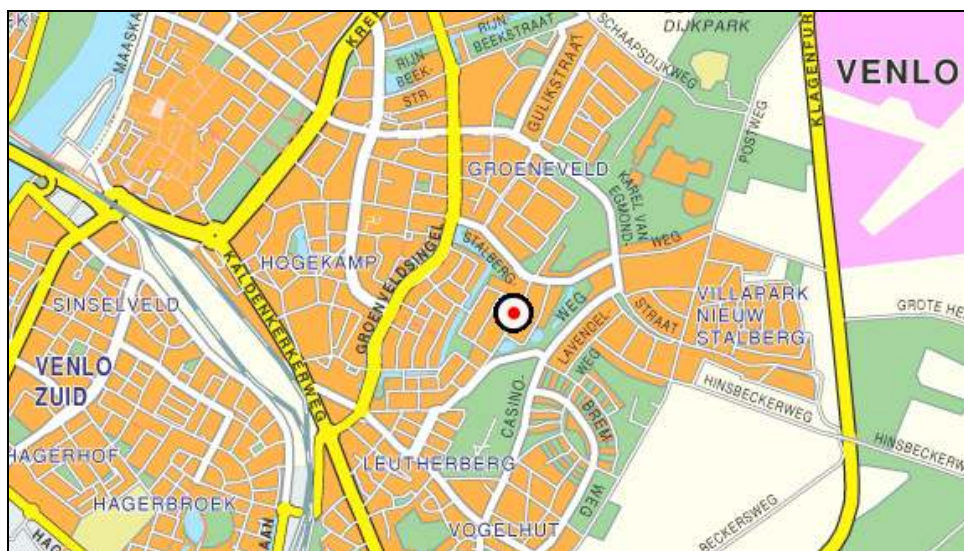


Gemeente Venlo
Ruimtelijke onderbouwing
Projectbesluit artikel 3.10 Wro
Bouwplan Waterleidingsingel 179
Venlo



Opdrachtgever:
Familie Smits
Wethouder Lommenstraat 47
5913 RS Venlo

Status:
Ontwerp
NL.IMRO.0983.PJB2010012WALSL179-OW01
25 februari 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	GEBIEDSPROFIEL	3
2.1.	Beschrijving van de omgeving van het plan	3
2.2.	Ligging en begrenzing van het project	3
3.	PROJECTPROFIEL	5
3.1.	Beschrijving van het project	5
3.2.	Doelstelling	5
3.3.	Tekening	6
4.	BELEIDSKADER	7
4.1.	Inleiding	7
4.2.	Rijksbeleid	7
4.3.	Provinciaal beleid	7
4.4.	Gemeentelijk beleid	8
5.	UITVOERBAARHEID	10
5.1.	Inleiding	10
5.2.	Milieuwetgeving	10
5.3.	Leidingen, infrastructuur en externe veiligheid	11
5.4.	Waterhuishouding en watertoets	12
5.5.	Archeologie en cultuurhistorie	13
5.6.	Natuur en landschap	13
5.7.	Economische uitvoerbaarheid	14
6.	MOTIVATIE PROJECTBESLUIT EN AFWEGING BELANGEN	16
6.1.	Inleiding	16
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	16
6.3.	Conclusie	16
7.	PROCEDURE EN PLANSTUKKEN	17
7.1.	Procedure	17
7.2.	Planstukken	17
8.	BIJLAGEN	18

1. INLEIDING

In opdracht van de familie Smits te Venlo is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisering van een vervangende nieuwbouw van een woning op de locatie Waterleidingsingel 179 in de gemeente Venlo. De locatie is kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D nr. 6279, groot ca. 600 m². Het project omvat de realisering van een vrijstaande woning na sloop van een bestaande woning. In de directe omgeving bevindt zich woonbebouwing in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen in een rustige woonwijk Groenveld met een 30 km-regiem.

Het verzoek voor planologische medewerking is door de gemeente Venlo positief beoordeeld met o.a. een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het perceel van de projectlocatie ligt in het vigerend bestemmingsplan "Groeneveld-globaal" van de gemeente Venlo met de bestemmingen eengezinshuizen, tuinen en erven. Het project conflicteert met de bestemmingsplanvoorschriften inzake de bebouwing wat betreft goothoogte en breedte van de voorgevel. Het gewenste bouwplan kan gerealiseerd worden met een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Op 20 oktober 2006 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) in het Staatsblad verschenen (Stb. 2006, 566), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Toepassing van de oude vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van WRO is sedert die datum niet meer mogelijk.

Artikel 3.10 van de nieuwe Wro bepaalt dat:

1. De gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders.
2. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project (Artikel 5.1.3. van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening).

