

Planologische onderbouwing

**Behorende bij
aanvraagnummer: 20090304
R03**

Verbouwing aan woonhuis op de Tangweg 24

In opdracht van: Dhr. / Mevr. Peeters Gubbels
Tangweg 24
5926 PG te Hout-Blerick

05 mei 2010 (versie3)

Inleiding

1

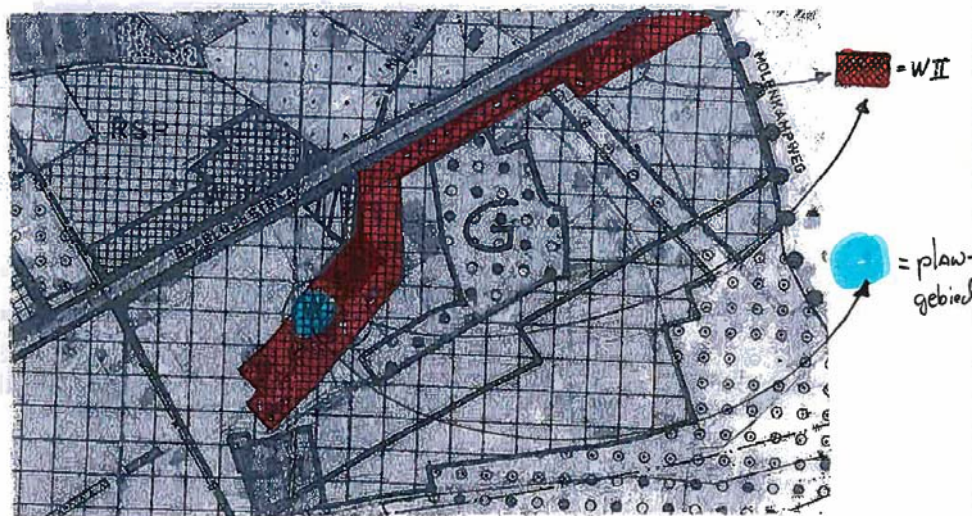
Bij de gemeente Venlo is door de heer Peeters een verzoek om planologische medewerking ingediend voor het uitbreiden van een woning aan de Tangweg 24 te Hout-Blerick. De huidige bebouwing bestaat uit: woonhuis met vaste garage. De huidige grote van de woning is voor de eigenaar aanleiding om bij de gemeente Venlo medewerking te vragen aan het vergroten van de huidige bebouwing. (Foto's huidige bebouwing zie bijlage 1)

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Blerick" van de gemeente Venlo. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 23 februari 1983 en goedgekeurd op 24 juli 1984. De bestemming van de aan de orde zijnde locatie luidt: "Woondoeleinden II" (zie bijlage 2). Als gevolg daarvan luidt de bestemming ter plekke: De gronden in woondoeleinden II zijn bestemd voor woondoeleinden en doeleinden ten behoeve van de detailhandel, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, zoals tuinen, paden, wegen al of niet met bermen, groenstroken, plantsoenen, volkstuintjes, speelterreinen, opslagplaatsen en parkeerplaatsen. (bijlage 2 volgt uit het bestemmingsplan als eerder genoemd)

Het bouwplan is niet in strijd met de voorschriften, deelsluitmakend van het laatst genoemde bestemmingsplan voortkomend uit de uitspraak van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Echter door het feit dat het geldende bestemmingsplan is verjaard (ouder als 10 jaar), is er door de gemeente Venlo mede gedeeld dat er een projectbesluit dient te worden aangevraagd.

Voor het verkrijgen van een positieve uitspraak in een projectbesluit, is het noodzakelijk dat er een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het bouwplan wordt opgesteld.

Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Blerick".



