plangebied is op de rand van de oude Maasgeul of mogelijk vrijwel geheel daarin gesitueerd. Daarnaast ligt het plangebied circa 40-50 cm lager dan de directe omgeving (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland AHN). In combinatie met het grillige oppervlaktereliëf binnen het plangebied kan worden aangenomen dat het (sub)recent is vergraven of afgegraven.

Gezien de (lage/natte) landschappelijke situering en de genoemde versterking wordt de mogelijkheid tot het doen van zinvol archeologisch onderzoek als gering of nihil beschouwd. In het kader van dit plan is dan ook geen archeologisch onderzoek vereist. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen de planlocatie. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie vinden er geen verkeersbewegingen plaats afkomstig van de locatie waar de nieuwe woning is beoogd. In de toekomstige situatie vinden er verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de nieuw te realiseren woning, waardoor het totaal aantal verkeersbewegingen zal toenemen.

Om te bepalen of het aantal extra verkeersbewegingen een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit, wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' gehanteerd. Conform de CROW-publicatie dient voor de woningen binnen de bebouwde kom in een gebied met een matig stedelijk karakter te worden uitgegaan van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

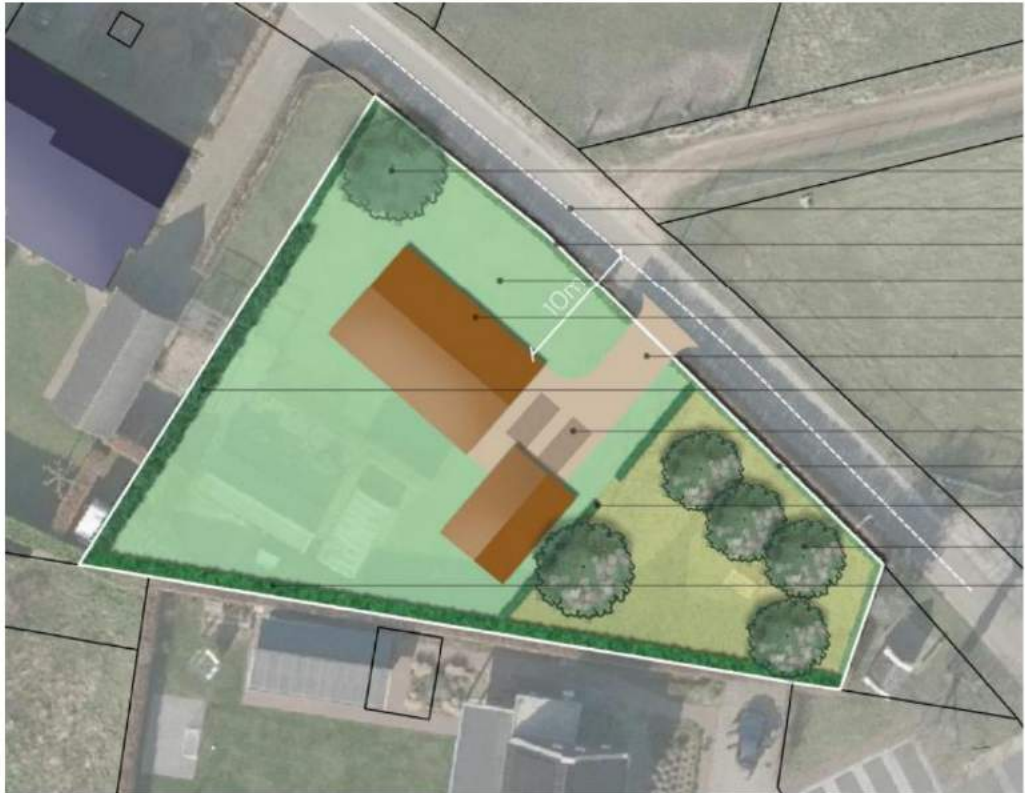
Het plangebied wordt ontsloten via de Vilgert. Aan en in de omgeving van de Vilgert zijn reeds veel woningen gevestigd, waardoor de weg is ingericht om de verkeersbewegingen van en naar deze woningen zonder problemen te kunnen verwerken. Gelet op de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van één extra woning, kan worden aangenomen dat de Vilgert deze toename zonder problemen kan verwerken. De huidige infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

Conform de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie dient er voor de nieuwe vrijstaande koopwoning te worden voorzien in 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Zoals weergegeven in figuur 9 is het plangebied voldoende groot om in ten minste 2 parkeerplaatsen te voorzien. Indien er meer parkeerplaatsen zijn gewenst, zal dit gezien

de grootte van het perceel tevens geen probleem zijn. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming.



Figuur 9 Indicatie situering twee parkeerplaatsen

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen benodigd die op basis van legesheffing worden geïnd en de kosten derhalve anderszins zijn verzekerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