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de haalbaarheid van het project gemotiveerd. Na het volgen van de projectbesluit-procedure volgt de bouwvergunning. Het volgen van de artikel 3.10 procedure impliceert tevens dat binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een nieuw ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd moet worden. De termijn van een jaar kan mogelijk verlengd worden tot maximaal vier jaar.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om te motiveren waarom aan het bouwinitiatief medewerking kan worden verleend. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente Venlo voorstaat. Tevens omvat de ruimtelijke onderbouwing in een aparte bijlage de verbeelding en regels inzake de gewenste bebouwing en het gebruik.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende stappen genomen:

- Overleg met architect/opdrachtgever, gegevens verzamelen en oriëntatie ter plaatse.
- Inzage bestemmingsplan en overleg met de gemeente Venlo.
- Schriftelijke rapportage.

In de rapportage komen de volgende aspecten aan de orde:

- Beschrijving van het project/initiatief in relatie tot de omgeving en bebouwing binnen het gebied (ruimtelijk, functioneel, stedenbouwkundig, etc.).
- Verwijzing/toetsing van het project naar bestaand en toekomstig beleid van de gemeente Venlo en de Provincie Limburg op o.a. woningbouwbeleid en Provinciaal Omgevings Plan (POL).
- Toetsing van het project op de diverse aspecten zoals milieu, bodem, geluid, verkeer, water, archeologie, natuur en landschap, planschade, etc., voor zover van toepassing.
- Motivatie projectbesluit.
- Procedure.

Het project ligt in het stadsdeel Venlo in de wijk nr. 4 Venlo-oost, deze wijk omvat het gebied tussen het spoor, de Kaldenkerkerweg, de Krefelderweg en de Klagenfurtlaan. Venlo-oost is de grootste wijk qua inwonertal in de gemeente Venlo met ca. 12.000 inwoners.



Afbeelding 1: Omgevingskaart project en kadastrale kaart met locatie-aanduiding

Het projectgebied heeft een omvang van ca. 600 m² met daarop een vrijstaande woning in twee lagen met een kap. De bebouwing zal volledig gesloopt worden.

De Waterleidingsingel is een woonstraat met aan beide zijden woonbebouwing bestaande uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen in een gedeeltelijke groene omgeving. De buurt Groenveld kent hoofdzakelijk een woonfunctie. De Waterleidingsingel takt af vanaf de Groenveldsingel/Leutherweg en eindigt ter hoogte van de Stalbergweg en is ingericht als een 30-km zone.

2.2. Ligging en begrenzing van het project

Het perceel en het project, gesitueerd in de woonwijk Groenveld, is gelegen met de frontzijde aan de Waterleidingsingel. Het perceel is thans bebouwd en verder in gebruik als erf/tuin bij de te slopen woning. De in de directe omgeving aanwezige bebouwing bestaat uit woningbouw met zowel vrijstaande- als halfvrijstaande woningen.



Afbeelding 2: Luchtfoto projectgebied (bron: google)

Het project wordt begrensd door de volgende functies:

- Waterleidingstraat 175, halfvrijstaande woning;
- Waterleidingstraat 84, vrijstaande woning;
- Stalbergweg 314, halfvrijstaande woning;
- Stalbergweg 316, woning en kantoor;
- Stalbergweg 320, vrijstaande woning.

Onderstaand enkele afbeeldingen van het projectgebied.



Afbeelding 3: Te slopen woning



Afbeelding 4: Profiel Waterleidingsingel

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van het project

Het project omvat de oprichting van een vrijstaande woning gelegen aan de Waterleidingsingel 179.

De bouw van de woning omvat de volgende elementen:

- het oprichten van een vrijstaande woning met open stalling en berging;
- de realisering van twee overdekte terrassen;
- de woning omvat drie bouwlagen met een schuin dak;
- de bouwlagen bestaan uit de begane grond, verdieping en zolder met kap;
- de voorgevelrooilijn is gesitueerd aan de Waterleidingsingel;
- de woning heeft een bruto-inhoud van ca. 962 m³;
- de stallingen hebben een bruto-inhoud van 420 m³.

3.2. Doelstelling

Doel van het project is het realiseren van een vrijstaande woning met berging. Voor de woning zijn gedetailleerde ontwerptekeningen uitgewerkt.

Type woning

De woning bestaat uit 3 bouwlagen: begane grond, 1^e verdieping en zolder. De frontbreedte van de woning bedraagt ca. 9,50 meter. De breedte aan de achterzijde van het perceel bedraagt 18,20 meter. De goothoogte is 3,70 meter en de nokhoogte 8,70 meter.

Architectuur

Het ontwerp van de woning is afkomstig van Janssen-Wuts Architecten BV te Baarlo. De behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Venlo heeft plaatsgevonden met waardering voor de gekozen architectuurstijl. Het overdekt terras aan de voorzijde dient minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel aan de Waterleidingsingel gesitueerd te worden.