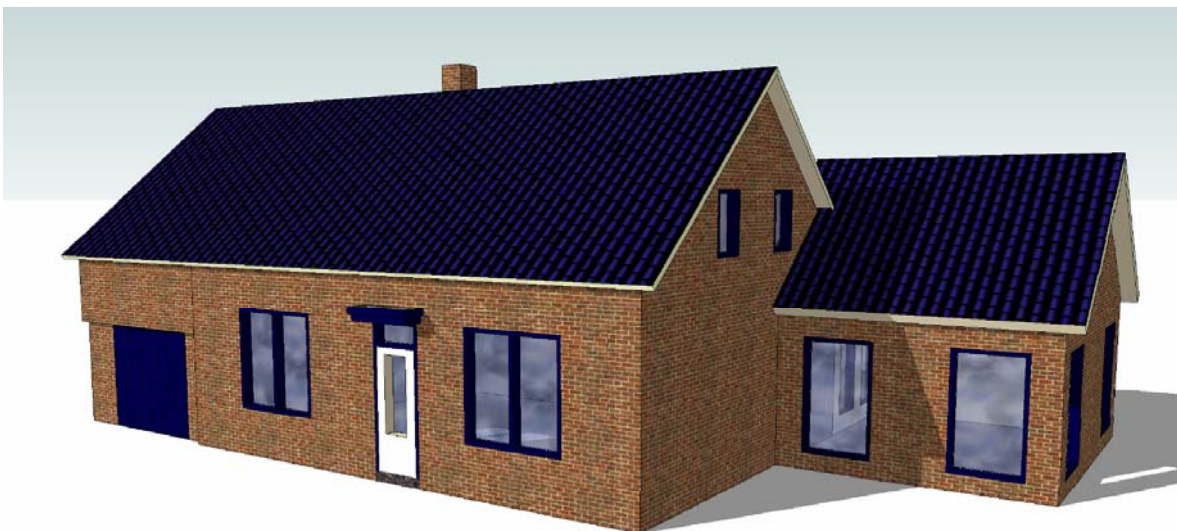
1) Beschrijving projectgebied / stedenbouwkundige inpassing 2

De Tangweg, zijnde een zijweg van de Baarlosestraat, is gelegen ten zuiden van de kern Hout-Blerick en de wijk Meulenveld. Ter plaatse is langs de Baarlosestraat, met een vervolg langs de Tangweg, lintbebouwing ontstaan waar de huidige bebouwing deel van uitmaakt. (zie bijlage 3) Het betreft een historisch gegroeide (ver)menging van een kleinschalig buitengebied met niet buitengebiedfuncties. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied ondersteund door de "Woondoeleinden II" bestemming uit het verouderde bestemmingsplan. De aard van de bebouwing is zeer verschillend, burgerwoningen (waar de huidige bebouwing onder valt), (agrarische) bedrijfswoningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het perceel is niet gelegen in de provinciaal ecologische structuur noch in een beekdal.

Het project omvat het verbouwen van de bestaande bebouwing dat bestaat uit;

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1) Woonhuis met vaste garage | bouwjaar: 1918 |
| Laatste verbouwing | 2000 |

Het bouwplan voorziet in een aanbouw aan de bestaande bebouwing. Op de begane grond zal de kamer worden vergroot. Boven de huidige garage (welke nu bestaat uit 1 bouwlaag) zal de bovenverdieping worden doorgetrokken. De aanpassingen van de woning vallen binnen de door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven eisen. De afstand tot de as van de weg bedraagt 4 meter. De omvang en verschijningsvorm van de aanbouw aan de woning zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar. De welstandscommissie heeft al goedkeuring voor het project uitgesproken.



2) Gemeentelijk beleid

3

Bij de eerste contacten tussen de heer Peeters en de gemeente Venlo blijkt dat de voorgenomen verbouwing van de bestaande woning niet in strijd is met het gemeentelijk beleid. Er staat een burgerwoning, welke wordt vergroot. Voorwaarde van de gemeente Venlo is dat het ontwerp moest aansluiten aan de eisen aangegeven door de afdeling stedenbouw.

Het huidige ontwerp is reeds goedgekeurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit en door de welstandscommissie.