Ruimtelijke inpassing

De op te richten woning sluit aan op het bebouwde karakter van de omgeving. Met de voorgestane herbouw van de locatie wordt de bebouwingsstructuur van de locatie opgewaardeerd. De realisatie van de woning heeft dan ook vanuit ruimtelijk oogpunt geen negatieve uitstraling naar de omgeving.

Duurzaamheid

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de eisen conform het bouwbesluit met energiezuinige voorzieningen en maatregelen gebaseerd op een Energie Prestatie Berekening. Op gebouwen of woning(en)niveau wordt sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd.

3.3. Tekening

Op onderstaande situatieschets is de situering van de woning opgenomen.



Afbeelding 5: Situering nieuwe woning

4. BELEIDSKADER

4.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met o.a. het vigerend bestemmingsplan.

4.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Voor het rijksbeleid is de Nota Ruimte van belang. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken op de langere termijn (2020). Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het voorliggende bouwplan is een binnenstedelijke vervanging en voldoet daarmee aan het beoogde principe.

4.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL (versie 2001) is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld op 22 september 2006 in een vernieuwde versie. Het nieuwe POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoerings-programma's of verordeningen.

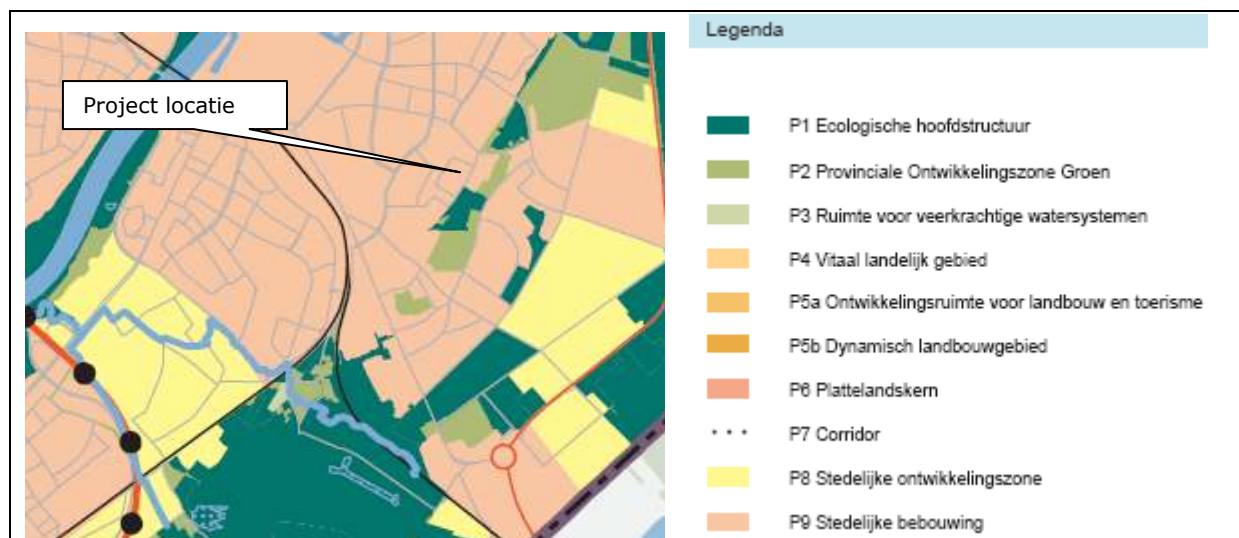
In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief 9 "Stedelijke bebouwing". De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk ingevuld binnen de P9. Er is een grote variatie aan leef- en werkmilieus. De stedelijke centrumgebieden, levendige gebieden met een sterke menging van functies, verdienen bijzondere aandacht. De milieukwaliteit dient afgestemd te worden op aard en functie van deelgebieden, ondermeer via programma's als Stedelijke vernieuwing.

Binnen het POL worden een aantal stadsregio's onderscheiden. Venlo maakt daar onderdeel van uit. Binnen de stadsregio's staan twee perspectieven centraal te weten:

- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones, die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De bestaande stedelijke bebouwing, waartoe ook het onderhavige projectgebied behoort, omvat de aanwezige of als zodanig bestemde woon- en winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het voorliggende bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en is een vervangingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief 'de bestaande stedelijke bebouwing'.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL 2006. De POL-kaart met de locatie is onderstaand opgenomen.



Afbeelding 6: Uitsnede POL kaart Perspectieven actualisatie 2008

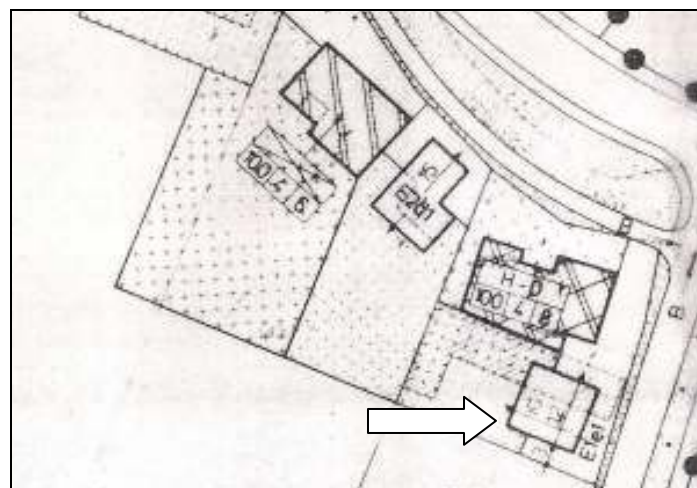
4.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zijn het vigerende bestemmingsplan en de “beleidslijn ontheffingen en projectbesluiten woongebieden 2009” relevant.

Bestemmingsplan

Voor het project geldt het vigerende bestemmingsplan “Groeneveld-globaal”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 26 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 27 november 1992. Het perceel, kadastraal bekend sectie D, nummer 6279, heeft de bestemming “Eengezinshuizen” volgens artikel 7. De aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. Volgens artikel 8 lid 1 mogen uitsluitend eengezinshuizen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. In artikel 8 lid 2 zijn de bouwvoorschriften opgenomen. De overige bestemmingen van het perceel zijn “Tuinen” volgens artikel 12 aan de voorzijde en “Erven” volgens artikel 15 aan de achterzijde.

Het aan de orde zijnde gedeelte van de bestemmingsplankaart is onderstaand opgenomen.



Codering bestemming Eengezinshuizen:
E1e1

E = eengezinshuizen
1 = goothoogte in meters (max. 3,50 m)
en hoogte in meters maximaal 8,00 m
e = minimale voorgevelbreedte in meters
(11,40 m)
1 = maximaal aantal woningen aaneen

Afbeelding 7: Fragment bestemmingsplankaart

De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de van toepassing zijnde voorschriften inzake goothoogte, bouwhoogte en minimale breedte van de voorgevel. Het bouwplan conflicteert op dit punt met het bestemmingsplan. Een binnenplanse vrijstelling is niet mogelijk. Medewerking kan daarom slechts worden verleend door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Beleidslijn ontheffingen en projectbesluiten woongebieden 2009

Op 11 december 2007 hebben burgemeester en wethouders de “Beleidslijn vrijstellingen woongebieden 2007” vastgesteld. In die beleidslijn is vastgelegd onder welke voorwaarden wordt meegewerkt aan een verzoek om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan voor:

- het uitbreiden van een woning;
- het bouwen van een nieuwe woning, waarbij sprake is van een geringe afwijking van de bouwbaarheid die het geldend bestemmingsplan biedt;
- het oprichten van aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bij een woning;
- het gebruik van een woning en de daarbij behorende gronden en opstallen voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Door middel van deze beleidslijn kunnen veel bouwplannen sneller worden afgehandeld.

Bij besluit van 19 mei 2009 hebben burgemeester en wethouders de beleidslijn aan de gewijzigde wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) aangepast. De beleidslijn is op 28 mei 2009 in werking getreden.

Daarnaast is deze beleidslijn niet rechtstreeks van toepassing op aanvragen om ontheffing dan wel projectbesluit die betrekking hebben op situaties bij:

- a. woningen in het gebied waarvoor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Venlo” in voorbereiding is;
- b. woningen op bedrijventerreinen;
- c. rijks- en gemeentelijke monumenten.

In deze gevallen vindt telkens een afzonderlijke stedenbouwkundige toets plaats, waarbij wordt gekeken of de beleidslijn kan worden gehanteerd voor het verlenen van de gevraagde ontheffing of het volgen van een projectbesluit.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat het project past binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn 2009.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of het projectplan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, stankcirkels/overige zonering en luchtkwaliteit);
- leidingen, infrastructuur en externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap met flora en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid;
- inspraak.

5.2. Milieuwetgeving

Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden in het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. De aanvrager van het plan heeft een bodemonderzoek (conform NEN 5740) laten uitvoeren door HMB BV. De rapportage is bekend onder nr. 08219701A d.d. 18 mei 2008. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond verontreinigd is met kleine hoeveelheden puin met een matig verhoogd loodgehalte. Aangezien het gehalte aan lood de grenswaarde overschrijdt was een nader onderzoek naar de aard, mate en omvang en oorzaken van het verhoogde gehalte noodzakelijk.