3) Ruimte voor de Rivier (Rijkswaterstaat)

Het aan de orde zijnde perceel is gelegen binnen de de contour beleidslijn grote rivieren. Dit houdt in dat er geen vergunning nodig is ingevolge de wet beheer rijkswaterstaatswerken. (zie bijlage 6)

Waterbeleid: De Maas is de afgelopen jaren regelmatig buiten haar oevers getreden. Grote materiele schade en ernstige overlast waren het gevolg. Om deze gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, is het beleid erop gericht de rivier meer dan voorheen zijn vrije loop te laten en de belemmeringen in deze loop tot het uiterste te beperken. Met name aan het oprichten van bouwwerken worden strenge voorwaarden gesteld. Het beleid is vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren. Deze beleidslijn waarborgt de veiligheid én biedt kansen voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen of uitbreiden geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

Dhr. Peeters is zich bewust van bovenstaande tekst en zal bij hoog water de schade aan de aanbouw niet declareren en dus accepteren als een eigen genomen risico.

De graafwerkzaamheden voor de aanbouw zijn een funderingssleuf met een totale lengte van 24,1 m1 x 0,9 meter diep = 21,5 m3. Deze m3 worden onttrokken van het waterbergend vermogen en dienen op het eigen perceel te worden gecompenseerd. Dit betekent dat Dhr. Peeters een tuinaanpassing zal uitvoeren waarbij 22m3 zand zal worden afgegraven waarbij de uitvoeringswijze bij de herinrichting van de tuin zal worden bepaald. Gezien de perceelsgrote van ruim 2000m2 is dit eenvoudig te realiseren. Met deze aanpassing zal het waterbergend vermogen op het perceel gelijk blijven aan de huidige situatie.

4) Waterhuishouding

4

De locatie is niet opgenomen binnen de POL-kaarten “Kristallen Waarden” en “Blauwe Waarden”. Het heeft geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied, noch is er sprake van hydrologische- en hydra-ecologische waarden. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten.

Het bestaande bebouwde oppervlak is 126 m² en de bestaande verharding is ongeveer 100 m². Na realisatie van de aanbouw zal het bebouwde oppervlak zijn vergroot tot 161 m². Het verhardt oppervlak zal ongeveer 100 m² bedragen en dus niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. De afwatering van het vuilriool als mede het hemelwater van de bestaande bebouwing was aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. De putjes die zijn opgenomen in de verharding zijn eveneens aangesloten op het vuilriool.

Bij de uitbreidingen welke het dakoppervlakte zullen doen vergroten zullen de nieuwe hemelwaterafvoeren worden voorzien van een filtratievoorziening d.m.v. een filtratieput nabij de uitbreiding van de woning met een overloop naar de lager gelegen tuin. Door het feit dat er in de weg een gemeentelijk drukriool ligt is de doelstelling om tijdens het realiseren van de aanbouw alle hemelwaterafvoeren (nieuwe en bestaande) aan te sluiten op de nieuw te plaatsen infiltratieput. De bestaande bestrating, welke niet wordt verwijderd is van dien aard dat mogelijk 2 bestaande afvoeren niet kunnen worden afgekoppeld van het gemeentelijke vuilwater riool.

Bij extreme regenval is het bergend vermogen van het eigen perceel ruim voldoende om overlant aan omliggende percelen te voorkomen. Maaiveld achtertuin ligt ruim 1 meter onder peil van de woning.

Verder zijn voor de voorgenomen plannen grondwerkzaamheden noodzakelijk. Deze omvatten het bouwrijp maken van de aanbouwlocatie. uitgravingwerkzaamheden ten behoeve van de fundering van de aanbouw. De grondwerkzaamheden zullen geen negatieve invloed op de waterhuishouding tot gevolg hebben. Verder zullen er onder de aanbouw geen kruipruimte of kelders gerealiseerd worden waardoor het grondwaterpeil beïnvloed zou kunnen worden. Het gebruik van metalen voor de waterafvoer zal gemeden worden om verhoogde waarden van metalen in het oppervlaktewater te voorkomen.