Het nader bodemonderzoek is bekend onder nr. 0821970B van HMB BV d.d. 30 mei 2008. Geconcludeerd werd dat er geen eenduidig verband te leggen is tussen de aard en/of mate van de in pandige verontreiniging. De verontreiniging, die geschat wordt op 3m³, dateert waarschijnlijk van voor 1987 en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om het terrein geschikt te maken voor het toekomstig gebruik door sanerende maatregelen te nemen in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Venlo). Mogelijk sanerende maatregelen zijn het ontgraven en afvoeren van de verontreinigde grond of het aanbrengen en intact houden van een gesloten verharding.

Voor de sloop van de oude woning is een sloopvergunning noodzakelijk met een asbestinventarisatie.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw.

Geluid

Op grond van het gestelde in de Wet Geluidhinder heeft iedere weg een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing, waaronder woningen, wordt mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als een woonerf zijn aangeduid.

Bij de beschrijving van de omgeving van het project is geconstateerd dat het project in een 30km gebied ligt en het een vervangende nieuwbouw betreft. Aangezien de woning is gelegen in een 30km gebied en er ook overigens geen wegen in de nabijheid aanwezig zijn binnen wiens zone de woning is gelegen is de noodzaak een akoestisch onderzoek uit te voeren niet aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder voor de realisering van het project.

Milieuzonering

De beoogde vervangende woning vormt geen functie die ingevolge de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG editie 2009), gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan de bouw van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat eventuele bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de directe omgeving van het projectgebied komt geen bedrijvigheid voor, behalve een kantoor op de Stalbergweg 316.

De voorgenomen bouw is dan ook niet bezwaarlijk. Een goed woon- en leefklimaat is in de te bouwen woning gegarandeerd.

Wet luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, óók niet in overschrijdings-gebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Aangezien hier sprake is van een klein project met vervangende nieuwbouw hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3. Leidingen, infrastructuur en externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie bevinden zich volgens navraag bij de gemeente Venlo geen leidingen die voor het project een belemmering kunnen vormen of die een bescherming vergen.

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met de normale huis- tuin- en keukenleidingen.

Het bouwplan heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. Bij de woning wordt voorzien in het parkeren met tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voorts is de verkeersaantrekkende werking van de woning zeer beperkt.

Na raadpleging van de risicokaart van de provincie Limburg kan tevens geconcludeerd worden dat er geen bijzondere risico's in het directe projectgebied aanwezig zijn door de aanwezigheid van bedrijven of andere risicovolle activiteiten.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico opleveren, zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als voor het groepsrisico.

De voorgenomen bebouwing levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico op. Ook zijn in en nabij het projectgebied geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen.

Nadelige milieuhygiënische gevolgen door de voorgenomen bouw op de omgeving en omgekeerd door activiteiten uit de omgeving zijn niet bekend en ook niet te verwachten.

5.4. Waterhuishouding en watertoets

Algemeen

In het kader van het POL zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn niet aanwezig in het projectgebied. De projectlocatie ligt niet binnen het waterbergend of stroomvoerend rivierbed van de Maas.

Specifiek

Voor de watertoets dient aansluiting te worden gezocht bij het “Integraal Waterplan Venlo”. Bekeken dient te worden wat de relevante gevolgen zijn van het voorgenomen bouwplan in relatie tot het aspect water.

Als algemeen uitgangspunt geldt o.a. het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. In het Waterplan is gebiedsspecifiek een toekomstbeeld opgesteld.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. In het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het projectgebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratie-voorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden. Dit systeem dient een capaciteit te hebben van minimaal 10 mm per m² verhard oppervlak. Het totale verharde oppervlak van het perceel bedraagt circa 358 m² (woning + berging). Het benodigde bergingsvolume bedraagt dan $358 \times 10/1000 = 3,58 \text{ m}^3$.

Deze toetsing vindt plaats bij de uitwerking van het bouwplan en de aanvraag bouwvergunning.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

Het bouwplan valt verder onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak niet groter is dan ca. 2.000 m².

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

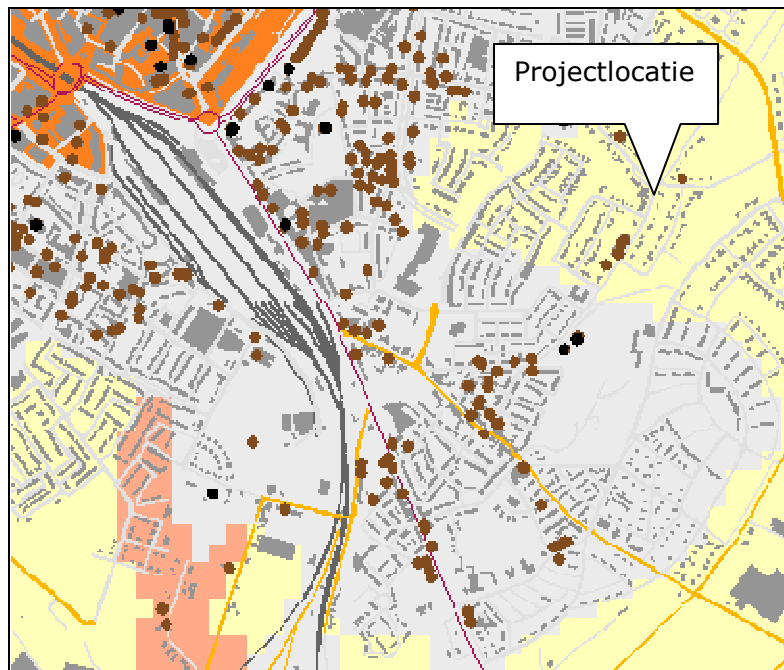
5.5. Archeologie en cultuurhistorie

Algemene beleidslijn

De gemeente beschikt sedert september 2007 over een gemeentelijk cultuurhistorisch beleid. Hiervan dient te worden uitgegaan.

Gebiedsspecifieke informatie

Het perceel Waterleidingsingel 179 is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting/trefkans. In de directe omgeving van het perceel zijn geen archeologisch vondsten bekend.



Afbeelding 8: Ligging projectlocatie op KICH-kaart

De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als woonkavel/tuin. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6. Natuur en landschap

Op de projectlocatie zijn geen bijzondere natuur- en of landschapswaarden aan de orde. De projectlocatie is bebouwd en in gebruik als siertuin.

Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora- en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van LNV. Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

De projectlocatie en de directe omgeving worden in hoofdzaak gekenmerkt door een woonfunctie. De projectlocatie is thans in gebruik als woonkavel/tuin.

Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en de omgeving, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied.

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde.

5.7. Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen financiële gevolgen van het bouwplan voor de gemeente.

Ad. 2

Risico-planschade

Voor het project is het noodzakelijk om na te gaan of er een kans op planschade aanwezig is. Op 20 oktober 2006 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) in het Staatsblad verschenen (Stb. 2006, 566), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Schade als bedoeld in artikel 49 van de vorige Wro wordt voortaan geregeld in hoofdstuk 6 "Financiële bepalingen" van de nieuwe Wro. Artikel 6.1 lid 1 uit dit hoofdstuk luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd".

In de nieuwe wet worden voorts wijzigingen doorgevoerd welke van belang zijn voor toekomstige planschadeprocedures. In het navolgende gaan wij in op de belangrijkste veranderingen.

Wijziging schadeoorzaken (artikel 6.1 lid 2 sub a t/m g):

Met betrekking tot de schadeoorzaken valt ten aanzien van de huidige wetgeving op dat projectbesluiten, door de gemeenteraad (art. 3.10), provinciale staten (art. 3.27) of de minister (art. 3.29) vastgesteld, een schadeoorzaak kunnen vormen.

Introductie maatschappelijk risico (artikel 6.2)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft onder de nieuwe Wro voor rekening van de aanvrager. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen voor rekening van de aanvrager blijft. Het voorgaande, met betrekking tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, geldt alleen voor indirecte planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor de gronden die nabij het object van de aanvrager zijn gelegen). Indien sprake is van directe planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor het object van de aanvrager zelf) is het voorgaande niet van toepassing.

Het voorgaande betekent dat de bepalingen van de nieuwe Wro wél volledig van toepassing zullen zijn op aanvragen naar aanleiding van planologische maatregelen van ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

Met de initiatiefnemer zal door de gemeente Venlo een planschadeverhaals-overeenkomst aangegaan worden.

6. MOTIVATIE PROJECTBESLUIT EN AFWEGING BELANGEN

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het oprichten van een vrijstaande woning op sectie D. nr. 6279.

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven, hierbij komen aan de orde:

- Ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- Conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, het voorliggende projectplan, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het conflicteren met de bouwregels. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot vergunningverlening ten behoeve van het project. Met het doorlopen van een projectprocedure ex artikel 3.11 van de nieuwe Wro en het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de nieuwe Wro kan het project verwezenlijkt worden. Op de voorbereiding van het projectbesluit is in de in afdeling 3:4 Awb geregelde procedure van toepassing.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien zijn er geen zwaarwegende bezwaren denkbaar tegen het bouwplan. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse door het project positief veranderd. De ruimtelijke gevolgen van het project zijn neutraal, omdat de bebouwing passend is in de omgeving. De uitgangspunten voor de aan de orde zijnde invulling van de locatie komen immers geheel uit de omgeving naar voren. Het project leidt tot een versterking van de woonfunctie ter plaatse. De kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd door het project.