5) Milieu

5

Bodem:

Bij een ruimtelijke / planologische onderbouwing moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hierbij dient indien er sprake is van een wijziging naar een gevoeligere functie bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te beoordelen of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen die behoren bij het toekomstige gebruik. Aangezien er in onderhavig geval geen sprake is van een wijziging in gebruik (bestemming is en blijft wonen met tuin) is er geen onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk”.

Geluid:

Het plan is getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat bij het oprichten van een geluidgevoelige bestemming welke gelegen is binnen de zone van een zoneplichtige weg getoetst dient te worden aan de in de Wgh gestelde geluidsnormen. Dit dient plaats te vinden door het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Onderhavig plan valt binnen de zone van de Baarlosestraat. Er is geen sprake van het oprichten van een woning maar van het vergroten van een woning. De Wet geluidhinder stelt geen eisen aan het vergroten van een geluidgevoelige bestemming. Mede vanwege het feit dat de Gemeente Venlo op dit punt geen aanvullend beleid heeft vastgesteld kan worden gesteld dat geen toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden en er derhalve vanwege de Wet geluidhinder aan de ruimtelijke onderbouwing geen akoestisch onderzoek hoeft te worden toegevoegd. Gezien de ligging van de woning ten opzichte van de Baarlosestraat en de afschermende werking vanwege andere aanwezige gebouwen is het ook overigens niet noodzakelijk dat een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing”.

Luchtkwaliteit:

Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk, omdat het hier het aanpassen van een bestaande bebouwing betreft welke vanaf 1918 is bewoond.

Zonering:

Op enige afstand van het perceel is een pluimveehouderij gelegen die haar bedrijfsactiviteiten enkele jaren geleden heeft beëindigd. Dit bedrijf heeft echter nog een geldende milieuvergunning. De aan de orde zijnde locatie valt binnen een cluster van woningen die vallen onder de categorie III. Het opstellen van een berekening is niet aan de orde omdat deze woning sinds 1918 bewoond is. Het betreft geen nieuwbouw. Tevens valt de bouwlocatie net buiten de stankcirkel (zie bijlage 4)

Voorts is er in de omgeving een bloemisterij gevestigd welke valt onder het Besluit "Glastuinbouw". Daarnaast, is in de buurt van de bouwlocatie een hoveniersbedrijf gevestigd, dat meldingsplichtig is onder het Besluit "Landbouw milieubeheer". De afstand van de aanbouw tot de erfgrans van het hoveniersbedrijf is groter dan 25 meter, hetgeen betekent dat de woning niet belemmerend is voor het huidige bedrijf en een eventuele uitbreiding van het hoveniersbedrijf. Op de Tangweg 5 is een machinefabriek (categorie III) gevestigd op circa 100 meter afstand. Tussen de fabriekshal en de nieuw te bouwen woning liggen nog diverse andere woningen en tevens is er dicht bij de fabriek enkele jaren geleden ook een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Tevens wordt er op dit moment dicht bij de fabriek een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Deze recent gebouwde woning en eerder genoemde woningen liggen dichterbij en zijn daardoor meer belemmerend dan de verbouwing. Geconstateerd kan worden dat voorgenoemde bedrijven binnen de geldende regelgeving geen ontoelaatbare hinder voor de uitbreiding opleveren en, omgekeerd, dat de uitbreiding van de woning niet belemmerend is voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

6) Duurzaamheid

7

Burgemeesters en Wethouders hebben de Nota Duurzaam Bouwen vastgesteld. Als gevolg van dit besluit dienen alle bouwplannen te voldoen aan de zogenaamde "Trommelmaatlat". Dit minimumniveau (basispakket) betekent concreet het toepassen van alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en 50% van de variabele maatregelen, voor zover van toepassing, uit het Nationaal Pakket Woningbouw. Bij de realisatie van het project wordt hiermee rekening gehouden.