Ook beleidsmatig past het projectplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek. Op de projectlocatie kan het bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in Hoofdstuk 5.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De gemeente Venlo heeft het plan in principe positief beoordeeld.

6.3. Conclusie

De conclusie op grond van de bovenstaande overwegingen is dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

7. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

7.1. Procedure

Het projectbesluit is nodig om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen, waarbij de procedure genoemd in afdeling 3:4 van de Awb gevolgd dient te worden.

Voorafgaand aan deze procedure dient uitvoering te worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met kennisgeving dat een projectbesluit voorbereid wordt. Het ontwerpbesluit wordt plaatselijk en in de Staatscourant gepubliceerd en tevens langs elektronische weg aangeboden.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is door de gemeenteraad van Venlo in haar vergadering van 24 september 2008 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerpbesluit dient in principe tevens voorgelegd te worden aan de diensten van rijk, provincie en waterschap, indien deze een belang hebben in het kader van het zgn. vooroverleg volgens artikel 5.1.1. Bro. Aangezien het project gesitueerd is in het perspectief 9 van het POL kan het vooroverleg achterwege blijven. Ook de belangen van het waterschap zijn volgens paragraaf 5.4. niet in het geding bij het project.

7.2. Planstukken

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn tevens opgenomen een verbeelding (plankaart) met regels.

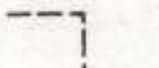
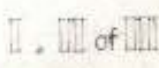
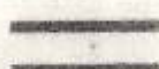
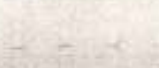
8. BIJLAGEN

Bijlage 1: Vigerende voorschriften bestemmingsplan

BIJLAGE 1

Vigerende voorschriften bestemmingsplan

Aanduidingen:

● ● ●	Grens van het plangebied	○ ○	Globaal tracé langzaam verkeer
	Kadastrale gegevens		Globaal tracé water
• • • • •	Bestaande bomen		
	Talud		Speelterrein
	Bestemmingsgrens		Dwarsprofiel
	Bebouwingsgrens	A → B 	Wegvak met de kijkrichting
	Bebouwingsdichtheidsgrens		Maten in meters
	Hoogtescheidingslijn		Matrix
	Cijfer bebouwingsdichtheidsvlak	1 = Aanduiding van de doeleinden	
	Bijzondere regelen bebouwing	1-2 = Bestemmingscodering	
	Plein	2 = Bestemmingscodering	
		3 = Bebouwingspercentage	
		4 = Goothoogte in meters	
		4' = Goothoogte in meters bij een hoogtescheidingslijn	
		5 = Hoogte in meters	
		5' = Hoogte in meters bij een hoogtescheidingslijn	
			Betekent niet van toepassing
	Bijzondere voorzieningen		
	Buurtmuren		
			Globaal tracé weg

VERKLARING

Bestemmingen:

Woondoeleinden

- | | |
|----------------------------|--|
| ☐ | Woondoeleinden (globaal) |
| ☐ E | Eengezinshuizen <small>(overeenkomstig de voorschriften)</small> |
| ☐ M | Meergezinshuizen |
| ☐ | Tuinen |
| ☐ | Erven |
| ☐ A | Autoboxen |

Doeleinden van
handel en bedrijf

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ☐ (diagonal lines) | Detailhandel |
| ☐ (diagonal lines) | Horeca |
| ☐ (cross-hatch) | Overige bedrijven en dienstverlening |
| ☐ | Bedrijfserven |

Recreatieve doeleinden

- | | |
|--------------------------|-------|
| ☐ | Groen |
|--------------------------|-------|

voorzieningen	minimaal aantal parkeerplaatsen
woningen	1,3 per woning
winkels	1 per 60 m ² bedrijfsvloeroppervlakte
bedrijven	1 per 150 m ² bedrijfsvloeroppervlakte
scholen	1 per leslokaal

2. Bij het uitwerken moet de procedure worden gevolgd en zijn de regels van toepassing, die zijn vervat in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage A.

Artikel 6

1. Het bouwen mag slechts geschieden in overeenstemming met de uitwerking door burgemeester en wethouders.

2. Zolang en voor zover nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld dan wel een vastgesteld uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft verkregen, mag in het desbetreffende deel van het plan reeds worden gebouwd indien het bouwwerk niet met een ontwerp van een uitwerkingsplan dan wel met een vastgesteld uitwerkingsplan in strijd is.

3. Een bouwvergunning kan met toepassing van het tweede lid van dit artikel slechts worden verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten van Limburg de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

4. Voor het verkrijgen van deze verklaring moet de procedure worden gevolgd en zijn de regels van toepassing, die zijn vervat in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage B.

Paragraaf 2 Eengezinshuizen

Artikel 7

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Eengezinshuizen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor woondoeleinden en de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

Artikel 8

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 7, mogen uitsluitend eengezinshuizen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.

2. Voor het bouwen van eengezinshuizen gelden de eisen, die blijken uit de coderingen, die op de plankaart in of bij de bebouwingsvlakken zijn aangegeven en de bij die coderingen behorende tabel, waarvan hierna een voorbeeld is opgenomen.

EENGEZINSHUIZEN

goothoogte
in meters

min.

max.

hoogte
in meters

maximum

1	0	3,50	8,00
2	3,00	6,00	10,00

E 2 b 5

↔

maximaal aantal woningen aaneen

↕

minimale voorgevel-
breedte in meters

↕

minimale afstand tot de zijde-
lingse perceelsgrens in meters

vrijstaand

eenzijdig
aangebouwd

a	niet van toepassing		
b	4,80	2,50	3,00
c	6,20	3,00	3,50
d	8,70	niet van toepassing	
e	11,40	niet van toepassing	
f	14,10	niet van toepassing	

3. Voor het bouwen van bijgebouwen en andere bouwwerken gelden de eisen, die zijn gesteld in artikel 16, tweede lid.

Artikel 9

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 7, niet zijn bebouwd, mogen daarop uitsluitend tuinen worden aangelegd en en mogen deze uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf 3 Meergezinshuizen

Artikel 10

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Meergezinshuizen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor woondoelzinden en de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

Artikel 11

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 10, mogen uitsluitend meergezinshuizen en andere bouwwerken worden gebouwd.

2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

- a. de bebouwing moet aaneengesloten zijn;
- b. de hoogte van de meergezinshuizen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de inhoud van een woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 550 m³ bedragen.

3. Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 10, niet zijn bebouwd, mogen daarop uitsluitend tuinen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf 4 Tuinen

Artikel 12

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Tuinen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor tuinen en voor het behoud van de daarop staande bomen, voor zover deze op de plankaart zijn aangeduid.

Artikel 13

Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 12, mogen uitsluitend bij tuinen behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 0,8 m mag bedragen, behoudens pergola's, waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m en behoudens vlaggemasten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 14

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 13, ten behoeve van het bouwen van een erker.

Hierbij gelden de volgende regels:

- a. de afstand tussen de gevel, aan welke de erker wordt gebouwd, en de daar tegenover liggende grens van het bestemmingsvlak (Tuinen) mag niet minder dan 5 m bedragen;
- b. de erker mag ter plaatse van de opening van de gevel niet breder zijn dan 45% van de breedte van die gevel;
- c. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- d. de goothoogte van de erker mag niet meer dan 3 m bedragen.

Paragraaf 5 Erven

Artikel 15

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Erven" aangewezen gronden, zijn bestemd voor tuinen.

Artikel 16

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 15, mogen uitsluitend uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.

2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

a. de goothoogte van een uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken op of in de gronden, als bedoeld in artikel 15, voor zover deze bij eenzelfde eengezinshuis behoren, mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van die gronden bedragen;

c. de afstand tussen een eengezinshuis en een daarbij behorend vrijstaand bijgebouw of, in het geval aan een eengezinshuis een uitbouw is gebouwd, de afstand tussen dat eengezinshuis met uitbouw en een daarbij behorend vrijstaand bijgebouw, mag niet minder dan 3 m bedragen;

d. de onderlinge afstand tussen bijgebouwen behorende bij eenzelfde eengezinshuis mag niet minder dan 2 m bedragen, hoe ook gemeten;

e. de hoogte van een ander bouwwerk, mag niet meer dan 1,5 m bedragen, behoudens erfscheidingen en pergola's, waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3. Voor de toepassing van het tweede lid van dit artikel wordt een woning, die deel uitmaakt van de eerste bouwlaag van een meergezinshuis als een eengezinshuis beschouwd.

Artikel 17

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 16, eerste lid, ten behoeve van het bouwen van een praktijkruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 60 m² mag bedragen.

2. Bij het verlenen van vrijstelling, als bedoeld in dit artikel, moet de procedure worden gevolgd en zijn de regels van toepassing, die zijn vervat in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage C.

Paragraaf 6 Autoboxen

Artikel 18

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Autoboxen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor het overdekt stallen van motorvoertuigen.

Artikel 19

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 18, mogen uitsluitend autoboxen worden gebouwd.

2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:

a. de autoboxen mogen uitsluitend aan elkaar worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een autobox mag niet meer dan 24 m² bedragen;

c. de hoogte van alle autoboxen in eenzelfde bebouwingsvlak moet gelijk zijn;