7) Leidingen en infrastructuur

Er is geen sprake van belemmeringen in de betekenis van onder- of bovengrondse kabels en/of leidingen.

8) Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het project geschiedt via de Tangweg. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Indien de inrit moet worden verplaatst zal er door Dhr. Peeters een nieuwe aanvraag om inritvergunning worden ingediend.

9) Beschermde en Beeldbepalende elementen

In het aan de orde zijnde gebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor die beschermd moeten worden.

10) Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geringe positieve gevolgen voor gemeentelijke financiën. (leges)

11) Natuur en Landschap

8

Blijkens de POL-kaart "Groene Waarden" bevinden zich in de aan de orde zijnde locatie geen waardevolle elementen. In de omgeving en dan meer specifiek aan de westzijde van de Baarlosestraat, komt een bos- en natuurgebied voor. De afstand is echter zodanig dat het bouwplan er geen invloed op heeft. De realisatie van het voorgenomen bouwplan zal derhalve geen negatieve effecten opleveren voor dit natuurgebied.

Flora en Fauna:

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (FF-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de FF-wet moet bij alle ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantsoorten. In de artikelen 8 tot en met 12 van de FF-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van de beschermde soorten verboden zijn.

Voorliggende ruimtelijke onderbouw is opgesteld om het realiseren van een ruimtelijke ingreep mogelijk te maken. Het betreft het verbouwen van een burgerwoning. De locatie is op dit moment reeds bebouwd met een burgerwoning. De omliggende grond is ingericht als tuin passend bij een burgerwoning. Door het jarenlange bijhouden van de gronden als burgertuin, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden door mensen gereguleerd.

Voor diersoorten geldt dat op de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt (menselijke activiteiten en in mindere mate verkeer) dat het niet geschikt is als leefgebied.

Voor de volledigheid is "Het Natuurloket" geraadpleegd (bijlage 5 rapportage van de gegevens over flora en fauna). Hierin wordt melding gemaakt van zoogdieren, broedvogels, amfibieën en vissen die binnen het km-vak voorkomen. De reden hiervan is te vinden in het feit dat zich in het betreffende km-vak een gedeelte van het buitengebied van de gemeente Venlo (Hout-Blerick) bevindt en hier tevens enkele groen- en waterelementen voorkomen. Verder zal de bestemming "tuin" blijven gehandhaafd. Tijdens de bouwactiviteiten zal de tuin onaangeroerd blijven, waardoor de aanwezige flora en fauna ongestoord kan gedijen. De huidige locatie is geen geschikt vestigings- en permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen één of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

De provinciale karteringen laten ook geen bijzondere plant- of diersoorten zien.

Conclusie: de ruimtelijke ontwikkeling die door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouw mogelijk wordt gemaakt zal geen nadelig effect hebben op het voortbestaan van beschermde planten- en diersoorten.

12) Archeologie

9

Na overleg met de gemeente is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Tijdens grondwerkzaamheden waarbij er onverklaarbare onregelmatigheden worden geconstateerd zal er melding van gemaakt worden bij de daarvoor bedoelde instanties, e.e.a. conform artikel 53 van de monumentenwet.

13) Situatie bestaande toestand / nieuwe toestand

Op bijlage 7 is de nieuwe situatie in zwart weergegeven. De bestaande situatie is als lijn aangegeven. Dit geeft een duidelijk beeld van de voorgenomen plannen. De huidige bebouwing is woonhuis met tuin. Na de verbouwing is de bestemming ongewijzigd en dus eveneens woonhuis met tuin.

Ontbrekende onderzoeken is op aangegeven van de gemeente, omdat de noodzaak ervan niet relevant is bij de voorgenomen verbouwing / uitbreiding van een bestaande woning. Deze onderzoeken hebben geen toegevoegde waarde in dit projectbesluit.

Hopende met deze ruimtelijke onderbouwing voldoende informatie te hebben verstrekt voor het verkrijgen van een positief projectbesluit.

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 4

Bijlage 5

Bijlage 6

Bijlage 7